

УДК 338.242.2

Сиразетдинов Р.М. – кандидат экономических наук, доцентE-mail: rustem.m.s_1999@mail.ru**Казанский государственный архитектурно-строительный университет****ФОРМИРОВАНИЕ ИННОВАЦИОННОЙ СТРАТЕГИИ УПРАВЛЕНИЯ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ
(НА ПРИМЕРЕ АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ)****АННОТАЦИЯ**

Важную роль в экономике играет инвестиционно-строительный комплекс, так как эффективность его функционирования во многом предопределяет как темпы выхода из кризиса, так и конкурентоспособность всей отечественной экономики. Проведенный анализ рынка недвижимости и последствий мирового финансового кризиса обуславливает необходимость формирования стратегии управления инвестиционной деятельностью с учетом взаимосвязи темпов экономического развития и привлекаемых инвестиционных ресурсов. Назрела необходимость формирования инновационной стратегии управления инвестиционно-строительной деятельностью.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: экономика, инвестиционно-строительная деятельность, рынок недвижимости, последствия финансового кризиса, девелопмент, инновационная стратегия, инвестиционная деятельность.

Sirazetdinov R.M. – candidate of economic sciences, associate professor**Kazan State University of Architecture and Engineering****FORMATION OF INNOVATION MANAGEMENT STRATEGY INVESTING ACTIVITIES****ABSTRACT**

Investment-building complex plays an important role in the economy, because the efficiency of its operation largely determines the pace of recovery as well as the competitiveness of the entire national economy. The analysis of the real estate market and the global financial crisis governs the need for a strategy of investment management, taking into account the relationship of economic growth rates and attracted investment resources. There is a need to create an innovative strategy for managing investment and construction activities.

KEYWORDS: economics, investment and construction activities, real estate market, the impact of financial crisis, development, innovative strategy, investment deyatelnost.

Необходимость перехода к инновационной экономике, способной, с одной стороны, обеспечить достаточное разнообразие производимых в стране продуктов, а с другой – сократить зависимость от импорта стратегически важных товаров и технологий, значительно усилилась в связи с мировым финансовым кризисом. Падение мировых цен на энергоресурсы при одновременно высокой для России доле импорта повлекло за собой фактическую девальвацию национальной валюты. Успешное преодоление кризисных явлений во многом зависит от того, каким потенциалом будет обладать российская экономика по окончании кризиса. Этот потенциал и будет определять конкурентоспособность экономики России, повышение которой возможно на основе технологической модернизации за счет отечественных разработок и импорта передовых инновационных решений.

Следует констатировать, что последствия кризиса коснулись всех секторов экономики, в частности, и строительства. На сектор жилищного строительства действует ряд негативных факторов, которые являются неблагоприятным моментом для развития строительного комплекса и экономики в целом.

Особую роль в экономике региона играет инвестиционно-строительный комплекс, так как эффективность его функционирования во многом предопределяет как темпы выхода из кризиса, так и конкурентоспособность региона и всей отечественной экономики. Инвестиционно-строительный комплекс первым принимает на себя удар при наступлении кризиса и первым же воспринимает подъем экономики, отсюда и повышенный общественный и научно-практический интерес к

возможностям и деятельности инвестиционно-строительной сферы. Стабильность инвестиционно-строительного комплекса имеет ключевое значение для развития экономики.

Важнейшим условием развития инновационной экономики является поиск эффективных методов инвестирования инноваций, а также решение вопросов в области эффективного использования ресурсной базы для инновационного развития предприятий. Состояние инвестиционно-строительного комплекса является индикатором состояния экономики в стране. Это обуславливает необходимость обоснования стратегических и тактических мер по развитию инвестиционно-строительного комплекса.

