

УДК 331.5

РЫНОК ЖИЛЬЯ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ: СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ

© *Сандаков Буянта Владимирович*

магистрант, Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Смолина, 24а

© *Кутумов Андрей Сергеевич*

ассистент кафедры эконометрики и прикладной экономики
Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Смолина, 24а

В статье проводится анализ рынка жилья в Республике Бурятия. Приводятся статистические данные ввода жилья в эксплуатацию, отмечаются недостатки и проблемы в сфере жилищного строительства. Также поднимается вопрос об инвестициях в строительство.

Ключевые слова: инвестиции, рынок недвижимости, жилье, строительство.

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Объекты рынка недвижимости составляют до 70–80% национального богатства большинства стран. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты (банки, биржи, инвестиционные компании и т. п.) должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

Основной целью развития жилищного строительства является создание рынка доступного и комфортного жилья с вводом в эксплуатацию 1,36 м² на каждого жителя города Улан-Удэ в год.

Одним из важнейших показателей, определяющих состояние и происходящие изменения на рынке жилья, является объемы ввода жилья в эксплуатацию. Именно от объемов предложения во многом зависит и стоимость жилья, и обеспеченность жильем граждан. Новое строительство должно покрывать не только текущий дефицит жилья, но и прогнозный дефицит, связанный с выбытием жилого фонда миграцией населения, а также естественного прироста населения.

Анализируя объемы строительства жилых домов необходимо принимать во внимание выбытие жилого фонда из эксплуатации в результате сноса домов, переселения граждан из ветхого и аварийного жилья, а также демографические изменения в регионе. С точки зрения оценки сбалансированности рынка жилья государство в первую очередь должно интересоваться изменением предложения на рынке жилья в совокупности с изменением жилищных условий граждан.

Республика имеет сегодня стабильный показатель по вводу жилья на душу населения. Однако потребность в новых домах и квартирах остается высокой.

В жилом доме в 111 мкр. Октябрьского района (застройщик ООО «Даурия») приобрели 80 квартир работники Министерства внутренних дел.

Жилой дом по ул. Лощенкова в Советском районе построен в рамках Программы улучшения жилищных условий сотрудников по линии УФСИН России. Общая площадь жилых домов с учетом введенной очереди в 2011 году составляет 4,3 тыс. м². Общее количество жилых помещений составляет 83 квартиры.

В отчетный период введен в эксплуатацию жилой дом по ул. Калашникова. Бывший застройщик УС-93 признан банкротом, в связи с этим комиссией оказана поддержка в создании жилищно-строительного кооператива и выделения незавершенного строительством объекта с земельным участком из конкурсной массы в целях завершения строительства дома и ввода его в эксплуатацию.

В январе-октябре 2016 года на территории республики введены в эксплуатацию 1554 жилых дома (3445 квартир) общей площадью 206 888 м². По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился в 1,3 раза.

В октябре текущего года завершено строительство 278 домов (307 квартир) общей площадью 19303 м² (октябрь 2015 г. — 23116 м²) (таблица 1).

Таблица 1
Структура введенного жилья по формам собственности
в Республике Бурятия (кв. метров общей площади)

	Введено за январь-октябрь	
	2016 г.	2015 г.
Всего (по формам собственности)	206 888	270 201
муниципальная	...	11 370
частная	72 380	119 876
собственность граждан	110 518	138 955

В январе-октябре 2016 года на территории г. Улан-Удэ введены в эксплуатацию 293 жилых дома (1649 квартир) общей площадью 95810 м². По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 43,9 %.

Уровень обеспеченности жилой площадью сегодня составляет 21,3 м² на человека. К 2017 году Правительство Бурятии планирует повысить этот показатель — 21,5 м² на человека. Для этого планируется построить еще 309 тыс. кв. м жилья. К 2020 году обеспеченность жильем на одного жителя планируется достигнуть 27 м². В связи с чем, необходимо нарастить темпы ввода жилья до объема, равному 1,36 м² на одного жителя Улан-Удэ в год (сегодня эта цифра составляет 0,4 м²). Но имеющихся на сегодня возможностей и ресурсов на это не хватает — короткий строительный сезон, слабо развитая строительная база, дефицит стройматериалов, большая часть которых закупается за пределами республики, нехватка рабочей силы — каменщиков, сварщиков, монтажников. Мы должны прийти к тому, чтобы ветхое и ава-

рийное жилье своевременно выходило из обращения, для этого необходимо в полной мере использовать возможности федеральных программ, ипотечного кредитования, возродить жилищные кооперативы.

