

© Цыбикжапов М. С., 2017

Иркутский государственный университет, г. Иркутск

В данной статье изучены теоретические и практические аспекты инвестирования в сфере жилищного строительства: приведено определение понятия инвестиций в данной сфере, перечислены основные участники, раскрыты особенности этапов инвестиционного процесса в сфере жилищного строительства. Также рассмотрены положительные и отрицательные стороны данного вида инвестиций и перечислены основные группы факторов, влияющих на отрасль жилищного строительства.

*Ключевые слова:* инвестиции, строительство, риски, спрос, предложение, жилье, инвестиционный проект

**И**нвестиции в широком понимании — это вложение капитала в определенный проект с целью получения прибыли. Уильям Шарп, лауреат Нобелевской премии по экономике, определяя термин «инвестирование», подразделяет его на 2 вида: реальные инвестиции и финансовые. Реальные — это инвестиции в материальный актив, факторы производства (земля, труд, капитал).

Финансовые инвестиции связаны с нематериальным активом, контрактами, ценными бумагами, такими как акции, облигации и пр. Финансовые инвестиции являются более сложным видом инвестирования, и они преобладают в современных развитых экономиках. Тем не менее, эти два вида инвестиций не противопоставлены друг другу, а наоборот, служат дополнением друг для друга. Эта характеристика особенно ярко выражена в сфере строительства. Объект строительства представляет собой осязаемый, реальный актив и вложения в него со стороны заказчика также являются реальными

инвестициями, в то время как для его строительства необходимы денежные средства, которые можно привлечь за счет кредита, либо эмиссии ценных бумаг. Кредитование и вложение в ценные бумаги — финансовые инвестиции для кредитной организации или инвестора [1].

В бизнесе инвестиции происходят в форме приобретения, создания капитала: строительство, приобретение недвижимости, оборудования, техники, инструментов, проектной продукции. Однако капитальные вложения не всегда являются инвестициями. Для этого они должны быть реализованы в рамках инвестиционного проекта, соответствующего российским стандартам, а также включающего в себя бизнес-план, сроки реализации, ожидаемую доходность.

Инвестиционная деятельность в жилищном строительстве в упрощенной схеме состоит из следующих элементов: субъекты и объекты инвестиций, инвестиционные проекты, источники инвестирования, инвестиционные процессы (Рис.1).



Рис.1. Элементы инвестиционной деятельности

Субъектами инвестиций могут быть: инвесторы, заказчики, подрядчики, покупатели и др. Иными словами это физические, либо юридические лица, вкладывающие капитал в объекты строительства.

Инвесторов можно условно разделить на 3 категории: индивидуальные, корпоративные и институциональные. Индивидуальные инвесторы — это физические лица, граждане, инвестирующие собственные или заемные средства в объект строительства. Корпоративные инвесторы — юридические лица, компании, вкладывающие свои свободные денежные средства, либо привлекающие их в целях максимизации прибыли, достижения экономического эффекта. Стоит отметить, что инвестирование, как правило, не является их основной деятельностью. Отличие институционального инвестора состоит в том, что они профилируются на вложении в объекты инвестирования, являются посредниками между индивидуальными инвесторами и строительной компанией, формируя инвестиционный портфель и осуществляя инвестиционную деятельность от своего лица.

Заказчики — физическое или юридическое лицо, осуществляющее проект по заказу, договору с инвестором. На период реализации проекта, либо в сроки, описанные в договоре с инвестором, заказчик имеет право владения, пользования средствами, предоставленными инвестором, в условленных целях и рамках.

Подрядчики выполняют работу по осуществлению проекта от имени заказчика или инвестора по договору подряда.

Кроме этих основных групп также есть другие группы субъектов инвестиций в строительство:

- СРО — саморегулируемая организация строителей — некоммерческая организация, преследующая цель разработать обязательные для выполнения нормы и правила, самостоятельно регулировать строительную отрасль, следить за выполнением требований [2];
- профессиональные организации — Союз строителей, профсоюзы, Союз архитекторов и пр;
- надзорные органы, органы государственной власти;
- поставщики материалов, контрагенты.