Опыт зарубежных стран и объективных экономических закономерностей, выход экономики из кризисного состояния сопровождается увеличением инвестиционной активности, ростом капитальных вложений в новое строительство и реконструкцию основных фондов, опережающим развитием производственного потенциала строительной отрасли и ее материально-технической базы. Непременным условием этого стало повышение эффективности капитального строительства, включая рациональное использование инвестиционных ресурсов, направление их в программы и проекты, дающие наибольший экономический и социальный эффект, а также повышение эксплуатационной рентабельности инвестиционных проектов.

Инвестиционно-строительный комплекс – это центральный элемент экономического потенциала страны. Оценка инвестиционной привлекательности является важным аспектом формирования отраслевой инвестиционной политики. От ее научной обоснованности и эффективности инвестиционных решений, которые в комплексе должны обеспечивать выгодное вложение средств и наращивание инвестиционного потенциала, зависят последствия как для инвесторов, так и для экономики региона в целом. Все это подтверждает необходимость разработки стратегии инвестирования в сферу строительства.

На наш взгляд, важным элементом является прослеживание степени влияния финансово-экономического кризиса на развитие инвестиционной деятельности и на развитие рынка недвижимости. Строительная сфера России находится в тяжелом состоянии. На ситуацию в секторе жилищного строительства действует ряд негативных факторов, что неблагоприятно сказывается на всей экономике страны. В связи с этим необходимо выработать пути решения проблемы доступности жилья для населения. Следует отметить, что одним из мощнейших детонаторов кризиса в РФ стало перекредитование строительства. При этом конкретные характеристики кризиса в инвестиционно-строительной сфере и процесс его протекания являются результатом свободного выбора интенсивно развивающегося строительного бизнеса, попавшего в ловушку больших займов, на фоне несбалансированных подрядных портфелей и отсутствия государственного управления развитием этой важнейшей отрасли национальной экономики.

В последние годы в нашей стране ярко проявились следующие тенденции: высокий уровень монополизации рынков земли, недоступность недвижимости для подавляющего большинства населения, неадекватность городской среды стандартам жизни и ведения бизнеса, превращение жилой недвижимости в предмет спекулятивного роста, ресурсоемкий вариант развития инвестиционно-строительной деятельности.

Российский рынок недвижимости повторяет сценарий развития рынка европейского. Причем ему следует не только Москва, как можно было бы предположить, но и другие регионы России, хотя и с некоторым временным опозданием.

В России, так же, как в европейских странах, в последнее десятилетие:

- наблюдался повышенный темп роста цен на недвижимость, сменявшийся периодами стагнации;
- отношение «цены/доходы» росло высокими темпами, сравнимыми по динамике с США и ЕС;
- до последнего времени улучшались условия ипотечного кредитования: появились более рискованные программы, снижались процентные ставки, сокращались временные издержки на оформление кредита.

С наступлением мирового кризиса проявились следующие тенденции:

- обозначился серьезный дефицит ресурсов, которые банки могли бы направить на выдачу кредитов;
- около 15 % банков свернули программы ипотечного кредитования;
- ужесточились требования к заемщикам при выдаче кредитов;
- ухудшились программы кредитования: сократилось количество программ с пониженным первоначальным взносом, повысились процентные ставки, внимательнее стали оцениваться закладываемые объекты.

Тенденции развития российского рынка недвижимости настолько похожи на европейский сценарий, что прогнозировать его дальнейшее развитие, опираясь только на внутренние изменения, было бы неправильно (рис. 1, 2).

