

С.А. Крымов

СУДЬБА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Данная статья посвящена анализу тенденций развития жилищного строительства в 1950—2000-х гг. в Российской Федерации (в сравнении с развитыми странами Запада) и их изменению в условиях мирового финансового кризиса. Проанализированы статистические данные Агентства по ипотечному жилищному кредитованию Центрального Банка РФ по просроченным ипотечным кредитам. Показана роль механизмов финансирования жилищного строительства, ипотечного кредитования в свете глобальных тенденций рынков недвижимости как части экономической системы. Приведены возможные рекомендации по уменьшению негативных последствий.

Ключевые слова: жилищный, ипотека, кризис.

This article is dedicated to analysis of housing development tendencies in 1950—2000th years (in comparison with the developed countries of the West) and their changing through world economic crisis. The static of ANML and of the Central bank on the delinquent mortgage loans has been analyzed. The role of housing financing mechanisms has been examined as the part of changing global economic system. Suggestions about reduction of negative consequences are given.

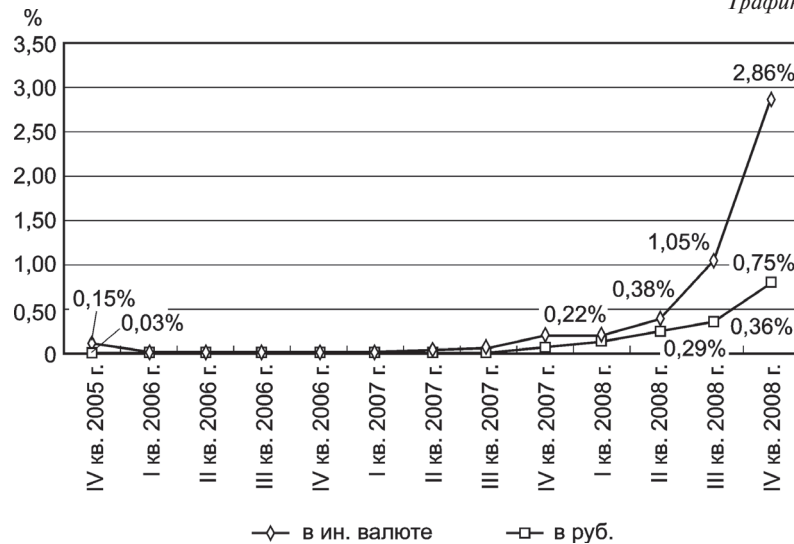
Key words: housing, mortgage, crisis.

Согласно данным квартальной отчетности Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), произошло ухудшение ситуации с возвратом ипотечных кредитов. За IV квартал 2008 г. доля просроченных кредитов в портфеле, находящемся на балансе АИЖК (всего 54,5 млрд руб.), выросла на 37,3% и достигла 11,5%.

Доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле растет у АИЖК с каждым кварталом. В частности, доля кредитов, по которым не платили 30—90 дней, выросла с 2,4% от портфеля за III квартал до 3,5% за IV квартал 2008 г.

Крымов Станислав Алексеевич — аспирант кафедры социологии управления факультета государственного управления МГУ имени М.В. Ломоносова, e-mail: (S_Krymov@mail.ru)

График 1



Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам
(данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)

Эти данные говорят о том, что произошло ухудшение материального положения той части заемщиков, которые потеряли работу или значительную часть дохода.

Доля банковских просроченных ипотечных кредитов также выросла (график 1).

Приведенная выше статистика показывает, что доля просроченной задолженности начала расти с третьего квартала 2008 г¹. При этом доля в иностранной валюте выросла намного больше рублевой. Это указывает на концентрацию неплательщиков в наиболее развитых регионах России, т.е. в Москве, Санкт-Петербурге, других городах. И именно в этих регионах, несмотря на различные схемы изменения процентных ставок и сроков, значительная часть населения будет вынуждена расстаться с жильем либо по собственной воле путем продажи, либо по решению суда.

Стоит задаться следующими вопросами: какие именно факторы привели к такой неблагоприятной ситуации? Какие могут быть последствия для общества? Какие шаги стоит предпринять государству с целью (а) минимизации негативных по-

¹ Аналитический отчет по рынку жилья и ипотечного жилищного кредитования 26 февраля 2009 г. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию // <http://www.ahml.ru/inv.shtml/> (14/3/2009).

