ФОРМУЛА УСПЕХА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Т. П. Крымовская
Белорусский государственный экономический университет,
г. Минск, Республика Беларусь

В настоящее время строительство жилья – одна из важнейших социальных задач государства, т. к. очень важно обеспечить людей качественным и доступным жильем. Сегодня всех волнует вопрос привлечения инвестиций, но не всегда и не всем понятны условия их внедрения.

Согласно мнению экспертов Всемирного банка и Международной финансовой корпорации, налоговая система признана одной из самых сложных в мире. Между тем уже сегодня имеются значительные возможности для максимального снижения налоговой нагрузки. Для привлечения внешних и внутренних инвестиций в Республику Беларусь установлено несколько специальных правовых режимов, которые представляют собой совокупность правовых норм, устанавливающих особые правила налогообложения и иного регулирования, и предусматривают более благоприятные, чем общеустановленные, условия для ведения бизнеса:

1) существует возможность открыть компанию в качестве резидента свободных экономических зон во всех областных центрах страны;

2) установлено специальное регулирование деятельности в сельских населенных пунктах и малых городах с численностью населения до 50 тыс. человек (во избежание различного толкования вследствие изменения демографической ситуации правительство утвердило список населенных пунктов, не подпадающих под действие данного закона);

3) инвестор может рассчитывать на специальный режим налогообложения в рамках заключения инвестиционного договора с Республикой Беларусь;

4) особые условия деятельности предоставляются резидентам Парка высоких технологий [5, с. 8].

Несмотря на то, что затраты на рекламу объектов недвижимости весьма значительны, использование инструментов маркетинга в продвижении продукта строительства крайне важно. Сегодня заказчик не просто приобретает, а выбирает то, что известно. Поскольку реклама сегодня уже малоэффективна, нужен еще, например, нейминг – достаточно распространенный способ привлечения внимания к объектам недвижимости [7, с. 5]. В подтверждение – тенденция на рынке загородной недвижимости: все новые коттеджные поселки имеют собственные названия. Объем инвестиций в основной капитал республики с каждым годом растет. Рост ожидается во всех сферах, в т. ч. и в строительной.

При вхождении в проект каждый инвестор заинтересован в минимизации всех существующих рисков. На рынке недвижимости необходимо учитывать вероятность некачественного проектирова-

ния. Важно, чтобы инвестор участвовал в процессе проектирования, поэтому вход инвестора в проект на этой стадии – оптимальный вариант.

Существенное значение для анализа эффективной деятельности инвестиционно-строительных компаний на рынке недвижимости имеет проблема рисков. Инвестор, выбрав недвижимость в качестве объекта вложения средств, помимо общих инвестиционных рисков обязан учитывать специфические риски недвижимости.

Риски инвестирования – это потеря всех или части вложенных в проект средств, уменьшение объема доходов, дополнительные капитальные вложения сверх запланированных бюджетом проекта.

Выделяют риски *общие*, *отраслевые* и *связанные с проектом по недвижимости*.

К *общим* рискам относят общеполитические и экономические, которые характерны для всей экономики в целом.

Отраслевые риски – это риски, связанные с получением земельного участка под планируемое строительство, согласование и утверждение строительного проекта, затягивание сроков строительства, несовершенство законодательной базы, которая должна регулировать и контролировать данный процесс, и т. п.

Риски, связанные с проектом: лучше создавать собственные проектные команды, дирекцию по строительству, собственную жилищно-эксплуатационную компанию.

Государственно-частное партнерство – способ улучшения инвестиционного климата.

Ипотека – один из способов кредитования строительства жилья. Она осуществляется как в силу законодательства, так и в силу договора. В законодательстве имеется перечень случаев, когда ипотека возникает в силу закона (рента, продажа в кредит, предоставление жилья взамен сносимого дома, который находился под залогом банка):

1. Новое жилье автоматически обременяется ипотекой, т. к. сохраняется ипотека, распространявшаяся ранее на снесенное жилье, при этом дополнительное соглашение о переносе ипотеки на новое жилье не требуется.

2. Раздел, слияние недвижимого имущества и вычленение изолированного помещения (ст. 50, 51, 53 Закона «О государственной регистрации»).