Несмотря на относительно низкий уровень благоустройства жилищного фонда и высокую степень износа коммунальной инфраструктуры в период с 2005 по 2012 год наблюдается рост средней рыночной стоимости 1 м² жилья по Республике Бурятия с 15965 до 39452 рублей. Среднедушевые денежные доходы населения более чем в 2 раза меньше, чем стоимость квадратного метра на рынке жилья, а в период кризиса данный дисбаланс увеличился в 3 раза.

В целом по итогам 2009 года падение цен на рынке жилья носило повсеместный характер. В первую очередь это связано с финансово-экономическим кризисом. В 2010 году в Республике Бурятия началось плавное повышение цен. За два года с начала 2008 года не произошло каких-либо целевых административных изменений в денежно-кредитной и банковской системах, направленных на совершенствование организационно-экономических механизмов рыночного (административного, экономического и налогового) регулирования роста строительной отрасли. Не было обеспечено стимулирование роста первичного предложения на рынке недвижимости за счет развития рыночных инструментов проектного финансирования градостроительной деятельности (конкурентное, банковское, бюджетное и ипотечное).

В итоге — системных изменений рыночной ситуации к лучшему в части предложения в течение двух лет с начала кризиса не произошло.

В 2011 году по сравнению с 2010 цены выросли на 16,6%. Это самый высокий рост цены за рассматриваемый период. Повышение стоимости жилья произошло за счет недостаточного предложения жилья, которое было вызвано нехваткой земли, находящейся в обороте рынка, а также плохого обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой и модернизацией объектов коммунальной инфраструктуры.

Не менее актуальной темой для принятия соответствующих решений со стороны органов исполнительной власти Правительства Республики Бурятия, муниципального образования «городской округ «город Улан-Удэ» является проблема отдаленных микрорайонов города: низкий уровень обеспеченности таких территорий объектами коммунально-бытового назначения, инженерной инфраструктуры.

Несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, приобретение, строительство и наем жилья с использованием рыночных механизмов на практике пока доступны лишь ограниченному кругу семей с высокими доходами. Основными причинами низкого платежеспособного спроса на жилье являются неразвитость инфраструктуры рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования, высокий уровень рисков и издержек на этом рынке.

Неразрешенными на настоящий момент проблемами в сфере жилищного строительства на территории г. Улан-Удэ остаются:

– недостаточная проработанность на региональном и местном уровнях документации градостроительного планирования и зонирования, отсутствие

четкой определенности в градостроительной политике затрудняет строительному бизнесу более грамотно спланировать свою деятельность и оптимально реализовать инвестиционные проекты, что в свою очередь может приводить к приостановке инициатив по застройке территорий;

- излишне регламентированная и чрезвычайно громоздкая система выдачи исходно-разрешительной документации на осуществление строительства, получение технических условий на подключение к объектам коммунальной инфраструктуры, и на ввод объектов в эксплуатацию, что приводит к созданию искусственных административных барьеров для реализации строительного бизнеса;

- отсутствие реально подготовленных для комплексной жилой застройки земельных участков, имеющих инфраструктурное обеспечение;

- низкая конкурентоспособность производимых в г. Улан-Удэ строительных материалов;

- недостаточный уровень внедрения современных технологий строительства и производства строительных материалов;

- дефицит квалифицированных кадров на всех уровнях.

- низкий уровень доходов основной части населения города, не имеющей возможности накопить средства на покупку соответствующего жилья.

Рыночная стоимость квадратного метра и покупательная способность населения сдерживают темпы строительства. При существующем соотношении цен на жилье и доходов людей у строителей нет возможности и необходимости увеличивать объемы строительства. Поэтому речь и идет о создании рынка доступного жилья.

Для достижения поставленной цели деятельность исполнительных органов государственной власти Республики Бурятия и органов местного самоуправления города Улан-Удэ должна быть сконцентрирована на решении следующих основных задач:

- формирование нового сегмента строительства жилья экономического класса, в первую очередь малоэтажного, с целью повышения доступности жилья для семей со средним уровнем доходов;

- стимулирования платежеспособного спроса на жилье, включая повышение доступности приобретения жилья для молодых семей;

- повышения эффективности исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;

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

- привлечение инвестиций в строительство жилищного комплекса.

