

В. П. Грахов,
доктор экономических наук,
С. А. Мохначев,
кандидат экономических наук,
Н. Л. Тарануха,
доктор экономических наук,
В. О. Пушкарев,

*Ижевский государственный технический университет
им. М.Т. Калашиникова, Российская Федерация*

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА В РОССИИ

Анализируя сложную экономическую ситуацию в мире, на сегодняшний день необходимо находить новые пути привлечения инвесторов в строительство [1]. В условиях осуществляемых в России радикальных социально-экономических преобразований изучение истории развития любой отрасли при научном исследовании основных закономерностей и тенденций развития обязательно [3]. Анализ становления и развития девелопмента в России требует отображения важнейших свойств и взаимосвязей элементов. Девелопмент, как экономическая система, взаимосвязан с внешней средой, оказывающей существенное влияние на его развитие и результаты деятельности. Условия рынка недвижимости оказывают огромное влияние на экономику в целом. По приблизительным оценкам, около 20-40% от прибавленной стоимости национального валового дохода поступает от предпринимательства в сфере недвижимости.

Хорошие проекты инвестиций в недвижимость обеспечивают больший возврат средств, чем стоимость инвестиций [4]. Коэффициент доходности недвижимости обычно варьируется в диапазоне от 1 до 2. Это означает, что каждый рубль, инвестированный в недвижимость, создаст добавочную стоимость в размере от 1 до 2 рублей.

Макроэкономические показатели, такие, как экономический рост (выражаемый ростом национального валового дохода), совокупный спрос, инфляция, уровень занятости, ввод объемов жилья, ставки доходности и другие, оказывают влияние на уровень активности рынка недвижимости. Такая взаимозависимость недвижимости и экономики имеет и обратное действие, поскольку, как экономика влияет на сектор недвижимости, так и рынок недвижимости оказывает влияние на экономику: инвестиции в недвижимость имеют благодаря своему коэффициенту доходности значительное мультипликативное влияние на национальный валовой доход.

В период плановой экономики государственный бюджет являлся практически монопольным источником финансирования жилья. При этом главной задачей экономической науки считалось определение путей и способов наращивания объемов ввода жилья и повышение эффективности использования выделяемых капитальных вложений. По этой причине к началу рыночных преобразований у нас в стране фактически отсутствовал механизм самостоятельного удовлетворения населением потребности

в жилище. С отказом государства от роли монопольного инвестора в жилищном строительстве стали возникать проблемы, последствия которых выразились в значительном снижении темпов вводимого жилья для массового потребителя.

Переход России к рыночным методам хозяйствования потребовал поиска новых форм организации и управления жилищной сферой, ориентированной на конечные результаты. Отказ от административно-командного управления социально-экономическим развитием страны и переход на рыночные отношения потребовал также выработки принципиально нового механизма управления национальной экономикой, который бы обеспечил ее эффективное функционирование в современных условиях. Однако до настоящего времени не ясно, как строить необходимые рыночные институты.

В связи с этим в Российской Федерации разработана концепция Национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». Указанный проект является по своей сути целевой программой.

В соответствии с Национальным Проектом «Доступное и комфортное жилье гражданам России» стратегической целью государственной жилищной политики в России является:

- создание рынка доступного и комфортного жилья, удовлетворяющего жилищные потребности основной части населения;
- создание механизмов участия государства в поддержке развития и функционирования этого рынка;
- обеспечение доступа на жилищный рынок различных групп населения, нуждающихся в такой поддержке.

Включение задачи формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания граждан России в число приоритетных национальных проектов, наряду с развитием образования, здравоохранения и села, определяет социальную направленность нового этапа экономических преобразований в стране. Подчеркнем, что в настоящее время уже создана институциональная база рынка жилья - более 70% жилья находится в частной собственности; ежегодно у 4-5% жилья меняется собственник; более 90% строительных организаций являются частными компаниями. Начиная с 2001 г., происходит ежегодное увеличение объемов ввода жилья, по сравнению с предыдущим годом, суще-

ственно увеличился объем индивидуального жилищного строительства.

Сегодня сформирована законодательная база в жилищной сфере и созданы правовые условия для развития института долгосрочного жилищного кредитования; увеличения объемов жилищного строительства; повышения эффективности функционирования рынка жилья. Поэтому следующим шагом должен быть четко разработанный механизм предоставления «Доступного и комфортного жилья».

Для достижения поставленной цели деятельность всех ветвей власти должна быть сконцентрирована на решении следующих основных задач:

увеличение объемов строительства жилья и необходимой коммунальной инфраструктуры, развитие финансово-кредитных институтов и механизмов;

приведение существующего жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества;

обеспечение доступа населения к потреблению жилья и коммунальных услуг в соответствии с платежеспособным спросом и социальными стандартами.