3. Ипотека предприятия как имущественного комплекса (п. 2 ст. 221 Гражданского кодекса Республики Беларусь): если предприятие заложили как имущественный комплекс, то считается, что заложили все строения и оборудование, входящие в состав данного имущественного комплекса. Прежде чем вносить изменения в уставные документы, необходимо зарегистрировать прекращение существования предприятия как имущественного комплекса. Результат: собственник лишается права распоряжения отдельными объектами предприятия в качестве залога, т. к. они связаны воедино. До заключения договора ипотеки необходимо зарегистрировать изменения предприятия как имущественного комплекса либо прекращения его существования.

Международный инвестор, рассматривая вопрос вкладывания денег в белорусские проекты, интересуется, прежде всего, системой земельных отношений (право собственности и право аренды, платежи и гарантии). Изменения в области регулирования земельных отношений, которые произошли в нашей стране за последнее время, направлены на формирование привлекательных условий для инвестирования. Вкладывая деньги в приобретение права на земельный участок и проект его развития, инвестор должен увидеть и понять, насколько рискован и реализуем проект. Для этого обязательно выполняется международный аудит концепции развития земельного участка, имеющейся у продавца. Ошибки на начальной стадии проекта зачастую приводят к финансовым потерям и банкротству [6, с. 3].

Основным способом привлечения заемных средств в строительной отрасли Беларуси является банковское кредитование. В настоящее время условия выполнения кредитных договоров усложнились ввиду повышения кредитных процентных ставок, а также параллельного снижения эффективности хозяйственной деятельности застройщика. Оценка существующей ситуации – отправная точка для всякого развития.

Вопрос о возможности применения в нашей стране системы стройсберкасс, которая нашла применение в Германии и позволяет снижать процентные ставки ипотечных кредитов на 1,5–4 %, остается открытым.

Система строительных сбережений в жилищной сфере остается стабильной даже в условиях неустойчивости финансового рынка. Например, в условиях финансового кризиса уровень выплаты долгов в немецких стройсберкассах составил около 0,1 % их общей суммы задолженности [2]. Система строительных сбережений в Германии доказала свою эффективность, т. к. в этой стране действует 34 стройсберкассы и заключено 33 миллиона договоров [4].

В целях обеспечения устойчивости и перспективы развития банковской системы ОАО «АСБ Беларусбанк» разрабатывает новые инструменты для граждан республики, чтобы улучшить их жи-

лищные условия. Именно таким источником финансирования и является система строительных сбережений. Этот новый для Беларуси финансовый инструмент ОАО «АСБ Беларусбанк» предложил гражданам с 1 июля 2006 года [3].

Система строительных сбережений предполагает два этапа: первый – накопление собственных сбережений путем открытия жилищно-накопительного вклада, второй – этап кредитования. Участникам системы предлагается три варианта накопления: в течение трех, пяти или семи лет, а процентная ставка по срочному банковскому вкладу «Жилищно-накопительный» установлена в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь. При накоплении всей заявленной суммы на жилищно-накопительном вкладе наступает этап кредитования: заем предоставляется сроком до 20 лет в соответствии с общепринятыми условиями кредитования физических лиц с уплатой процентов в размере ставки рефинансирования плюс один процентный пункт. По мере завершения сберегательного этапа и получения кредитов по состоянию на 1 декабря 2009 года действует около 2,5 тыс. счетов по жилищно-накопительному вкладу с остатком около 35 млрд руб. [3].

С февраля 2008 года банк приступил к выдаче кредитов. 1133 участника системы получили займы на сумму 67 млрд руб. Набольшее количество кредитных договоров заключено в Минске и Минской области (27 % и 16 % соответственно). По статистике 75 % кредитных договоров заключено на выдачу кредитов для приобретения жилых помещений и только 25 % – на строительство [3]. Однако рассматривается необходимость и обоснованность подготовки проекта закона о жилищных премиях, что позволит повысить заинтересованность участников системы и поможет привлечь в банковскую систему личные сбережения граждан для приобретения жилья [1].

Основной функцией системы строительных сбережений является оказание помощи вкладчикам в накоплении капитала для первоначального взноса с целью приобретения жилья на территории Республики Беларусь. Такая помощь в виде конкретного размера бонуса – 3,5 % годовых – будет оказана после окончания накопительного периода [9, с. 14]. Правда, только тем участникам системы, которые состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Сумма льготного кредита будет предоставлена в размере трехкратной накопленной суммы с учетом всех процентов и жилищной премии от государства для того, чтобы стимулировать вкладчиков накапливать максимально возможную сумму. Система строительных сбережений не только станет стабильным способом решения жилищной проблемы заемщиков с низким и средним достатком, но и даст возможность перспективному развитию всего рынка капитала Беларуси.