Приток инвестиций в какой-либо отрасли характеризует инвестиционную активность и определяет инвестиционную политику. В процессе исследования особенностей развития инвестиционных процессов в отрасли необходимо учитывать тенденции изменения инвестиционной активности. Это позволяет выявить наиболее значимые для инвестора факторы, определить значимость той или иной сферы для будущих вложений, выявить приоритетные направления инвестиционной политики.

По результатам рейтинговой оценки эффективности деятельности органов власти субъектов Российской Федерации Республика Бурятия по сводному индексу показателя «Инвестиции в основной капитал на душу населения» за 2010-2012 годы вошла в двадцатку регионов-лидеров.

Вместе с тем в 2013 году объем инвестиций в основной капитал составил 39,6 млрд рублей, что на 7,3% меньше уровня 2012 года, на 17% выше уровня 2008 года и на 26% выше уровня 2007 года. Тенденция снижения инвестиционной активности была в 2013 году характерна как в целом для Российской Федерации (99,7%), Сибирского федерального округа (90,5%), так и для большинства российских регионов, в том числе соседних Иркутской области (снижение инвестиций — 89,1% к 2012 г.) и Забайкальском крае — 66,4%.

Это обусловлено нестабильной ситуацией в мировой политике и экономике, завершением реализации крупных федеральных инфраструктурных проектов — Олимпийский Сочи, саммит АТЭС во Владивостоке, завершением либо сокращением инвестиционных программ крупных российских бизнес-структур: в газовой отрасли (в частности «Газпром»), угольной отрасли и металлургическом производстве (из-за неблагоприятной ценовой конъюнктуры на мировых рынках — падения цен на уголь, цветные металлы, в т.ч. алюминий), в электроэнергетике и производстве цемента (завершается цикл масштабного строительства новых мощностей).

Согласно экспертным оценкам, Бурятия входит в двадцатку регионов, имеющих наиболее высокий ресурсный потенциал, и в пятерку лучших регионов, имеющих благоприятный законодательный фон для иностранных инвестиций. Бурятия отнесена экспертами в двадцатку регионов, имеющих высокий интеллектуальный потенциал и квалифицированные трудовые ресурсы.

За 1995–2005 гг. было сокращение объемов инвестиций в строительство объектов социального комплекса из-за неудовлетворительного финансирования инвестиций из государственного бюджета. Отдельные объекты социальной сферы были введены в действие лишь благодаря усилиям местных органов управления. Продолжался также спад общих объемов жилищного строительства, хотя и значительно меньшими темпами. Некоторое улучшение ситуации в жилищном строительстве в этот период произошло из-за высокой степени строительной готовности объектов жилья, оплата работ по которым ранее задерживалась. В условиях же ускорившегося роста цен заказчики значительно быстрее осуществляли расчеты по уже заключенным договорам подряда.

Структура инвестиций в основной капитал представлена в таблице 2.

Таблица 2

Инвестиции в основной капитал

	2013	2014	2015	I–III кв. 2016
Миллионов рублей (в фактически действующих ценах)				
Инвестиции в основной капитал — всего	39605,7	36065,1	36290,8	18549,5

В процентах к предыдущему году/периоду (в сопоставимых ценах)				
Инвестиции в основной капитал — всего	92,7	91,1	100,6	79,8

Стоит отметить, что в городе Улан-Удэ повышается динамика финансовых инвестиций в строительство. Недоверие к государственным структурам и отсутствие экономической стабильности определяют структуру финансовых вложений, в которой преобладают краткосрочные вложения.

Инвестирование в строительство жилой недвижимости является одним из видов вложения денег, которые доступны частным лицам. Остальные виды инвестиций предлагают скромную доходность или являются очень рискованными и требуют от инвестора финансовой грамотности и специальных знаний — фондовый или валютный рынок. В строительстве жилой недвижимости, инвесторы, вложив свои относительно небольшие деньги, могут получить доходность до 35–40%.

Положительным моментом является то, что при вложении денег в строящуюся недвижимость, инвестор приобретает квартиру в новостройке и может спокойно заниматься своими делами пока не достроится дом. Но это только в теории, а на практике бывают различные неблагоприятные ситуации на стадии строительства жилого объекта. Суть инвестирования в новостройки это то, что квартира в готовом доме стоит дороже, чем в строящемся жилом. Естественно, что лучше инвестировать в уже готовый объект недвижимости с готовыми документами, чем тот, который нужно ждать несколько лет.

