

## РЕФОРМА СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ (ПЕРЕХОД НА НОВЫЙ МЕХАНИЗМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

**Аннотация.** Исследование фокусируется на российском национальном проекте «Жилье и городская среда»: дана характеристика и раскрыты основные цели проекта, оценено возможное влияние реформы на участников строительной отрасли, а также предложено привлечение прямых иностранных инвестиций в отрасль как инструмент ускоренного достижения целевых показателей реформы.

**Ключевые слова.** Строительная отрасль, национальный проект, прямые иностранные инвестиции.

Todovyanskaya A.V.

## CONSTRUCTION INDUSTRY REFORM (SWITCHING TO NEW MECHANISM OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION)

**Abstract.** The article is focused on Russian national project “The residential and urban environment”: characteristics and main aims of the Project are reflected, the influence of the reform onto construction industry participants is defined and attracting of FDI into the industry is proposed as the instrument of pursuing an goals of the reform.

**Keywords.** Construction industry, national project, FDI attracting.

### Введение

В соответствии со вступившими в силу в декабре 2018 года требованиями законодательства Российской Федерации, с 1 июля 2019 года привлечение денежных средств в рамках долевого жилищного строительства допускается только с использованием счетов эскроу – нового механизма финансирования жилищного строительства через поэтапное замещение средств граждан банковским кредитованием и иными формами финансирования. Данный инструмент используется в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда», который ставит перед строительной отраслью амбициозные цели на период до 2024 года, требующие усилий регулятора, финансовых институтов и всех участников отрасли, а также масштабных капитальных затрат.

Одним из инструментов ускоренного достижения целевых показателей может стать привлечение прямых иностранных инвестиций (ПИИ) в строительную отрасль. ПИИ в рамках теории международного движения капитала занимают особое место ввиду прямого вклада в развитие ускоренного роста экономики страны-реципиента, обеспечиваемого широким спектром влияний положительного характера. С учетом теоретического обоснования мотивов принятия инвестиционных решений международного инвестора в строительной отрасли, нами в статье раскрывается возможность обеспечения роста объемов и согласованности притока ПИИ с курсом экономического развития.

---

ГРНТИ 06.51.67

© Тодовьянская А.В., 2019

Анастасия Владимировна Тодовьянская – соискатель Санкт-Петербургского государственного экономического университета.

Контактные данные для связи с автором: 194100, Санкт-Петербург, Выборгская наб., 55 (Russia, St. Petersburg, Vuyborgskaya emb., 55). Тел.: +7 911 7030755. E-mail: todovianskaya@mail.ru.

Статья поступила в редакцию 01.07.2019.

*Национальный проект «Жилье и городская среда»*

Национальный проект «Жилье и городская среда» включает 4 федеральных проекта: Ипотека, Жилье, Формирование комфортной городской среды, Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда. Определены такие основные цели нацпроекта, как обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, увеличение объема жилищного строительства, кардинальное повышение комфортности городской среды и создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, а также обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда [5, с. 6].

Столь масштабная и сложная реформа требует реализации комплекса законодательных инициатив в крайне сжатые сроки и охватывает большое число участников: представителей регулятора и министерств, банковских институтов, застройщиков, а также общественных организаций. Перед нацпроектом ставятся масштабные цели – достижение объемов жилищного строительства в размере 120 млн кв. м, что на 50% превышает базовый показатель 2018 года, шестикратное увеличение обустроенных общественных пространств, увеличение количества граждан, расселенных из непригодного для проживания жилищного фонда с 8 до 530 тыс. до конца 2024 года. На реализацию поставленных целей и задач нацпроекта планируется выделение более 1 трлн руб. [2, с. 1] бюджетных средств.

Переход к новым механизмам и инструменты достижения поставленных в рамках нацпроекта задач стали ключевой темой на площадках Петербургского международного экономического форума – 2019 [6]. Проектное финансирование с использованием счетов эскроу призвано решить проблему защиты прав и максимальное нивелирование различного рода рисков участников долевого строительства. Согласно аналитике ЦБ РФ, реализуемая система решает проблему не только нарушения прав участников долевого жилищного строительства, но и проблемы нестабильного финансирования проектов [3].

По состоянию на 01.06.2019 Банком России на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве уполномочены 95 банков [1], которые реализуют такие компетенции, как открытие и сопровождение расчетных счетов застройщиков и контроль за целевым использованием средств, оценка проектов строительства, разработка банковских кредитных продуктов, а также подключение застройщиков к единой информационной системе жилищного строительства [3]. Данная система, согласно данным регулятора, обеспечит следующие преимущества для участников: защита прав участников долевого строительства и рост спроса на жилую недвижимость; обеспечение стабильного источника финансирования реализации проекта строительства и нивелирование рисков сбоя поступления денежных средств, связанных с колебаниями спроса; отсутствие необходимости применения практики продаж по необоснованно низким ценам на первых этапах строительства; рост прозрачности взаимоотношений и финансовых потоков, оздоровление отрасли [там же].

