

ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

А.В. Распутин

Строительная отрасль всегда имела свою специфику финансирования, при этом доля собственных средств в финансировании строительства исторически невелика. Как правило, имелось два других источника – заемные средства финансовых организаций и средства, привлекаемые от заключения договоров долевого строительства. Но такая ситуация складывалась до наступления кризиса. Ни для кого не секрет, что в первую очередь кризис затронул именно финансовую сферу, т.е. сократились объемы финансирования многих сфер экономики. Как же это отразилось на строительной отрасли?

В целом финансирование строительства всегда велось из четырех основных источников: заемные средства финансовых организаций, средства, привлекаемые от заключения договоров долевого строительства, собственные средства компаний и государственные заказы на строительство.

Компании-застройщики начинали строительство в основном за счет кредитных средств, покупатели жилья использовали ипотеку. Увеличение процентных ставок на 5 - 10%, уменьшение сумм кредитования, изменение условий кредитования (ужесточение процедур отбора заемщиков) привело к тому, что уменьшилось поступление средств в строительную сферу деятельности. Одновременное уменьшение поступления средств по обоим направлениям привело к тому, что только за четвертый квартал 2008 года объем выполненных работ по виду деятельности «строительство» в Иркутской области уменьшился по отношению к предыдущему кварталу на 35%, а к показателю годичной давности - более чем вдвое.

Из оставшихся двух источников на третьем месте идут собственные средства компаний. Но к середине 2009 года практически закончились и они. Сейчас количество

новых объектов жилищного строительства по экспертным оценкам упало почти на 30% по сравнению с предыдущим периодом.

На данном этапе развития строительной отрасли государственная поддержка также сокращается. Это связано с тем, что государство не инициирует запуск новых строительных объектов.

Все сказанное выше легко иллюстрируется с помощью статистики. Так, в таблице 1 приведены данные об объемах строительства в разрезе форм собственности.

Таблица 1. Ввод в действие жилых домов в Иркутской области в 2008 году

Введено – всего, кв. м общей площади	из них по формам собственности:			Доля государственного строительства	Доля частного строительства
	федеральная	муниципальная	частная		
584 885	36 065	86 080	455 276	22,2%	77,8%

В 2008 году на территории области построено 584,9 тыс. кв. метров жилья (на 1,7% больше, чем в 2007 году). Наиболее активными являются застройщики частной формы собственности (77,8 % общего ввода). Предприятиями областной формы собственности введено 7464 кв. м жилья.

За счет средств населения и с помощью кредитов по области введено в действие 1578 жилых домов общей площадью 188,1 тыс. кв. м, в том числе в городской местности — 99,0 тыс. кв. м. По сравнению с 2007 годом объем индивидуального жилищного строительства увеличился на 32,2 %.

Такая же ситуация наблюдается и в 2009 году. Из таблицы 2 видно, что наиболее активными остаются застройщики частной формы собственности. Также их доля выросла с 78 % до 94 % от общего ввода жилья по области. Это объясняется двумя причинами:

1) Специфика государственного строительства состоит в том, что большая часть объектов вводится к концу года, это отражается на провале в объемах вводимого жилья в первой половине года.

2) В 2009 году застройщиками частной формы собственности вводится жилье, старт строительства которого пришелся на конец 2006-2007 год, когда была значительно упрощена процедура начала нового строительства, выделения земельных участков, и начали в полную силу действовать ипотечные программы.

Таблица 2. Ввод в действие жилых домов в Иркутской области за январь-июль 2009 года

Введено – всего, кв. м общей площади	В т.ч. по формам собственности			Доля государственного строительства	Доля частного строительства
	муниципальная	частная	смешанная		
235 669	13 207	221 494	968	5,8%	94,2%

За семь месяцев 2009 года в области построено 235,7 тыс. кв. метров жилья. Это на 45,4% больше уровня января-июля прошлого года. Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме составила 22,3%.

Ситуация выглядит крайне благосклонной с точки зрения развития жилищного строительства. Однако так ли это? Как уже было отмечено, сегодня вводятся те объекты, старт которым был дан 2-3 года назад. На начало кризиса они обладали высокой степенью готовности и были завершены без серьезных отклонений по срокам и существенного привлечения дополнительных средств. Однако с проектами, начатыми в конце 2007 года - 2008 году ситуация иная. По экспертным оценкам более 50 % из них находится в той или иной степени «заморозки», то есть их завершение откладывается на неопределенный срок. Причина все та же - отсутствие кредитных средств и средств населения. То есть, в 2009-2010 годах нас ожидает существенное падение объем вводимого жилья.