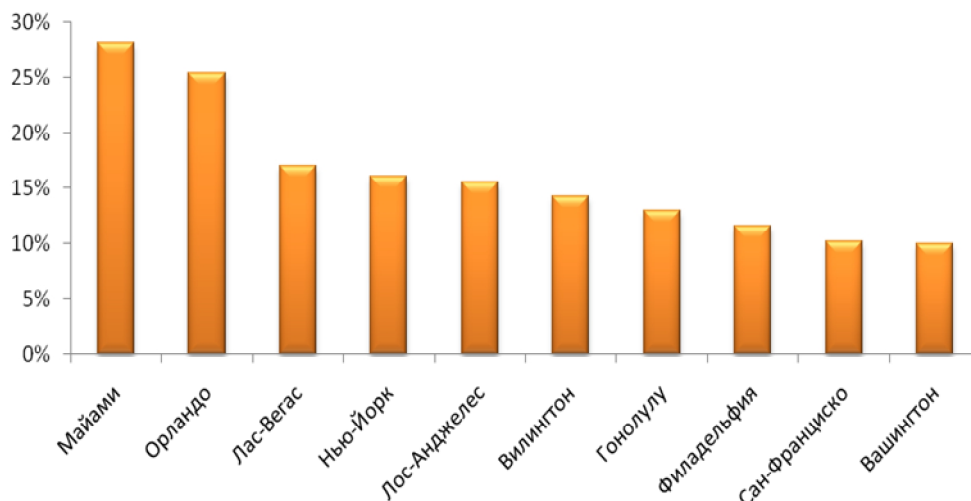


Рис. 1. Темпы снижения стоимости жилья в 10 крупнейших городах США

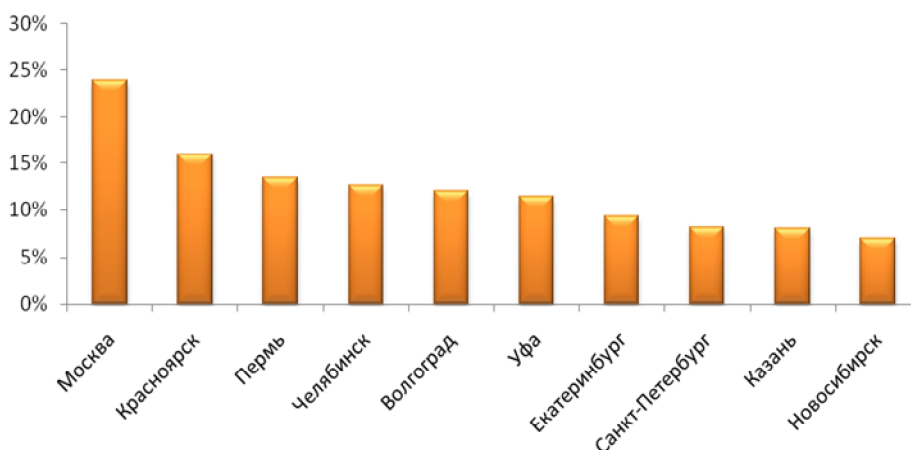


Рис. 2. Темпы снижения стоимости жилья в 10 крупнейших городах РФ

Россия – часть Европы, и российские активы уже стали крупным объектом международных инвестиций. Исходя из этого, учет внешних факторов должен предварять, а не следовать за анализом рынка. И, чем выше привлекательность российского региона для иностранных инвестиций, тем сильнее зависимость динамики его развития от внешних факторов.

Очевидно, что все рынки недвижимости в мире ощутили на себе последствия мирового финансового кризиса, хотя степень воздействия будет неодинаковой, что связано с различиями как в структуре рынков, так и в экономиках этих стран.

Все рынки недвижимости находятся в разных стадиях экономического состояния. В то время как каждый рынок недвижимости подвергся воздействию глобального спада в экономике, степень и продолжительность этого влияния на некоторые страны будет отличаться. Кризис, который мы наблюдали, не похож на все предыдущие как по причинам, так и по масштабности. Опыт, полученный при помощи анализа прошлых экономических спадов, полезен только теоретически, не очевидно, что он поможет создать точную картину того, как и когда рынки будут восстанавливаться.

В мировом масштабе рынок недвижимости одним из первых ощутил последствия кризиса: обвал кредитных отношений привел к потере доверия и оттоку денежных средств с мировых

финансовых рынков, что автоматически негативно повлияло на рынок недвижимости. Значительно сократилось финансирование, ужесточились условия инвестирования, что заставило многих девелоперов прекратить строительство или же отложить начало новых проектов из-за отсутствия необходимого объема финансирования.