следствий и (б) фасилитации посткризисного экономического развития и обеспечения жилой площадью населения?

Роль механизма ипотечного кредитования вполне соответствовала уникальной системе рынка недвижимости, который сложился после распада СССР, в особенности, конечно, после кризиса 1998—1999 гг. Однако своеобразие отечественного рынка не так уж сильно выделяет его на фоне других западных стран с рыночной экономикой, которые также столкнулись с аналогичными проблемами во время мирового кризиса, начавшегося в 2008 г.

Если взглянуть на ведущие индустриальные страны Запада (включая для целей исследования и СССР), а именно на их системы обеспечения населения жильем, можно увидеть много схожих черт, которые менялись с ходом времени. Начиная с 50-х гг. и до настоящего времени можно выделить три этапа².

1. 50—60-е гг. Ключевую роль в США, СССР, Великобритании, ГДР и ФРГ сыграла необходимость в восстановлении разрушенных после войны городов. Государства активно участвовали в стимулировании жилищного строительства, оказывая застройщикам финансовую и административную поддержку. Жилье преимущественно возводилось по госзаказу, а также на льготных условиях с использованием субсидируемых правительствами схем (кредитных, налоговых, строительно-сберегательных и пр.). Поддержка оказывалась как потребителям, так и застройщикам.

Например, в Германии была запущена специальная программа, в рамках которой выдавались кредиты на строительство жилья под низкий процент, а также предоставлялись налоговые льготы предприятиям, инвестирующим средства в возведение новых домов.

В США были реализованы крупные проекты малоэтажной застройки. Один из самых известных — жилой комплекс Levittown³, выросший в 1946—1951 гг. на бывших сельскохозяйственных угодьях. Первая очередь домов стоимостью около 7 тыс. долл.* предназначалась для ветеранов. Ежедневно возводилось около 30 домов (к слову, в каждом были телевизор и стиральная машина). Стройматериалы представляли собой готовые блоки и модули. К 1950 г. Levittown разросся до 17 тыс. домов. Жилье продавалось в рассрочку на несколько лет с ежемесячным взносом по кредиту около 58 долл. Низкие про-

²См.: *Ступин И.* Свернуть с ипотечной колеи // http://expert.ru/printissues/expert/2009/02/svernut_s_kolei (14/03/2009).

³*Hales P.B.* Levittown: Documents of an Ideal American Suburb // <http://tiger.uic.edu/~pbhales/Levittown/> (14/03/2009).

центные ставки обеспечивались благодаря государственным дотациям.

В Советском Союзе в 1959 г. стартовал хрущевский проект строительства пятиэтажек: домов с одно-, двух- и трехкомнатными квартирами, совмещенными санузлами и без лифтов. Типовые кирпичные или панельные дома задумывались как временный жилищный фонд, рассчитанный на 25—30 лет. Первые «хрущобы», как окрестили их жители, появились в подмосковной деревне Черемушки, которая позднее превратилась в крупный столичный микрорайон.

Первые проекты «хрущевок» были с черепичными или шиферными крышами, однако уже имели характерную планировку. В рамках кампании по борьбе с архитектурными излишествами последующие проекты этих зданий имели более дешевые в исполнении плоские битумные крыши с низким чердачным пространством, обычно засыпанным изоляционным материалом и имеющим лишь вентиляционные отверстия наружу.

В оформлении фасадов зданий отсутствуют лепнина и другие декоративные элементы, характерные для зданий предыдущего сталинского периода.

2. 70—80-е гг. Главным стимулом роста стало возведение социального жилья в рамках масштабных государственных жилищных программ. Одним из таких проектов стала шведская государственная программа Miljonprogrammet, в рамках которой к 1975 г. был построен 1 млн единиц жилья⁴.

В СССР энергично формировалось индустриальное домостроение. Сборные конструкции, панели монтировались прямо на стройплощадке, что значительно сокращало сроки строительства по сравнению с сооружением домов из кирпича и уменьшало их себестоимость. Если в 1960 г. крупнопанельное домостроение в общем объеме жилищного строительства в СССР составляло 1,5—2%, то к 1972 г. его доля увеличилась до 40%, а в 1975 г. достигла 50%. Возросла этажность панельного жилья — с 5 до 12—14 этажей.