Однако очевидно, что и в государственном строительстве может наблюдаться такое же падение. Для подтверждения, что это не так, рассмотрим ситуацию с инвестициями в строительство.

Таблица 3. Видовая структура инвестиций основной капитал в 2008 году и в январе-июне 2009 года

Источник инвестиций	2008 год			Январь-июнь 2009 года		
	Инвестиции в основной капитал, тыс. руб.	В том числе, в жилища, тыс. руб.	Доля в общем объеме, %	Инвестиции в основной капитал, тыс. руб.	В том числе, в жилища, тыс. руб.	Доля в общем объеме, %
Всего	114 555 840	3 894 899	3,4	41 577 273	956 277	2,3
Государственная и муниципальная	26 173 558	2 249 311	8,6	5 597 529	626 722	11,2
Федеральная	17 755 892	248 582	1,4	4 148 148	153 481	3,7
Субъектов Федерации	3 031 346	93 972	3,1	424 953	10 199	2,4
Муниципальная	5 386 320	1 906 757	35,4	1 024 428	463 041	45,2
Частная	63 759 179	1 211 424	1,9	30 689 728	306 897	1

Из таблицы 3 видно, что в первом полугодии 2009 года было инвестировано около 36 % от всего объема инвестиций предыдущего года. Это обычная ситуация - основной объем инвестиций (около 40 % от годового значения) приходится на последний, четвертый квартал. Инвестиции в жилищное строительство составили менее ощутимую долю - менее 25 %. Это говорит о том, что падение инвестиций в жилищное строительство идет более высокими темпами, чем общее падение инвестиций.

Анализируя данные по источникам инвестиций можно отметить следующее:

1) Объем частных инвестиций падает наиболее низкими темпами - доля частных инвестиций в полугодии текущего года составила 48 % от объемов 2008 года. Однако,

инвестиции в жилищное строительство составили ту же величину, что в целом по всем источникам - 25 %. Доля частных инвестиций в общем объеме инвестиций увеличилась с 56% до 74%, в объеме жилищных инвестиций - осталась фактически неизменной (около 31-32 %).

2) Государственные и муниципальные инвестиции упали более значительно - их размер по сравнению с объемами 2008 года составил около 21 %. Но инвестиции в жилищное строительство упали менее значительно - за шесть месяцев 2009 года было осуществлено инвестиций в объеме 27 % от общего показателя 2008 года. Доля государственных инвестиций в общем объеме инвестиций сократилась с 23% до 13%, в объеме жилищных инвестиций - выросла с 58 % до 66 %.

Следует отметить также, что основной причиной такого перераспределения источников инвестиций, стало значительное увеличение объемов федеральных инвестиций. Муниципальное строительство держится на общем уровне (около 25 % от уровня 2008 года), хотя общий объем инвестиций падает вдвое быстрее среднеобластных показателей (19 % против 36 %). Таким образом, государство начинает играть более важную роль в инвестициях в жилищное строительство, даже при условии потерянных позиций в уровне общего объема инвестиций в основной капитал.

Подобное положение дел будет сохраняться еще на протяжении нескольких лет. Как заявил на семинаре-совещании «Государственные сметные нормативы 2008-2009» министр строительства, дорожного хозяйства Иркутской области Руслан Болотов: «В последующие два года государственный заказ будет превалировать по объему по отношению к частным инвестициям в строительной отрасли региона».

Замечательный прогноз, но будет ли выгодно компаниям-застройщикам работать по государственному заказу? Не секрет, что средняя стоимость квадратного метра жилья, строительство которого осуществляется в рамках государственных и муниципальных программ, значительно ниже, чем средние рыночные цены. Однако, как уже упоминалось, иные источники финансирования в кризисный период значительно сократились, и строительным компаниям не приходится выбирать - «не до жиру, быть бы живу».