В данный момент финансирование получить нелегко, но возможно, и, что особенно важно, банки могут повысить проценты по кредитным займам, однако главные требования, которые они предъявляют к качеству финансируемых проектов недвижимости (касательно технических, правовых и коммерческих аспектов), значительно не изменились.

Сейчас в мире появилось и продолжает расти недоверие, возникшее после резкого ухудшения финансового состояния лидеров банковского и страхового секторов, результатом которого стало значительное уменьшение объемов кредитования. От этого, в первую очередь, пострадал сектор недвижимости, поскольку строительство требует больших капиталовложений, поэтому без кредитных ресурсов обойтись невозможно.

Самым значительным генератором проблем, вызывающим снижение продаж, остается кризисное состояние рынка ипотеки. В конце бума банки активно выдавали множество кредитов на льготных условиях, разработанных специально для заемщиков с плохими кредитными историями. Сейчас это увеличивает рискованность их портфелей, и, чтобы подстраховаться, банки сегодня сокращают число выдаваемых кредитов. При этом известно, что 95 % домов в США приобретаются по ипотеке, и, спрос, таким образом, ограничивается лишь более состоятельными заемщиками.

Приобретение недвижимости с использованием ипотечного кредита в странах Западной Европы и США достигает 70-90 % всех сделок. В России этот показатель на сегодняшний день составляет 5-10 %. Если рассмотреть объем ипотечных кредитов по отношению к ВВП, то в России он не превышает 1-2 %, в то время как, например, в Норвегии он достигает 90 % от ВВП.

Безусловно, история развития ипотечного рынка в США насчитывает несколько десятилетий, а в России ипотека как понятие появилась после принятия Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке» от 16 июля 1998 года. То есть законодательные основы для развития рынка жилищного кредитования были созданы более 10 лет назад. По мнению некоторых ученых, именно неразвитость ипотеки в России и уберегла нашу страну от потрясений рынка недвижимости и финансов, который захлестнул США и некоторые европейские страны.

Ипотечный кризис в США связан с событиями в одном из сегментов рынка ипотечного кредитования – сегменте нестандартного кредитования. Нестандартное кредитование (subprime market) – это, как правило, процесс выдачи ипотечных кредитов заемщикам, которые не могут получить стандартные ипотечные кредиты, то есть кредиты, выдаваемые по стандартам агентств, поддерживаемых правительством США [1].

Обычно, говоря о влиянии мирового кризиса ликвидности на рынок недвижимости и условия кредитования, имеют в виду рынки недвижимости США и Великобритании. Но резкое снижение показателей роста рынков недвижимости в других, помимо Великобритании, европейских странах приводит к выводу о том, что кризис затронул и их. С начала финансового кризиса особенное снижение темпов роста цен на недвижимость было отмечено в странах Западной Европы, где процент приобретений жилья по ипотеке очень высок – до 90 %. Цены в этом регионе во многом зависят от доступности и стоимости ипотечного кредитования. В среднем, судя по завершённым сделкам, мы можем говорить о 10 %-ом снижении уровня цен.

Если в Западной Европе мировой финансовый кризис стал причиной стагнации на рынке недвижимости, рынок недвижимости стран Восточной Европы он практически не затронул. Банковская система восточноевропейских стран в большинстве случаев независима от глобальных перемен, и, что более важно, их экономика менее зависима от экономик развитых рынков.

В свою очередь, обратим внимание на то, что меньшее влияние на недвижимость Восточной Европы американского ипотечного кризиса и мирового финансового кризиса было обусловлено и тем, что значительная часть недвижимости в Восточной Европе финансировалась банковскими кредитами в швейцарских франках, тогда как в ряде стран Центральной и Западной Европы рынки недвижимости были тесно привязаны к курсу американской валюты, а основные ипотечные займы конвертировались именно в долларах США.