Появление Закона «Об ипотеке» дает шанс работающим гражданам улучшить свои жилищные условия. Но не каждый гражданин имеет возможность приобрести как старое, так и новое жилье без помощи государства. Поэтому государственно-частное партнерство – один из способов улучшения инвестиционного климата (идеальное законодательство, механизм государственно-частного партнерства).

Для нормальной работы ипотечной системы необходимо, чтобы были деньги на строительство или приобретение жилья. Необходимо создать условия для накопления таких средств. Правовой механизм этого процесса будет закреплен в Законе «О жилищно-строительных сбережениях». Закон «Об ипотеке» принят, но дорабатываются остальные законодательные акты, развивается рынок ценных бумаг [8, с. 6].

Указ № 275 от 28.04.2006 «О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг» определяет сущность ценных бумаг: при выпуске ценных бумаг они должны обеспечиваться залогом, который должен возникнуть еще до того, как облигации будут распространены.

Существует несколько способов финансирования строительной деятельности именно с помощью выпуска ценных бумаг. В настоящее время с учетом проявления недостатков банковского кредитования облигационное заимствование может выйти на лидирующие позиции. В этих условиях повышается роль альтернативных источников финансирования, таких как выпуск облигаций, позволяющих снизить стоимость кредита для покупателей недвижимости примерно в два раза. Облигации имеют способность вторичного обращения, т. е. купли-продажи на вторичном рынке, что добавляет им привлекательности, с точки зрения владельца.

Основным недостатком такого способа привлечения средств является непривычность данного инструмента, однако сегодня можно говорить о перспективах развития этой сферы и в Беларуси, т. к. в качестве финансирования текущей деятельности строительной компании выпуск облигации является оптимальным способом привлечения заемных средств.

Также заемные средства на фондовом рынке можно привлекать, выпуская привилегированные акции, держатели которых имеют некоторые пре-

имущества перед владельцами обыкновенных акций. Привилегированные акции от обыкновенных отличаются тем, что являются бессрочными ценными бумагами. Ограничением является то, что выпускать акции может только акционерное общество. Если строительная компания пользуется авторитетом на рынке и нуждается в привлечении долгосрочных заемных средств, то ей данный инструмент заимствования может быть интересен. Для привлечения средств компания может выпустить и обыкновенные акции.

Выбор и сочетание указанных способов привлечения средств требуют профессионального опыта в различных сферах финансового рынка, знаний финансового менеджмента, что и позволит построить формулу успеха жилищного строительства: ипотечное кредитование + стройсбережения + облигационный заем + акции.

Литература

1. Официальный сайт Министерства экономики Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://w3.economy.gov.by/ministry/. – Дата доступа : 26.03.2011.

2. Официальный сайт газеты «Ключевой вопрос» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://key.rinet.by/. – Дата доступа : 26.03.2011.

3. *Романчук, В.* К ипотеке через систему сбережений / В. Романчук // Директор. – 2009. – № 12 (126). – С. 14–15.

4. *Цветкова, Е. Н.* Зарубежный опыт управления жилищно-коммунальной сферой / Е. Н. Цветкова // Новая экономика. – 2009. – № 12. – С. 106–113.

5. *Фалей, А.* Специальные возможности для инвесторов / А. Фалей // Ключевой вопрос. – 2009. – № 23/179. – С. 8.

6. *Мазуро, А.* Время думать о будущем / А. Мазуро // Ключевой вопрос. – 2009. – № 19/175. – С. 3.

7. *Мазуро, А.* Маркетинговый симбиоз / А. Мазуро // Ключевой вопрос. – 2009. – № 17/173. – С. 5.

8. *Пушина, А.* Узкие места белорусской ипотеки / А. Пушина // Ключевой вопрос. – 2008. – № 18/130. – С. 6.

9. *Антипенко, О.* Очередь на жилье сократят с помощью системы стройсбережений? / О. Антипенко // Комсомольская правда. – 2011. – № 55. – С. 14.