Решение указанных задач будет обеспечено путем реализации комплекса нормативно-правовых, организационных и финансовых мер и мероприятий, по основным направлениям:

- развитие жилищного строительства;
- совершенствование жилищно-коммунального комплекса;

- предоставление социального жилья и исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;

- развитие ипотечного жилищного кредитования населения и рынка жилья.

Главным организационно-финансовым механизмом реализации Концепции Национального проекта является федеральная целевая программа «Жилище» и входящие в ее состав подпрограммы. Важной особенностью новой программы, является ее сбалансированность с точки зрения федеральной поддержки и стимулирования не только спроса, но и предложения на рынке жилья.

Государственная поддержка развития рынка доступного жилья осуществляется не только за счет бюджетных ассигнований в рамках Программы «Жилище», но и путем совершенствования нормативной правовой и методической базы.

Таким образом, реализация Национального проекта позволит на практике решить следующие проблемы:

- повышения доступности жилья;
- увеличения объемов ипотечного жилищного кредитования;

- увеличения объемов жилищного строительства и модернизация коммунальной инфраструктуры;

- выполнения государственных обязательств перед отдельными категориями граждан.

Характерным отличием рыночной экономики является то, что происходящие в ней процессы определяются не единым планом, а правом свободы деятельности каждого субъекта собственности. При рыночной переориентации экономики главную роль

играет трансформация сложившихся ранее отношений присвоения и отчуждения факторов и результатов производства и их переход в новое устойчивое состояние. Это вызвано тем, что отношения собственности являются исходным и основным компонентом системы хозяйственного механизма, определяющим как его природу, так и его специфику.

Зная уровень инфляции, рост национального валового дохода, уровень занятости и пр., можно определить, выгодно ли вложение капитала в недвижимость, и, если это так, то в какой ее сегмент, и в какой момент времени. Таким образом, вопрос заключается в том, какое влияние имеют макроэкономические показатели развития на спрос на недвижимость (например, на площади офисных помещений, помещений розничной торговли и жилья) и, тем самым, на получаемую прибыль.

Рынок недвижимости требует высокого уровня капитальных вложений и длительного времени на производство[3]. Для осуществления значительных инвестиций необходимо быть уверенным в финансовой ситуации не только в данный момент времени, но также и на несколько лет вперед. Уверенность конечных потребителей в своем будущем может дать девелоперу ключ к пониманию того, что произойдет на рынке недвижимости в будущем. В связи с вышеизложенным, весьма важно понимать связь между рынком недвижимости и экономикой, чтобы принять правильное решение.

Цена на землю меняется не только в зависимости от функции, но и от расположения относительно центра, исторических доминант, рекреационных зон.

Важнейшими факторами, влияющими на стоимость земельного участка являются:

- место расположения (город, пригород, село и т.д.);

- категория земли (для поселения, сельскохозяйственного использования);

- площадь и другие физические характеристики участка;

- окружение, уровень стоимости соседних участков;

- рыночный спрос на землю.

Оценка земли нужна во многих ситуациях при заключении договора купли-продажи, аренды, при подсчете размера земельного налога, при получении кредита под залог участка, для установления первоначальной стоимости и т.д. Цена участка земли меняется со временем или с изменением каких-либо факторов, поэтому требуется проводить новую оценку перед каждой операцией с земельным участком. Для оценки земли требуется пакет документов, в который обязательно входят: копия паспорта владельца участка, правоустанавливающие документы на участок, кадастровый план, с указанием границ, категории земель и т.д. Огромное влияние на стоимость участка оказывает спрос: чем больше покупателей желает приобрести землю, тем выше становится ее стоимость.

Обобщив вышесказанное, сформулируем основные тенденции и закономерности развития девелопмента в России.

1. Макроэкономические показатели, такие, как экономический рост (выражаемый ростом национального валового дохода), совокупный спрос, инфляция, уровень занятости, ввод объемов жилья, ставки доходности и другие, оказывают влияние на уровень активности рынка недвижимости. Такая взаимозависимость недвижимости и экономики имеет и обратное действие, поскольку, как экономика влияет на сектор недвижимости, так и рынок недвижимости оказывает влияние на экономику: инвестиции в недвижимость имеют благодаря своему коэффициенту доходности значительное мультипликативное влияние на национальный валовой доход.

2. В период плановой экономики государственный бюджет являлся практически монопольным источником финансирования возведения жилья. Существовавшая до середины 80-х годов в нашей стране система финансирования жилищной сферы была ориентирована на распределение и использование государственных ресурсов для решения жилищных проблем населения.