Пригороды европейских и американских мегаполисов активно застраивались мало- и среднеэтажным жильем (в том числе типовым). Этот процесс, также связанный с ростом количества автомобилей и развитием транспортной инфраструктуры (рабочие места оставались в городе), позже назвали сабурбанизацией, или разрастанием городов.

В целом же в силу обстоятельств строительные планы того времени в рассматриваемых странах связывала общая идея:

⁴ Million Programme. Википедия // <http://en.wikipedia.org/wiki/Miljonprogrammet> (14/03/2009).

жилье должно быть доступным, обеспеченным объектами социальной инфраструктуры и транспортной инфраструктурой.

Позднее сформировалась общемировая тенденция на строительство не только пригородных районов, но и новых городов-спутников. При этом стали уделять больше внимания архитектурному облику застройки и комфортности жилой среды. Например, во Франции появились градостроительные регламенты, сделавшие затруднительным возведение безликих многоэтажных зданий и стимулировавшие поиск новых архитектурных и проектных решений. Города-спутники нередко становились полигоном для реализации экспериментальных жилищных проектов.

Необходимо, однако, отметить, что, несмотря на крайне результативные и эффективные действия государств в области жилищного строительства в 50—80-е гг. по обеспечению населения жильем, на данный момент абсолютно отчетливо видны недостатки типового панельного домостроения, которые ранее или не были заметны, или как недостатки не воспринимались.

Подобное жилье, соответствуя времени, в которое оно было построено, является жильем для человека эпохи модерна, а не общества потребления. Например, французские спальные микрорайоны застраивались по принципу «Metro, boulot, dodo» (метро, работа, кровать). То есть роль человека прежде всего сводилась к его экономической функции в обществе, и в соответствии с этим планировалось обустройство его среды обитания. Если взглянуть на человека общества потребления, то можно увидеть концентрацию на его человеческих, культурных потребностях, следствием этого является отказ от крупнопанельного индустриального домостроения и переход (или даже возврат) к малоэтажной, плотной, коттеджной застройке, инновационным технологиям и оригинальным архитектурным решениям.

Даже в Москве, которая никогда не попадала в рейтинги городов с самым высоким качеством жизни, была принята программа сноса некоторых серий пятиэтажных домов (согласно Постановлению Правительства Москвы от 6 июля 1999 г. № 608 «О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 г.» они должны быть снесены до 2010 года; в Санкт-Петербурге существуют аналогичные программы). Правда, в то же самое время, и учитывая национальный проект по возведению доступного жилья, в Москве и Санкт-Петербурге до последнего времени модернизировали старые строи-

тельные мощности и возводили многоэтажные жилые дома, от которых в Европе и США отказались.

3. 90-е гг. — до настоящего времени. Этап значительного роста жилищного строительства в большинстве стран в рамках индустриального развития завершился. Для этого этапа характерно совершенствование рыночных механизмов строительства и приобретения жилья в противовес схемам, основанным на государственной поддержке и прямым бюджетным инвестициям. Социальные жилищные программы сменились механизмами дешевых кредитов на строительные проекты и ипотекой для населения.

Смена циклов сопровождалась спадом на строительных рынках. В Германии в 1988 г. был достигнут абсолютный минимум ввода жилья: его было построено в четыре раза меньше, чем в прежние годы. Впрочем, из кризиса немецкая строительная отрасль быстро вышла благодаря краху социалистической системы и интеграционным процессам. Рост миграции привел к повышению спроса на жилье в 1991—1995 гг., возросла привлекательность инвестиций в строительство, государство вновь стало его стимулировать, финансируя модернизацию районов социалистической постройки. К середине 90-х гг. был достигнут локальный пик жилищного строительства, а затем отрасль вошла в очередную полосу затяжного спада, из которой не вышла до сих пор (необходимо отметить, что роста цен на квадратные метры, как во многих других странах в 90-е гг., в Германии не было вследствие достаточной обеспеченности жильем). При этом были сокращены объемы государственной поддержки. Если в 1994 г. за счет государства было введено около 35 тыс. квартир, то в 2001 г. — уже менее 4 тыс.⁵⁶

В нашей стране спад в строительстве, начавшийся в 1988 г., затянулся на десять лет из-за череды политических и экономических кризисов. Провал в жилищной сфере оказался самым продолжительным и глубоким. К 2007 г. Россия вышла на показатели нового строительства, сравнимые с зарубежными странами. Однако жилье так и не стало доступным: сказался отложенный спрос. Плавный рост объемов жилищного строительства сопровождался резким ростом цен на жилье (так, в 2006 г. квартиры подорожали на 65%)⁷.