Покупателями могут быть абсолютно разные группы лиц: будущие собственники недвижимости, физические и юридические лица, некоммерческие

организации, государственные и муниципальные органы.

Объектами инвестиций при строительстве выступают:

- собственные и заемные денежные средства, кредитные договора, банковские вклады, средства инвестиционных организаций и другие финансовые инструменты;
- нематериальные активы: разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию, лицензии на ведение деятельности, проектная документация, договоры купли/продажи/аренды, подряда, свидетельства и паспорта на имущество и другие документы, необходимые для реализации проекта;
- основной капитал (машины и оборудование, земля и постройки, инструменты, коммуникации, материалы);
- персонал (административно-управленческие кадры, строители, отделы обеспечения проекта, снабжения, программы обучения, стажировки).

Третьим звеном инвестиционной деятельности является инвестиционный проект, который представляет собой экономическое обоснование инвестиций в строительство в соответствии с правилами инвестиционной целесообразности, включающий в себя объем и сроки осуществления инвестиций.

Управление проектом подразумевает деятельность, направленную на достижение целей проекта (строительства), оптимизированную по объему работ, требуемым ресурсам, необходимому времени на каждый этап.

Управление проектом тесно согласовано с инвестиционным процессом — процессом инвестирования, направленного на извлечение планируемого дохода. Можно выделить несколько типов инвестиционных процессов:

- управляющие — стратегический уровень управления инвестициями. На этом уровне решают общие вопросы функционирования инвестиций в проекте;
- операционные — формирование функциональных уровней управления и освоения денежных средств;
- поддерживающие — обслуживают инвестиционную деятельность компании (бухгалтерский и управленческий учет, техническая поддержка, служба обеспечения);
- внешние инвестиционные процессы — привлечение инвестиций из внешней среды

организации, а также осуществление взаимодействия с инвестором.

Пятым звеном инвестиционной деятельности в жилищное строительство в нашей схеме являются источники финансирования. Они бывают четырех видов:

- частные инвестиции — инвестиции физических и юридических лиц: компаний, некоммерческих организаций, объединений, которые могут состоять из собственных и заемных средств;

- государственные — средства разных уровней бюджета органов власти, вкладываемых с целью обеспечения нуждающихся категорий граждан жильем, приобретением недвижимости для нужд государственных органов власти;

- смешанные инвестиции — инвестиции, состоящие из средств инвесторов различных групп, например государственно-частное партнерство;

- иностранные инвестиции — капитал, вложенный иностранными агентами в объект строительства с целью извлечения прибыли.

Таким образом, мы рассмотрели основы и механизмы инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства, ее общую схему. Конечно, каждый отдельный проект отличается своими специфическими составляющими, требующими дополнительного изучения, но общий принцип останется прежним.

Далее мы рассмотрим этапы выполнения инвестиционно-строительного проекта и субъекты, участвующие в этих процессах.

На предынвестиционной фазе проекта субъекты инвестиций (заказчик, застройщик, инвесторы) делают предварительную оценку проекта исходя из его экономической и социальной целесообразности,

проводят исследование рынка, изучают спрос, ситуацию на рынке, оценочную себестоимость строительства. Принимают принципиальное решение о начале реализации проекта.

Изыскательные работы включают в себя инженерное исследование района застройки: геодезии, экологии, геологии, гидрометеорологии, гидрологии и прочих факторов. Проводятся землеустроительные и кадастровые работы.

На следующем этапе создаются проекты сооружения: архитектурно-строительные решения, внешние сети, электрические сети и т.д. Как правило, вплоть до этого этапа участвуют только заказчик, инвестор, сторонние специализированные организации.