По этой причине к началу рыночных преобразований у нас в стране фактически отсутствовал механизм самостоятельного удовлетворения населением потребности в жилище. С отказом государства от роли монопольного инвестора в жилищное строительство стали возникать проблемы, последствия которых выразились в снижении темпов вводимого жилья для массового потребителя.

3. Характерным отличием рыночной экономики является то, что происходящие в ней процессы определяются не единым планом, а правом свободы деятельности каждого субъекта собственности. При этом многообразие форм собственности предполагает многообразие мотиваций, так как собственность является экономической основой мотивации. При рыночной переориентации экономики главную роль играет трансформация сложившихся ранее отношений присвоения и отчуждения факторов и результатов производства и их переход в новое устойчивое состояние. Это вызвано тем, что отношения собственности являются исходным и основным компонентом системы хозяйственного механизма, определяющим как его природу, так и его специфику.

4. Эффективный баланс между входящими и исходящими финансовыми потоками можно считать достигнутым, если в течение длительного времени возможна прибыльная эксплуатация недвижимости. Это означает, что прибыль не обязательно должна быть ежегодной: если имеются потери в начале эксплуатационного периода, то доходы в последующие годы позволят их компенсировать. Таким образом, возможно говорить о динамичном пути расчетов. Важно, чтобы у девелопера было ясное представление о будущем развитии рынка труда, от которого зависят съёмщики недвижимости, поскольку их оклады и заработная плата являются основой их доходов.

Основные закономерности развития девелопмента в России:

1. Свообразие проведения экономических реформ в современной России состоит в движении к историческому синтезу, в реализации комплексного

подхода к оценке накопленного опыта и трансформации его для развития важнейших сегментов национальной экономики. Использование исторического метода позволяет исследовать хозяйственные процессы и явления отечественного рынка недвижимости в той последовательности, в которой они в самой жизни возникали, развивались и сменялись одни другими и наглядно представить многообразие закономерностей и особенностей исследуемого рынка.

2. За десятилетие реформ в РФ понятие земли и недвижимости приобрело новый смысл, возник новый пласт отношений, которых не могло быть в условиях административной экономики. В стране развились новые профессиональные интересы, связанные с риэлтерской, оценочной, девелоперской и иными видами деятельности. Земельные отношения тесно связаны с финансовыми интересами бизнеса, а также банковского капитала. За данный период времени в России возник новый сектор экономики, связанный с земельно-имущественными отношениями.

3. В отличие от потребительских товаров, рынков недвижимости требует более высокого уровня капитальных вложений и более длительного времени на ее производство. Инвестирование всех средств в один объект (проект) всегда связано с определенным риском. Для осуществления столь значительных инвестиций необходимо быть уверенным в финансовой ситуации не только в данный момент времени, но также и на несколько лет вперед, так как оплата недвижимости обычно растягивается на несколько лет. Таким образом, конечные потребители недвижимости должны быть уверены в своих будущих доходах и в том, что они будут в состоянии оплатить недвижимость.

Литература

1. **Грахов В.П., Якушев Н.М., Григорьев Е.Ю., Адамов М.В.** Повышение энергоэффективности зданий и сооружений в Российской Федерации // *Фотинские чтения 2014*. Сборник материалов ежегод. междунар. науч.-практ. конф. (29-30 сент. 2014 г., г. Ижевск (осеннее собрание)). Ижевск: КнигоГрад, 2014. С.68-75.
2. **Тарануха Н.Л., Нанеишвили Т.Г.** Анализ эффективности инвестиций в жилищное строительство региона // *Фотинские чтения 2015*. Сборник материалов II ежегод. междунар. науч.-практ. конф. (7-9 окт. 2015 г., г. Ижевск (осеннее собрание)). Ижевск: Проект, 2015. С.123-125.
3. **Тарануха Н.Л., Нанеишвили Т.Г.** Повышение эффективности инвестиций в жилищное строительство региона / *Фотинские чтения 2014*. Сборник материалов ежегод. междунар. науч.-практ. конф. (29-30 сент. 2014 г., г. Ижевск (осеннее собрание)). Ижевск: КнигоГрад, 2014. С.197-200.
4. **Тарануха Н.Л., Пушкарев В.О.** Развитие регионального рынка жилой недвижимости / *Фотинские чтения 2014*. Сборник материалов ежегод. междунар. науч.-практ. конф. 29-30 сент. 2014 г., г. Ижевск (осеннее собрание)). Ижевск: КнигоГрад, 2014. С.279-283.

Стаття надійшла до редакції 06.02.2018

Прийнято до друку 11.09.2018