Руководство Центробанка не раз выказывало свою озабоченность слишком высокими темпами роста кредитования физических лиц, в частности, ипотеки. Ведь при этом, по его словам, растут

опережающими темпами дефолты по кредитам, и увеличивается рискованность банковских операций. Однако чтобы достичь того уровня, при котором этот рынок становится способным оказывать влияние на основные макроэкономические показатели страны в целом, российскому ипотечному рынку надо развиваться такими же ускоренными темпами и дальше, причем не годы, а десятилетия, безусловно, с параллельным регулированием уровня риска.

В нынешней ситуации тот факт, что доля ипотечных кредитов в ВВП составляет меньше 2 %, уменьшает степень прямого и косвенного влияния последствий кризиса на отечественный рынок недвижимости и ипотеки. Ипотека в России слишком слаба, чтобы повлиять на экономику страны.

С ростом инфляции уровень реальных доходов населения снизится, что еще больше сузит спрос на ипотеку. И если сейчас, по самым оптимистичным расчетам, она доступна 15-17 % населения, то, если развиваться по европейскому сценарию, в ближайшие год-два эта доля увеличиваться не будет. Для наращивания объема спроса на жилье все очевидней становится необходимость стимулирования жилищных накоплений (через систему стройсберкасс, жилищные вклады и т.п.). В дальнейшем, после оздоровлении ситуации на кредитном рынке, первоначальные накопления смогут заложить основу для массового выхода на ипотечный рынок новой категории заемщиков – тех, кто не имеет активов для первоначального взноса в виде жилья, а вынужден накапливать сумму на первоначальный взнос с нуля. Это позволит расширить базу ипотечных заемщиков и вывести ипотечный рынок на новый уровень.

С учетом роста средних доходов населения доступность жилья для россиян не снизилась, однако взять ипотеку стало намного труднее. Нынешнее снижение покупательской активности связано с психологическим эффектом ожидаемого падения цен на недвижимость.

Кризис критично не затронул девелоперов, которые уже сделали себе имя на рынке, и привлекать заемные средства для реализации проектов им будет намного проще, чем полупрофессиональным игрокам рынка.

В краткосрочной перспективе станет меньше сделок купли-продажи готовых объектов, ожидается также увеличение ставок капитализации. Инвесторы будут отдавать предпочтение сегменту премиум-класса. Проблему финансирования девелоперы будут решать за счет привлечения стратегических инвесторов [2].

Значительное негативное влияние на рынок жилой недвижимости объясняется тем, что два главных источника финансирования объектов жилой недвижимости – средства частных инвесторов, непосредственных покупателей квартир, а также банковское кредитование – оказались практически недоступными для застройщиков. Банки ужесточили условия и повысили стоимость как ипотечных займов для населения, так и кредитования для девелоперов. Кроме того, на рынок жилья оказали также негативное влияние высокий уровень роста потребительских цен и значительное удорожание себестоимости строительства.

Представляет интерес поведение российского рынка недвижимости в период кризиса 1998 года. Тогда был самый настоящий обвал: вдруг резко и полностью исчез спрос на квартиры. В течение полугода рынок недвижимости пытался удерживать «докризисные» цены, но девелоперы, поняв, что по таким ставкам продать ничего не смогут, резко снизили цены. Осенью 1998 года цены на жилье начали снижаться, спрос падать, а предложение возросло. Пик падения пришелся на 1999 год. В период кризиса 1998 года в связи с резким сокращением спроса на объекты недвижимости, наблюдалось снижение цен на рынке до 30-35 %. Цены упали более чем в 2-2,5 раза. Затем пошел процесс стабилизации, и цены на жилую недвижимость начали расти.

В условиях макроэкономических потрясений 1998-1999 годов рынок недвижимости все-таки сохранился и, более того, открыл новые возможности для застройщиков, риэлторов, покупателей и инвесторов.