Цели социального характера четко поставлены и отражены в Паспорте нацпроекта и влекут за собой соответствующие эффекты, однако природа девелопмента недвижимости как инвестиционной деятельности обладает рядом особенностей, которые обеспечивают мультипликативный эффект широкого спектра – эффект инвестиций в девелопмент жилой недвижимости может достигать от 2,5 до 5,0 единиц прироста ВВП на одну единицу инвестированных средств [4]. Побочные положительные эффекты будут иметь свое отражение также и в отраслевом и межотраслевом срезе, а именно:

1. Участники долевого строительства: защита интересов и денежных средств; обеспечение гарантий; повышение качества жизни.

2. Отраслевой срез: обеспечение гарантированного финансирования на весь срок реализации проекта; нивелирование рисков недофинансирования в периоды падения спроса; возможность сконцентрироваться на основном виде деятельности; прозрачная система администрирования; оцифровка данных об участниках рынка; рост прозрачности рынка; рост стабильности развития рынка; рост инвестиционной привлекательности рынка; стандартизация.

3. Межотраслевой срез: развитие комплементарных отраслей; формирование емкого рынка для банковских институтов; рост здоровой конкуренции в банковской сфере.

Инвестиционные проекты в сфере девелопмента являются крайне капиталоемкими. Согласно данным отчета The fDi Report 2019, в среднем реализация одного проекта Green Field в строительстве требует порядка 100 млн долл. инвестиций, в то время как в сфере IT – 13 млн долл. [10] Одним из инструментов обеспечения реализации нацпроекта является привлечение в отрасль прямых иностран-

ных инвестиций. Однако выстраивание взаимоотношений с внешними инвесторами в сфере строительства требует подхода, учитывающего особенности девелопмента и инвестиционного климата РФ.

#### *Девелопмент недвижимости как сфера инвестиционной деятельности*

Понимание природы девелопмента недвижимости как экономической категории в рамках международной инвестиционной деятельности способно обеспечить базис привлекательности российского рынка и масштабировать положительное влияние инвестиционной активности. Девелопменту недвижимости как инвестиционной деятельности присущи следующие атрибуты: доминирование организационной функции; извлечение прибыли как основная цель инвестиционной деятельности; невысокая ликвидность объектов инвестирования; капиталоемкость инвестиционных проектов; долгосрочность реализации проектов и необходимость контроля; высокая степень государственного регулирования сферы; неэффективность, сегментированность рынка.

При этом рынок недвижимости на международном рынке капитала занимает особое место – проекты Green Filed привлекают сопоставимые с проектами нефтегазовой отрасли объемы инвестиций (см. рис. 1), что объясняется привлекательным соотношением риска и доходности девелоперских проектов.

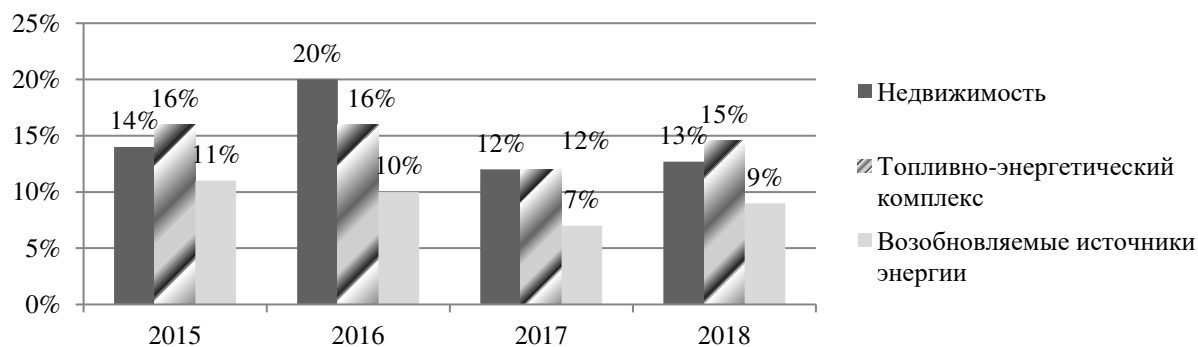


Рис. 1. Распределение ПИИ в проекты Green-field по секторам, % от общего объема [7, 8, 9, 10]

К условиям и мотивам принятия инвестиционных решений в сфере девелопмента недвижимости в рамках международной деятельности относятся: инвестиционные ресурсы и склонность к долгосрочному инвестированию; высокий уровень доходности объектов на внешних рынках при заданном уровне риска; диверсификация рисков через экспансию на мировой рынок.