После подготовки всей необходимой документации организация получает разрешение на строительство, которое выдается при соответствии проектной документации нормативам и требованиям. Этот этап является одним из самых сложных для строительной компании, так как требует согласования во многих ведомствах и инстанциях, что часто сопряжено с коррупционными схемами.

После одобрения проекта и получения всех разрешений принимается решение о начале строительства. На этом этапе привлекается основная масса денежных средств [3].

После окончания строительства и введения сооружения в эксплуатацию начинается этап возврата вложенных средств за счет использования, продажи, либо аренды помещений.

Инвестиции в жилищное строительство имеют свои особенности, отличающие данный объект от других направлений инвестиций (Табл. 1).

Таблица 1. Особенности инвестирования в жилищное строительство.

№	Характеристика инвестиций	Описание характеристики
1	Обеспеченность правом собственности	После окончания всех работ инвестор получает свидетельство о праве собственности, тем самым снижаются риски
2	Сохранность	Объект недвижимости не подвержен краже, потере. Утрата владения объектом возможна только с согласия владельца
3	Устойчивость к инфляции	Как правило, цены на недвижимость (продажа и аренда) коррелируют с инфляцией по темпу роста
4	Бессрочность	Срок полезного использования объекта недвижимости (зданий, земли)
5	Налоговые льготы	Жилищное строительство поддерживается государством, например, реализация квартир в новостройках не облагается налогом на добавленную стоимость
6	Неэластичность	Сроки реализации проекта жилищного строительства не позволяют оперативно реагировать на изменения уровня спроса на рынке, макроэкономические факторы
7	Низкая ликвидность	Сравнительно низкая ликвидность при выборе объекта инвестиций, требует времени для получения дохода
8	Потребность в управлении	Необходимость в постоянном управлении на всех этапах реализации проекта — содержании значительного административного персонала
9	Недиверсифицируемые риски	Инвестициям в строительство присущи риски, которые невозможно полностью минимизировать: затягивание проекта, конструктивные ошибки, низкое качество работ, физический износ, ненадежность

		контрагентов
10	Необходимость в крупных инвестициях	Реализация проекта жилищного строительства требует относительно большой объем средств в короткий временной интервал
11	Административные барьеры	Крупное строительство связано с преодолением многих административных барьеров, требует множество разрешений и согласований, что повышает риски увеличения затрат, затягивания реализации проекта

Таким образом, инвестиции в жилищное строительство имеют как свои преимущества, так и недостатки. Недостатки связаны в основном с рисками, в то время как преимущества — надежность и долговечность объекта инвестиций. Перечисленные выше характеристики уменьшают участие частных и институциональных инвесторов в реализации строительных проектов.

Далее мы рассмотрим основные факторы, воздействующие на инвестиционную активность на рынке жилищного строительства. Конечными являются факторы спроса и предложения, которые и формируют инвестиционную привлекательность проекта. Рассмотрим каждый из них отдельно.

Уровень спроса на жилую недвижимость в свою очередь определяется множеством переменных. Далее мы перечислим основные факторы спроса на жилую недвижимость [4]:

- **Макроэкономические:** благосостояние населения, ставки по кредитам, уровень инфляции, поддержка государства;
- **Рыночные:** средняя стоимость квадратного метра, объем предложения, уровень конкуренции, узнаваемость застройщика;
- **Социальные:** количество молодых семей, рождаемость, уровень безработицы, обеспеченность населения жильем.

Инвестиционный потенциал зависит от наличия свободных средств у инвестора. Доступность капитала зависит от ставок по кредитам в банках, политической ситуации в стране, свободе капитала, состояния экономики, доходов населения. Если экономика стабильная и растет, доступен заемный капитал, рынок открыт для инвестирования, то инвестиционный потенциал растет.