Сегодня потенциальные покупатели отложили приобретение квартиры в ожидании прояснения ситуации на рынке. Некоторые компании объявили о существенном дисконте на свои объекты, другие девелоперы предпочли приостановить свою деятельность до лучших времен и объявили о замораживании перспективных проектов, сконцентрировав свои производственные мощности на реализации уже строящихся объектов. Сейчас застройщики нуждаются в государственной поддержке; если государство поддержит рынок новостроек, то ситуация выправится, если нет, то через полтора-два года рынок первичного жилья ждет провал предложения и новая волна роста цен. Сокращение предложений из-за замораживания новых проектов и возвращение отложенного спроса через какое-то время спровоцируют очередной рост цен.

Влияние макроэкономической ситуации в России на рынок жилой недвижимости колоссально, а наиболее весомым фактором является финансовый фактор. В рамках исследований рассматривались зависимости цен на жилье от некоторых макроэкономических показателей, таких как: инвестиции в основной капитал, ВВП, уровень инфляции, цены на нефть и ряд других параметров.

Рост стоимости денег на международных рынках вследствие мирового финансового кризиса не мог не сказаться на ставках кредитования внутри страны, это отразилось и на покупателях жилья, использующих ипотечное кредитование, и на девелоперах.

Наиболее серьезные проблемы испытывают девелоперы с портфелем проектов, не генерирующих денежного потока, такими как коммерческая недвижимость на стадии строительства, или имеющих низкую ликвидность в условиях кризиса и высокой долговой нагрузкой.

Однако, кризис для одних игроков рынка – это возможности для других. Пока одни игроки в целях улучшения ликвидности будут пытаться избавиться от активов (земли, проектов, инвестиционных контрактов), другие будут искать, рассматривать и оценивать данные активы. Таким образом, в сфере недвижимости начался период активного рыночного передела.

Поскольку жилая недвижимость является не только огромным рынком, но и социально значимой сферой, то поддержка девелоперам может быть оказана со стороны государства. Со стабилизацией ситуации в финансовой сфере и восстановлением потребительской активности, восстановление объемов нового строительства и предложения на рынке займет еще значительное время [3].

Следует отметить, что стремительное развитие общего финансового кризиса и коррекции цен на недвижимость имеет свои положительные стороны. После семилетнего периода постоянного роста цен на рынке недвижимости необходимо подготовиться к новому продолжительному периоду роста. Специфика сегодняшней ситуации на рынке недвижимости в том, что мало объектов высокой степени готовности, а потребители обоснованно боятся покупать жилье в стадии долевого строительства.

В условиях последствий финансового кризиса прогнозы рынка недвижимости кажутся неопределенными, как никогда. Дальнейшее развитие событий во многом будет зависеть от общего макроэкономического фона, но постепенная активизация покупателей будет происходить за счет высокой потенциальной потребности в жилье и необходимости в улучшении жилищных условий. А это значит, что впоследствии рынку обеспечен новый период подъема.

Сейчас на рынке действуют две группы активных покупателей. Во-первых, это граждане, имевшие валютные накопления и решившие для надежности переложить их в недвижимость. Во-вторых, это покупатели, решившие воспользоваться снижением цен и улучшить свои жилищные условия. В частности, это подтверждается возросшим количеством альтернативных сделок. То есть реализуется отложенный спрос. Слишком многое указывает на то, что ушедшие с рынка купли-продажи инвестиционные квартиры вряд ли на него скоро вернуться. Каких-то других резервов на вторичном рынке нет. Что же касается новостроек, то и здесь запас квартир не бесконечен, как и возможности для демпинга. Спрос сфокусирован на жилье высокой степени готовности, а его немного. Дома, которые находятся в начальной стадии строительства, даже не рассматриваются потенциальными покупателями. Поскольку динамика прибыли изменилась (стало меньше покупателей при том, что затраты застройщиков остаются высокими), инвестиционная активность в обозримом будущем будет минимальной.