⁵ Данные BulwienGesa AG // <http://www.bulwiengesa.de/english>.

⁶ Данные Statistisches Bundesamt Deutschland // <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/EN/Navigation/Statistics/BauenWohnen/Baetaetigkeit/Tabellen.psml> (14/03/2009).

⁷ Данные Федеральной службы государственной статистики // <http://www.gks.ru> (14.03.2009).

В США и Великобритании после непродолжительного спада в конце 80-х гг. уже в начале 90-х возобновился плавный рост рынка жилья, также сопровождаемый ростом цен на недвижимость. С 2001 по 2007 г. в США жилая недвижимость подорожала на 77,4%, в Великобритании — на 89,8%⁸.

Таким образом, можно сказать, что системы жилищного строительства в индустриальных странах Запада и СССР (России) объединяют примерно одинаковые по продолжительности циклы и связывают общие закономерности. Роль механизма ипотечного кредитования тесно связана с системой рынка недвижимости и экономикой в целом.

Как уже отмечалось, тенденция роста цены на жилье была характерна и для России. Однако у данной тенденции были две отличительные черты:

- Недвижимость можно рассматривать как инвестиционный актив, а можно и как потребительское благо. Возможно, из-за неразвитости российского фондового рынка и одновременного наличия у граждан значительных свободных денежных средств, накопленных во время посткризисного развития, решающую роль в росте цен оказало смещение баланса в сторону инвестиционного характера.
- Также росту цен способствовали такие факторы, как недостаток свободных земельных участков, ограниченное количество компаний-застройщиков, правовая база, повышающая транзакционные издержки в строительстве, и высокая коррумпированность чиновников, отвечающих за выделение земельных участков, и ряд других аспектов⁹.

Помимо данных тенденций, характеризующих систему жилищного рынка в целом, необходимо выделить следующие проблемы, связанные с финансированием жилищного строительства¹⁰:

*Высокий уровень рисков кредитов
на строительство жилья*

Эта комплексная характеристика кредитования жилищного строительства обобщает все проблемы взаимоотношений строительных компаний с банками. Понятие «высокий уро-

⁸ Данные NBOS plc // http://www.lloydsbankinggroup.com/media1/research/halifax_hpi.asp (14/03/2009).

⁹ Шукин А. Такая стройка разорит страну // http://expert.ru/printissues/expert/2009/02/takaya_stroika_razorit/. (14/03/2009).

¹⁰ Копейкин А.Б., Рогожина Н.Н., Туманов А.А., Якубов М.О. Финансирование жилищного строительства. М., 2007.

вень рисков», так же как и «низкий», — относительно. Инвесторы и кредиторы, рассматривая всю палитру финансового и проектного рынка, составляют свой инвестиционный и кредитный портфели, соблюдая правило сбалансированности взятых рисков и прогнозируемой доходности. Тем не менее риски, связанные с инвестициями, с кредитованием проектов жилищного строительства в России, сегодня существенно выше тех, что связаны с альтернативными инструментами для вложения капитала (ипотечное кредитование, розничное кредитование и др.), поэтому при выборе объекта инвестирования и тем более кредитования финансовые институты обычно склонны отказываться от высокорисковых проектов, пусть и более прибыльных. Особенно это касается кредитных институтов, основной источник заработка которых не реализация проекта как такового, а гарантированный процентный платеж за пользование кредитными средствами в течение оговоренного срока. Если инвестиционный банк готов поступиться определенными задержками и потерями в краткосрочном периоде (поскольку, как правило, инвестиционные банки участвуют в капитале проекта и ориентированы в первую очередь на прибыль от его успешной реализации), то кредитные институты заинтересованы главным образом в регулярном и надежном процентном платеже, который может быть обеспечен лишь за счет профессионального и эффективного управления проектом в период его реализации.

Финансовый и экономический кризис не только сохранил данные негативные характеристики системы финансирования строительства в России, но и, как известно, значительным образом ухудшил ситуацию.

Согласно заявлению вице-президента Ассоциации строителей России Владимира Пономарева, около 70% строительных компаний находятся в предбанкротном состоянии. В такой ситуации очевидна повышенная рисковость любых вложений в строительство.