Большую роль играет поддержка государством строительной отрасли, стимулирование приобретения квартир в новостройках. Эта поддержка может осуществляться как напрямую, например «материнский капитал», военная ипотека, ипотека с государственной поддержкой, так и косвенно, через коммерческие банки, льготы по налогам, квоты по иностранной рабочей силе [5].

Влияние ситуации на рынке на инвестиционные решения крайне высоко. Как мы отмечали ранее, перед реализацией проекта инвестор делает обзор рынка, исследует уровень спроса, объем предложения, конкурентные преимущества своего проекта. Так для него будут важны: средняя цена за 1м<sup>2</sup>, ставки по ипотеке, кредитам, рост отрасли, ликвидность жилья, какие группы покупателей приоритетнее и многое другое. Маркетинговое

исследование помогает узнать потенциальный доход от инвестиций.

Другим фактором, влияющим на инвестиционную привлекательность проекта жилищного строительства, является себестоимость проекта. В нее входят все расходы, связанные с изыскательными работами, архитектурно-планировочными решениями, архитектурно-строительным проектированием, строительномонтажными работами. Исходя из себестоимости и ситуации на рынке (средняя цена, срок окупаемости, уровень конкуренции) инвестор делает инвестиционное решение.

Таким образом, мы рассмотрели 2 основных фактора инвестиционной привлекательности жилищного строительства: уровень и характер спроса на рынке и примерная стоимость проекта. Зная эти данные, инвестор может предположить о потенциальном сроке окупаемости, прибыльности проекта. ■

1. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений [Электронный ресурс] // Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ: в ред. от 12 дек. 2011г. — URL:

<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=123436> (Дата обращения: 20.03.2017)

2. О саморегулируемых организациях [Электронный ресурс] // Федеральный закон от 1 дек. 2007 г. № 315-ФЗ: в ред. от 25 июня 2012 г. — URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=131672> (Дата обращения: 20.03.2017)

3. Жилищное строительство и рынок недвижимости в период спада экономики [Электронный ресурс] // [ac.gov.ru](http://ac.gov.ru) — URL: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/8353.pdf> (Дата обращения: 10.03.2017)

4. Асаул А.Н. Формирование системы управления строительным комплексом в современных условиях [Электронный ресурс] // А. Н. Асаул — URL: <http://vwww.aup.ru/articles/management/9.htm> (Дата обращения: 01.03.2017)

5. Батьковский М. Особенность инновационного развития России в современных условиях / М. Батьковский, М. Ярошук // Ресурсы. Инновация. Снабжение. Конкуренция. - 2009. - № 4. - С. 159-161.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Асаул А.Н. Формирование системы управления строительным комплексом в современных условиях [Электронный ресурс] // А. Н. Асаул — URL: <http://vwww.aup.ru/articles/management/9.htm> (Дата обращения: 01.03.2017)

Батьковский М. Особенность инновационного развития России в современных условиях / М. Батьковский, М. Ярошук // Ресурсы. Инновация. Снабжение. Конкуренция. - 2009. - № 4. - С. 159-161.

Жилищное строительство и рынок недвижимости в период спада экономики [Электронный ресурс] // ac.gov.ru – URL: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/8353.pdf> (Дата обращения: 10.03.2017)

Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений [Электронный ресурс] // Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ: в ред. от 12 дек. 2011г. – URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=123436> (Дата обращения: 20.03.2017)

О саморегулируемых организациях [Электронный ресурс] // Федеральный закон от 1 дек. 2007 г. № 315-ФЗ: в ред. от 25 июня 2012 г. –

URL:

<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=131672> (Дата обращения: 20.03.2017)

---

## **Features of investment in housing construction**

© **Tsybikzhapov M., 2017**

The article explores the theoretical and practical aspects of investment in housing construction: the definition of the concept of investments in this area, the main participants, and the features of the stages of the investment process in the housing construction. Also the positive and negative aspects of this type of investment are considered and the main groups of factors affecting the housing construction industry are listed.

*Keywords:* investments, construction, risks, demand, supply, housing, investment project

---