Кроме того, существует еще один момент - динамика цен на рынке жилья. Если стоимость квадратного метра по государственному и муниципальному заказу остается фактически неизменной - порядка 30 тыс. руб. за квадратный метр (32,4 тыс.руб. на первое полугодие 2009 года), то рыночная стоимость жилья серьезно падает, что иллюстрирует таблица 4.

Таблица 4. Средние рыночные цены в 2008—2009 годах и динамика их изменений

	І кв. 2008г.	ІІ кв. 2008г.	ІІІ кв. 2008г.	ІV кв. 2008г.	І кв. 2009г.	ІІ кв. 2009г.
Первичный рынок	52 586	53 950	53 886	50 954	41 804	40 582
<i>в % к предыдущему кварталу</i>		102,6	99,9	94,6	82,2	97,1
Вторичный рынок	48 676	50 258	48 201	46 926	41 102	37 785
<i>в % к предыдущему кварталу</i>		102,6	96,4	97,3	88,4	92,1

Видно, что цены на первичном рынке жилья за год (со II квартала 2008 года к II кварталу 2009 года) снизились почти на 25 %. Соответственно, потери строительных компаний (по сравнению с рыночным ценообразованием) во II квартале 2009 года составили 20 %, тогда как еще год назад они были около 45 %.

Дополнительным плюсом для строительных компаний является гарантия реализации построенных объектов. Сегодня сложилась такая ситуация, что уже даже готовое жилье не всегда удается реализовать - на иркутских сайтах недвижимости до сих пор представлены квартиры в домах, построенных в начале 2008 года, причем со временем таких квартир становится только больше. Государство в рамках специализированных государственных и муниципальных программ гарантирует выкуп готовых объектов.

Подводя итог, можно сказать, что для компаний застройщиков развитие системы государственного и муниципального заказа в период кризиса выгодно по трем причинам:

1. Обеспеченность заказами.
2. Гарантия реализации продукции.
3. Невысокий уровень снижения выручки с учетом общего падения цен.

Выгоды для государства? Они также значительны. Условно можно выделить следующие:

1. Обеспечение рабочими местами населения. Отсутствие поддержки строительной отрасли со стороны государства приведет к массовому увольнению работников компаний застройщиков, что «снежным комом» скажется на промышленности строительных материалов. В этих отраслях заняты около 40 тыс. человек, или около 5 % количества работников, занятых в организациях.

2. Исполнение обязательств перед населением. Поскольку застройщики сегодня легче соглашаются на условия государственных и муниципальных программ, объемы строительства в их рамках возрастут. В связи с тем, что основными потребителями государственного и муниципального жилья являются социально незащищенные слои населения (ветераны, переселенцы, люди с низким уровнем дохода) и люди, проживающие в ветхом и аварийном жилье, увеличение объемов жилья в рамках

программ приведет к более высоким темпам исполнения обязательств перед ними. Так, на территории области существует целевая программа «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в Иркутской области на период до 2019 года», в рамках которой предполагается строительство объектов на сумму 30 055 млн. руб.

3.Общее развитие экономики. Жилищное строительство составляет значительную часть общего объема строительства, Строительство в совокупности потребляется продукцию промышленности строительных материалов. Черная и цветная металлургия, деревообработка также предлагают продукцию строительному сектору. Сохранение темпов развития жилищного строительства приведет к сохранению (или к менее резкому снижению) темпов работы связанных отраслей.

Список использованной литературы

1. Об областной целевой программе « Переселение граждан из ветхого и аварийного фонда в Иркутской области» : Постановление Законодательного собрания Иркутской области от 30 октября 2003 г. N 31/7-ЗС. // Справочно-информационная система «Консультант Плюс»
2. О нормативе стоимости 1 квадратного метра общей площадь жилья на первое полугодие 2009 года и средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации на первый квартал 2009 года: Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.12.2008 №303// Справочно-информационная система «Консультант Плюс»
3. Инвестиции и строительство в муниципальных образованиях Иркутской области. Январь-декабрь 2008 года. Статистический бюллетень. – Иркутск: Иркутскстат, 2009.
4. Инвестиции и строительство в муниципальных образованиях Иркутской области. Январь-июнь 2009 года. Статистический бюллетень. – Иркутск: Иркутскстат, 2009.
5. Экспресс-информация. №09-350.- Иркутск: Иркутскстат, 2009.
6. Экспресс-информация. №09-117. - Иркутск: Иркутскстат, 2009.