Высокие риски из-за трудностей получения разрешений на строительство и ввод построенного жилья в эксплуатацию

Привлекательность тех или иных источников финансирования для застройщиков определяется стоимостью привлеченных денег, их доступностью, гибкостью графика предоставления услуг и рядом других параметров.

Для эффективной организации процесса жилищного строительства застройщику необходимо равномерно получать сред-

ства. К примеру, для строительства в течение 6—8 месяцев 100-квартирного дома в Подмосковье стоимостью 140 млн руб. застройщику потребуется денежный поток объемом 20—25 млн руб. в месяц.

Однако это условие справедливо для ситуации, когда все согласования и разрешения появляются в срок. На деле же спрогнозировать, когда все они будут получены, весьма затруднительно. Анализ существующих в жилищном строительстве проблем показал, что основные из них крупнейшие строительные компании связывают с несовершенством процедур согласования и экспертизы при реализации проекта.

Первоочередным шагом на пути решения этих проблем было совершенствование сложившейся системы согласований, в частности сокращение времени и количества организаций, участвующих в согласовании и проведении экспертиз строительных проектов.

Этот шаг был сделан при принятии Градостроительного кодекса Российской Федерации от 24 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.

Для того чтобы понять содержание произведенных ГрК РФ от 29.12.04 изменений по данному вопросу, необходимо зафиксировать и сопоставить главные позиции прежнего и нового Градостроительных кодексов РФ. Эти позиции заключаются в следующем¹¹.

1. ГрК РФ от 07.05.98 не предусматривал разделения по субъекту проведения государственную экспертизу документации градостроительного проектирования и государственную экспертизу проектной документации. И ту, и другую экспертизы проводили «органы государственной экспертизы градостроительной и проектной документации».

ГрК РФ от 29.12.04 установил следующее разделение:

— в первом случае государственную экспертизу проводит федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, или подведомственное ему государственное учреждение;

— во втором случае государственную экспертизу проводит федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственное ему государственное учреждение.

¹¹ Комментарий к «Градостроительному кодексу Российской Федерации»: Ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности // Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е. Фонд «Институт экономики города». М., 2008.

2. ГрК РФ от 07.05.98 устанавливал два уровня проведения государственной экспертизы документации градостроительного проектирования:

— федеральный — применительно к «градостроительной документации в отношении объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения, другой градостроительной документации и научно-исследовательских работ, разрабатываемых за счет средств федерального бюджета и совместного финансирования с привлечением средств бюджетов субъектов Российской Федерации, градостроительных разделов федеральных целевых программ, программ социально-экономического развития территории Российской Федерации, а также схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур федерального значения и благоустройства территорий федерального значения в части соблюдения градостроительных требований» (ч. 3 ст. 29 ГрК РФ от 07.05.98);

— территориальный — применительно к градостроительной документации, научно-исследовательским работам, градостроительным разделам целевых программ субъектов Российской Федерации и местных целевых программ, программ социально-экономического развития территорий субъектов Российской Федерации и территорий муниципальных образований, а также схемам и проектам развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и благоустройства территорий в части соблюдения градостроительных требований (ч. 3 ст. 29 ГрК РФ от 07.05.98).

ГрК РФ от 29.12.04 установил только один федеральный уровень проведения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования. Следует отметить, что после введения в действие Кодекса Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. № 199-ФЗ часть федеральных полномочий по проведению государственной экспертизы документов территориального планирования была делегирована субъектам РФ (за исключением проведения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования Российской Федерации).

3. ГрК РФ от 07.05.98 устанавливал обязательность проведения государственной экспертизы применительно ко всем видам градостроительной документации.

ГрК РФ от 29.12.04:

— установил возможность (упразднил обязательность) проведения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования;

— упразднил государственную экспертизу применительно к документации по планировке территории.

4. Установление порядка проведения экспертизы.

ГрК РФ от 07.05.98 устанавливал (ч. 1 ст. 29, ст. 25), что порядок проведения государственной экспертизы градостроительной документации должен определяться:

- Градостроительным кодексом РФ,
- иными законами РФ,
- иными нормативными правовыми актами РФ,
- законами субъектов РФ,
- иными нормативными правовыми актами субъектов РФ,
- правовыми актами федерального органа архитектуры и градостроительства.