Построение динамических моделей в целях оценки показателей эффективности реализации инвестиционного проекта в сфере девелопмента недвижимости доходным методом [11] раскрывает факт прямого влияния мер государственного регулирования на ставку дисконтирования в качестве выражения уровня риска инвестирования в той или иной стране, а также влияния на сроки реализации проекта, которые связаны с долгосрочными процедурами согласования и получения разрешительной документации. Таким образом, политика улучшения инвестиционного климата в строительной отрасли должна быть направлена не только на экономические категории регулирования, но и на саму систему регулирования, ее устойчивость, прогнозируемость и прозрачность рынка.

Важность данных категорий в контексте формирования инвестиционной привлекательности рынка недвижимости для внешних инвесторов также подтверждается специализированными рейтингами, такими как индекс GRETI, Global 300, Doing Business. В специализированных отчетах подчеркивается важная роль факторов устойчивого и эффективного управления и законодательного регулирования, технологического прогресса и активного развития систем обработки, раскрытия, предоставления, оценки данных о локальном рынке, его участниках и тенденциях.

#### *Позиция РФ на мировом рынке ПИИ девелопмента недвижимости*

Динамика инвестиционных потоков на инвестиционном рынке недвижимости РФ указывает на сокращение инвестиционной активности внешних инвесторов – объемы инвестиционных потоков резко упали в 2014-2015 гг., что привело к сокращению доли иностранного капитала в структуре инвестиционных потоков до минимальных 3% по итогам 2016 года (см. рис. 2). По итогам 2018 года до-

ля иностранного капитала составила 17%, однако это несопоставимо с данными 2007-2008 гг., когда доля иностранного капитала превышала 60%. Таким образом, можно констатировать факт снижения инвестиционной привлекательности строительной отрасли России, но при этом очевидным представляется потенциал роста участия иностранных инвесторов в сфере девелопмента недвижимости при формировании необходимых для этого условий.

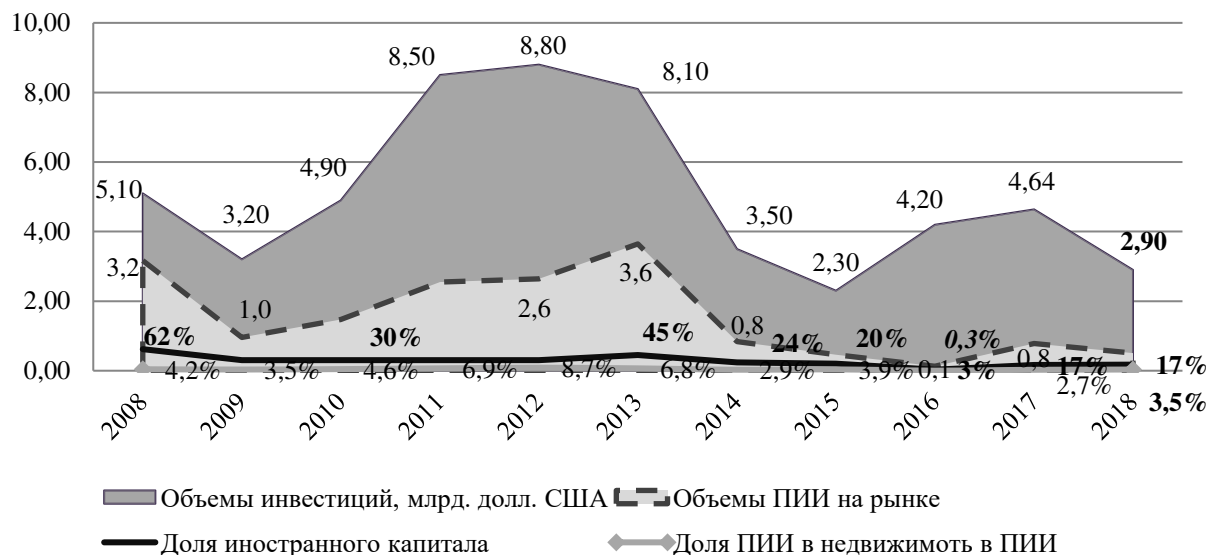


Рис. 2. Объемы инвестиционного рынка недвижимости РФ, млрд долл. США [12-17, 18]

### Привлечение ПИИ в строительную отрасль России

Вышеприведенный анализ приводит к выводу о необходимости корректировки политики привлечения ПИИ в строительную отрасль Российской Федерации в рамках повышения инвестиционной привлекательности рынка с фокусом не только на рыночных факторах, но и на факторах регулятора, прозрачности государственного управления и администрирования, в том числе и таких мерах, как сроки согласований документации, оптимизация процессов контроля и согласования строительства с применением схем ГЧП, налоговое регулирование и преференции, обеспечение недискриминационного режима как в отношении застройщиков, так и финансовых институтов, обеспечение доступности информации о рынке, развитие специализированных институтов и – важный фактор в современных условиях – обеспечение информативной базы данных обо всех участниках рынка.