Государство в период стагнации на рынке недвижимости должно разрабатывать адекватные меры по активизации ситуации. Целесообразны меры, среди которых удешевление подключения домов к инженерным коммуникациям, уменьшение сроков регистрации прав на жилье, а также стимулирование ипотеки.

Сейчас существует большой неудовлетворенный спрос на качественное жилье – как городское, так и загородное. И ежегодно он увеличивается на 20-30 %. Помимо спроса существует еще целый ряд факторов, влияющих на ценообразование: снижение объемов строительства, повышение стоимости стройматериалов, уменьшение количества выданных ипотечных кредитов и рост процентных ставок по ним, большой размер отчислений в городской бюджет от каждой построенной квартиры (до 20 %), недостаток свободных земельных участков.

Причины слабеющей покупательской активности – в снижении темпа роста доходов населения, уменьшении доли потребления товаров долгосрочного пользования и понижении инвестиционной активности населения. Недостаточный спрос вызывает снижение темпов ввода в эксплуатацию жилья, особенно бизнес-класса, но высокая себестоимость строительства – с учетом стоимости земли, проектно-разрешительной документации, всевозможных отчислений по городу – дорогие

финансовые ресурсы не позволят застройщикам снизить цену продажи квартир. Такая ситуация привела к уходу ряда участников с рынка жилья, а, возможно, и к банкротству некоторых строительных компаний, однако в краткосрочной перспективе.

Проведенный нами анализ рынка недвижимости и последствий мирового финансового кризиса обуславливает необходимость формирования стратегии управления инвестиционной деятельностью с учетом взаимосвязи темпов экономического развития и привлекаемых инвестиционных ресурсов.

Формирование в России инновационной экономики позволит уменьшить зависимость уровня и темпов социально-экономического развития страны от получаемых доходов вследствие экспорта сырьевых ресурсов.

Время безудержной эйфории и ожиданий бесконечного роста ушло безвозвратно. Очевидно, что наступила другая эпоха. Тренды, которые сейчас набирают силу, приведут к совершенно другой модели рынка жилья, иным структурам потребления и бытия в целом. Изменяются технологии строительства, финансовые схемы, градостроительные подходы. Неизбежен резкий рост влияния государства на рынок жилья. Вопрос лишь в том, как быстро мы начнем внедрять новые механизмы жилищного строительства.

Очевидна назревшая необходимость формирования инновационной стратегии управления инвестиционной деятельностью.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Загидуллина Г.М., Файзуллин И.Э., Файзуллина Л.И., Клещева О.А., Сиразетдинов Р.М. Проблемы инвестирования в жилищное строительство: монография. – Казань: КГАСУ, 2010. – 230 с.
2. Шлюева Н. Эксперты банковского сектора обсудили возможные последствия финансового кризиса в Америке и Европе для рынка недвижимости в России Knight Frank Russia & CIS. Издание Rambler Media Group. URL: <http://lenta.ru/news2/2007/09/21/knightfrank/> (дата обращения: 05.02.2011).
3. Земцова С. Рынок жилой недвижимости в условиях финансового кризиса. URL: <http://lenta.ru/news2/2008/10/23/usadba/> (дата обращения: 11.01.2011.).

REFERENCES

1. Zagidullina G.M., Faizullin I.E., Faizullina L.I., Kleshcheva O.A., Sirazetdinov R.M. The problems of investing in housing: a monograph. – Kazan: KGASU, 2010. – 230 p.
2. Shlyueva N. The experts of the banking sector discussed the possible impact of financial crisis in America and Europe for the real estate market in Russia, Knight Frank Russia & CIS. Publication of Rambler Media Group. URL: <http://lenta.ru/news2/2007/09/21/knightfrank/> (date accessed: 05/02/2011.).
3. Zemtsova S. housing market in crisis conditions. URL: <http://lenta.ru/news2/2008/10/23/usadba/> (date accessed: 11/01/2011.).