ГрК РФ от 29.12.04 упразднил нерациональную множественность «порядков», сведя их к одному порядку: «Порядок проведения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, размер платы за проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации» (ч. 8 ст. 29).

5. Предмет экспертизы.

ГрК РФ от 07.05.98 не определял позиций, которые должны стать формализованными предметами государственной экспертизы, ограничившись общей формулировкой ч. 2 ст. 29: «Государственная экспертиза градостроительной документации осуществляется в целях установления соответствия данной документации требованиям законодательства Российской Федерации о градостроительстве».

ГрК РФ от 29.12.04 ч. 5 ст. 29 установил предмет государственной экспертизы, включив в этот предмет две позиции о соответствии требованиям: 1) технических регламентов и 2) рациональной организации территории. Вторая позиция стала неудачным результатом компромисса. Неудачность его состоит в том, что понятие «рациональная организация территории» является неформализованным, создающим предпосылки для неопределенности и субъективных мнений, а государственная экспертиза не может строиться на субъективных позициях. Однако есть норма ч. 6 ст. 29, посредством которой может преодолеваться эта неопределенность: «Направление проекта документа территориального планирования на государственную экспертизу или получение отрицательного заключения государственной экспертизы проекта документа территориального планирования не является препятствием для утверждения документа территориального планирования».

6. Многообразии государственных экспертиз применительно к документации градостроительного проектирования.

ГрК РФ от 07.05.98 инерционно воспринял и закрепил своими нормами как «объективный факт» множественность государственных экспертиз документации градостроительного проектирования.

При подготовке проекта ГрК РФ от 29.12.04 были выдвинуты в качестве принципиальных впоследствии закрепленные в тексте принятого Кодекса следующие положения:

1) недопустимость «множественности» государственных экспертиз. Эта множественность была сведена к одному органу государственной экспертизы проектов документов территориального планирования. В этом состоял компромиссный «отход» от исходного предложения об упразднении всех государственных экспертиз применительно к документации градостроительного проектирования;

2) недопустимость неформализованности процесса государственных экспертиз. Утверждение необходимости перехода к законодательно установленным предметам проверки документации на соответствие конкретным формально определенным позициям, зафиксированным в технических регламентах как комплексных законодательных актах, объемлющих в своем составе всю совокупность требований безопасности, ныне предъявляемых различными экспертными органами;

3) установление переходного периода, связанного с осуществлением действий по упразднению множественности субъектов государственной экспертизы, подготовке, принятию и введению в действие комплексных технических регламентов безопасности.

7. Имущественная ответственность органов государственной экспертизы.

ГрК РФ от 07.05.98 не устанавливал такой ответственности.

ГрК РФ от 29.12.04 посредством ч. 3 ст. 59 установил имущественную ответственность органов государственной экспертизы: «В случае наличия положительного заключения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, не соответствующих требованиям технических регламентов, Российская Федерация несет субсидиарную ответственность за причинение вреда, указанного в частях 1 и 2 настоящей статьи». Речь идет о вреде, причиненном жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования.

В то же время, упростив ряд процедур согласования проектной документации, ГрК от 29.12.04 не устранил сложности в получении разрешений от санитарно-эпидемиологических органов.

*Отсутствие у застройщиков прав на земельный участок.
Недостаточное развитие открытых конкурсных
процедур предоставления земельных участков*

Застройщики до недавнего времени практически не имели возможности оформить земельные участки под строительство жилого дома в собственность или долгосрочную аренду до начала строительства.

В соответствии с поправками, внесенными в Земельный кодекс Российской Федерации в конце 2004 г., с 1 октября 2005 г. продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для земельного строительства должна осуществляться на аукционах (ст. 30.1 Земельного кодекса). Таким образом у застройщиков появилась возможность стать собственниками или арендаторами земельных участков до начала строительства. В отличие от права аренды, право собственности на земельный участок большинством кредиторов рассматривается как существенное обеспечение по кредиту.