Также автору представляется важным вопрос информационного обеспечения, отраженный в компетенциях уровня администрирования. В современных условиях цифровизации и возможности консолидации и обработки больших массивов данных неструктурированного характера и стремления стран-лидеров к полному раскрытию информации, отсутствие актуальных данных о рынке все чаще расценивается инвесторами как признаки непрогнозируемого рынка с ценовыми диспропорциями. Оцифровка данных может быть использована не только в рамках контрольной функции, но и для консолидации и публикации данных о развитии отрасли, инфраструктурных и нацпроектов, делая рынок прозрачным и обеспечивая возможность долгосрочного прогнозирования, снижая, тем самым, риски инвестирования в России.

### Выводы

Российская строительная отрасль в сегменте жилищного строительства стоит на пороге масштабных перемен, нацеленных на защиту прав и интересов дольщиков и развитие отрасли. Главными целями перехода на проектное финансирование являются обеспечение прав участников долевого строительства, нивелирование различного рода рисков и развитие отрасли в целом. Реализация столь масштабной и сложной реформы, нуждающейся в целом комплексе законодательных инициатив, требует последовательных действий всех участников рынка, а также масштабных капитальных затрат. Привлечение ПИИ в строительную отрасль, безусловно, ускорит процесс реализации поставленных перед

нацпроектом задач, однако потребует индивидуального подхода в выстраивании политики формирования инвестиционной привлекательности отрасли.

Теоретическое обоснование мотивов принятия инвестиционных решений в сфере строительства и положение России как реципиента ПИИ позволили нам выявить необходимые факторы, которые следует учесть в современных условиях, а именно фактор регулятора, сроки прохождения согласований, страновой риск и необходимость раскрытия информации о рынке в стремлении сделать российский рынок более прозрачным и прогнозируемым и, тем самым, более привлекательным для ПИИ.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Данные об уполномоченных банках. Официальный сайт ЦБ РФ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.cbr.ru/credit> (дата обращения 13.06.2019).
2. Национальные проекты: целевые показатели и основные результаты. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://static.government.ru/media/files/fPs8qW8PjyNAAKRWDtk7Ac9KdUhVcETX.pdf> (дата обращения 12.06.2019).
3. Новые принципы финансирования долевого жилищного строительства. Взаимодействие банков и застройщиков. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.cbr.ru/StaticHtml/File/70270/pres\\_dolevoe\\_stroitelstvo\\_cbrf.pdf](http://www.cbr.ru/StaticHtml/File/70270/pres_dolevoe_stroitelstvo_cbrf.pdf) (дата обращения 12.06.2019).
4. Овсянникова Т.Ю. Оценка роли жилищного комплекса в региональной экономике // Регион: экономика и социология. 2007. № 3.
5. Паспорт Национального проекта «Жилье и городская среда». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://static.government.ru/media/files/i3AT3wjDNyEgFywnDrcrnK7Az55RyRuk.pdf> (дата обращения 12.06.2019).
6. Петербургский международный экономический форум – 2019. Информационно-аналитическая система Росконгресс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://roscongress.org/events/peterburgskiy-mezhdunarodnyu-ekonomicheskij-forum-2019/sessions> (дата обращения 17.06.2019).
7. fDi Intelligence, The fDi report 2016. The Financial Times Ltd., 2016.
8. fDi Intelligence, The fDi Report 2017. The Financial Times Ltd., 2017.
9. fDi Intelligence, The fDi Report 2018. The Financial Times Ltd., 2018.
10. fDi Intelligence, The fDi Report 2019. The Financial Times Ltd., 2019.
11. International Valuation Standards 2017, Pre-publication Draft. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/811> (дата обращения 17.06.2019).
12. Jones Lang LaSalle. Обзор рынка коммерческой недвижимости России, IV квартал 2013.
13. Jones Lang LaSalle. Инвестиции в недвижимость России: основные факторы, тренды и последствия. Март 2014.
14. Jones Lang LaSalle. Рынок инвестиций в недвижимость России, IV квартал 2015 года.
15. Jones Lang LaSalle. Инвестиционный рынок недвижимости России, IV квартал 2016 года.
16. Jones Lang LaSalle. Инвестиционный рынок недвижимости России, IV квартал 2017 года.
17. Jones Lang LaSalle. Инвестиционный рынок недвижимости России, IV квартал 2018 года.
18. UNCTAD. Statistics data. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://unctadstat.unctad.org/wds/Report-Folders/reportFolders.aspx?sCS\\_ChosenLang=en](https://unctadstat.unctad.org/wds/Report-Folders/reportFolders.aspx?sCS_ChosenLang=en) (дата обращения 17.06.2019).