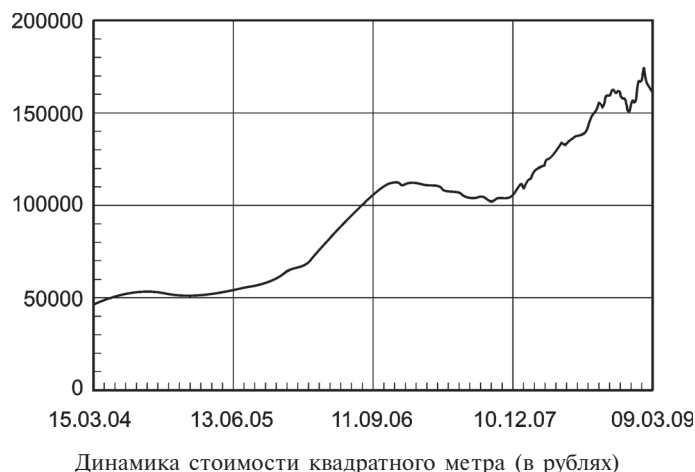
Необходимо, однако, отметить, что процедура оформления участка в собственность требует, во-первых, немало времени на разного рода согласования, а во-вторых, значительных единовременных затрат со стороны инвестора на первоначальном этапе проекта, как раз в тот период, когда застройщик, как правило, может располагать лишь собственными средствами.

Негативная ситуация складывается с реализацией положения о предоставлении участков на аукционах. Проверка Федеральной антимонопольной службы предоставления земельных участков в четвертом квартале 2005 г. показала, что 92% участков под жилищное строительство в России предоставляются без применения аукционной процедуры. Речь идет об уменьшении прозрачности и конкуренции и повышении коррупционности. Необходимо, правда, отметить, что с 2005 г. до момента распространения кризиса в России данный показатель, конечно, уменьшился.

*Низкая ликвидность объектов
незавершенного строительства*

В зарубежной практике финансирования жилищного строительства вновь возводимые объекты капитального строитель-

Таблица



ства вместе с земельными участками являются основным обеспечением для кредита. В России все еще сохраняется несвязанность прав на земельные участки и на объекты строительства, а также существуют трудности с залогом земли.

Поэтому, несмотря на наличие де-юре возможности оформить строящийся объект в качестве залога, реализация этой возможности де-факто сопряжена со значительными сложностями, что делает подобную практику практически не востребовавшейся.

Вследствие указанных выше причин в России сформировалось крайне негативное сочетание все еще необеспеченного спроса на жилье и большого количества аварийного и ветхого жилья со слаборастущим предложением. Было бы странно, если бы цена квадратного метра не поднялась так стремительно.

Из имеющейся статистики можно продемонстрировать состояние московского рынка недвижимости согласно данным аналитического центра IRN (таблица). Официальная статистика по рынку недвижимости может быть недостоверной, так как участники рынка снижают стоимость квартиры с целью уменьшения налогов.

Помимо указанных процессов, на состояние российского рынка недвижимости большое влияние оказало встраивание его в мировую систему финансов, глобализация, а также достаточно высокое влияние отраслей, занимающихся добычей природных ресурсов, на экономическое развитие страны в це-

лом. И это влияние стало полностью заметно в ходе мирового финансового кризиса.

Можно выделить следующие негативные последствия кризиса (выразившегося, в частности, в снижении заработной платы, увеличении безработицы, недостатке средств в банковской системе) на жилищный сектор:

- Уменьшение возможностей для населения по получению ипотечных кредитов.
- Увеличение просроченных ипотечных кредитов (необходимо отметить, что банки будут вынуждены реализовывать залоги по значительно снизившейся стоимости, что также негативно отразится на их финансовых показателях; притом надо помнить, что кредиты на покупку жилья составляли 28,7% в общей сумме кредитов населению¹²).
- Снижение возможностей для строительных, девелоперских компаний по привлечению заемных средств на свои проекты (это повлечет за собой также негативные последствия для их контрагентов: поставщиков, подрядных организаций).

В целом указанные последствия приведут к стагнации жилищного сектора России: с одной стороны, у россиян не будет возможности купить жилье, а с другой — у строителей будет намного меньше возможности найти деньги для новых проектов.

Необходимо отметить, что если бы количество выданных ипотечных кредитов было больше (при этом необходимо помнить, что масштабы ипотечного кредитования по сравнению с западными странами мизерны), учитывая указанные выше недостатки рынка недвижимости в России, возможно, социальные последствия были еще более негативными.

Эксперты, представляющие банковское сообщество, предлагают следующие меры по поддержке ипотечного кредитования, которые, возможно, будут приняты государством:¹³

- Упростить процедуры выпуска ипотечных облигаций и расширить их перечень.
- Разрешить вкладывать в корпоративные облигации Агентства ипотечного жилищного кредитования средства с на-

¹²Данные Центрального Банка РФ // <http://cbr.ru/statistics/?Prtid=pdko> (14/03/2009).

¹³Отрубить процент // Российская газета. 2009. № 4893.21 апреля.

копительных пенсионных счетов и деньги Фонда национального благосостояния.

- Создание института ипотечного страхования.

В качестве возможных мер по улучшению ситуации (помимо тех мер, которые уже приняты государством по поддержке населения и банков) экспертным сообществом^{14, 15} можно выделить:

- Оптимизацию политики в области земельных отношений (вывод больших промышленных предприятий с территории городов, введение в оборот неиспользуемой земли).
- Использование современных строительных технологий, которые позволяют за меньшие сроки и с меньшими издержками возвести жилье. Как уже отмечалось, сейчас имеет место в основном модернизация старых мощностей, а новые технологии используются в проектах повышенной сложности, но никак не в жилищном строительстве.
- Строительство социального жилья. С одной стороны, это обеспечит повышение занятости, а с другой — ослабит проблему необеспеченного спроса. При этом остается нерешенным вопрос, в какой форме данное жилье может быть предоставлено, а также вопрос типологии и качества возводимого жилья.
- И, наконец, одна из наиболее важных мер — стимулирование участников строительного рынка: населения, строителей, банков и чиновников — к максимально законному поведению. С 2000-х гг. принят ряд важных законов, особенно в сфере градостроительства и антимонопольного законодательства, которые при их соблюдении приведут к активизации качественного жилищного строительства, но до настоящего момента ни чиновники, ни строительные компании не были заинтересованы работать в рамках права.

Полагаем, что применение данных предложений положительно скажется на улучшении ситуации на данный момент и обеспечит максимальный импульс для посткризисного развития.

¹⁴См.: *Шукин А.* Такая стройка разорит страну // http://expert.ru/printissues/expert/2009/02/takaya_stroika_razorit/. (14/03/2009).

¹⁵Российский дом будущего. Проект Экспертного совета при Совете при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике под руководством Д.А. Медведева // <http://www.rusdb.ru>.

Литература

Аналитический отчет по рынку жилья и ипотечного жилищного кредитования 26 февраля 2009 г. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию // <http://www.ahml.ru/inv.shtml/> (14/3/2009).

Береговских А.Н. Перспективы развития градостроительного законодательства // Управление развитием территорий. 2008. № 2.

Комментарий к «Градостроительному кодексу Российской Федерации»: Ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности // Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е. Фонд «Институт экономики города». М., 2008.

Копейкин А.Б., Рогожина Н.Н., Туманов А.А., Якубов М.О. Финансирование жилищного строительства. М., 2007.

Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования. М., 2007.

Российский дом будущего. Проект Экспертного совета при Совете при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике под руководством Д.А. Медведева // <http://www.rusdb.ru>

Сото Эрнандо де. Загадка капитала. М., 2001.

Ступин И. Свернуть с ипотечной колеи // http://expert.ru/printissues/expert/2009/02/svernut_s_kolei (14/03/2009).

Федеральная служба государственной статистики // <http://www.gks.ru> (14.03.2009).

Центральный Банк РФ // <http://cbr.ru/statistics/?Prtid=pdko> (14/03/2009).

Шукин А. Такая стройка разорит страну // http://expert.ru/printissues/expert/2009/02/takaya_stroika_razorit/. (14/03/2009)

BulwienGesa AG // <http://www.bulwiengesa.de/english>.

Hales P.B. Levittown: Documents of an Ideal American Suburb // <http://tiger.uic.edu/~pbhales/Levittown/> (14/03/2009).

Million Programme // <http://en.wikipedia.org/wiki/Miljonprogrammet> (14/03/2009).

HBOS plc. // http://www.lloydsbankinggroup.com/media1/research/halifax_hpi.asp (14/03/2009).

Ruiz F.P. Building an affordable house. Taunton Press. 2005.

Statistisches Bundesamt Deutschland // <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/EN/Navigation/Statistics/BauenWohnen/Bautaetigkeit/Tabellen.psml> (14/03/2009).

Standard & Poor's. S&P/Case-Shiller Home Price Indices // http://www2.standardandpoors.com/portal/site/sp/en/us/page.topic/indices_csmahp/2,3,4,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0.html (14/03/2009).