Любого инвестора волнует вопрос времени. Многие считают, что самым долгим по срокам является само строительство, но на самом деле проблема кроется в другом. В действительности, строительство современного панельного дома в среднем занимает девять месяцев. Монолитно-кирпичные дома строятся дольше, потому что сами здания поэтапно отливаются из бетона на стройплощадке, и на это требуется дополнительное время. Срок строительства таких домов составляет в среднем 18–24 месяца.

На задержку сдачи в эксплуатацию многоквартирного дома влияет взаимодействие застройщика с разными государственными инстанциями. И как обычно бывает, госорганы могут пересчитать количество построенных метров жилья и потребовать построить дополнительный детский сад или школу. Что повлияет на финансы застройщика и потребуется больше времени на ввод домов в эксплуатацию.

Нужно отметить, что все зависит от застройщика и его мотивации возвести строения (дома, торговые комплексы и т. д.) достаточно быстро. Размер будущего дохода — еще один вопрос, то, насколько быстро инвестор получит свою прибыль. Специалисты рынка (представляющие компании-застройщиков) указывают на примерную доходность в 20–30% годовых. Естественно, что доходность будет меняться с каждым годом. Больше всего цена растет в течение первых 2-х лет. Чем в ранний этап строительства инвестор вкладывает деньги, тем больше он получит доходность на выходе. Идеальный вариант, найти объект на стадии котлована и продавать объект после получения свидетельства о регистрации прав собственности.

Строящая компания-продавец повышает стоимость на 1 м², чтобы увеличить свою прибыль при продаже уже готовой квартиры. Но чтобы гарантированно получить доход, необходимо продать квартиру, найти человека, который согласится приобрести по повышенной цене. Стоит также учитывать, что если владелец квартиры, который уже вложил в строительство объекта, соберется продавать квартиру до сдачи дома, т. е. на стадии строительства, то продать объект будет сложнее, так как фирма-продавец, становится вашим конкурентом по продаже квартир. Причём компания имеет свою репутацию, рекламную компанию, свою базу клиентов и т. д.

Покупка и продажа недвижимости предполагают определённые затраты на оформление сделки — пошлины, консультации, услуги юристов, риелторов, что может значительно снизить доходность вложенных инвестиции. Владение готовой квартирой является также затратным делом, после сдачи дома, обычно заключается договор с ТСЖ (ЖСК и пр.) и оплатить коммунальные платежи за 4–6 месяцев вперёд (это является обычной практикой при покупке квартиры на стадии строительства), и после этого срока, придётся оплачивать коммунальные платежи каждый месяц.

Таким образом, средняя доходность инвестиции в новостройки составляет не больше 15–20% годовых. В большинстве случаев, доходность 10–15% можно считать неплохим вариантом инвестирования.

Литература

1. Балханов А. М. Неравномерность развития экономического пространства Республики Бурятия // Научные труды Вольного экономического общества России. — 2015. — Т. 193. — С. 343–348.
2. Беломестнов В. Г., Багинова В. М., Рубан В. А. Управление развитием социальной инфраструктуры региона. — Улан-Удэ: Изд-во Восточно-Сибирского государственного университета технологий и управления, 2011. — 140 с.
3. Ванчикова Е. Н., Осодоева О. А., Плотников В. А. Реализация адаптационных процессов управления инновационной деятельностью // Вестник Бурятского государственного университета. Экономика и менеджмент. — 2015. — №3. — С. 5–13.
4. Повышение качества работы региональных институтов государственного управления в Сибирском федеральном округе / Н. И. Атанов, А. Е. Янтранов // Вестник Забайкальского государственного университета. — 2015. — № 9(124). — С. 88–94.
5. Родионова Д. Н., Базаров А. Ц., Яковлева В. Г. Ретроспективный анализ институциональной среды территории опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации // Экономика и предпринимательство. — 2015. — №12–4(65–4). — С. 312–316.
6. Рубан В. А. Управление развитием территориально-отраслевой системы на основе повышения качества использования экономических ресурсов // Вестник Бурятского государственного университета. Экономика и менеджмент. — 2012. — № 1. — С. 82–88.
7. Халтаева С. Р., Ванчикова Е. Н. Оценка реализации стратегии социально-экономического развития региона // Экономика, статистика и информатика. Вестник УМО. — 2012. — № 4. — С. 99–101.
8. Цыренов Д. Д. Территориальная структура производительных сил и тенденции их размещения (на примере Республики Бурятия) // Вестник Бурятского государственного университета. — 2015. — №2. — С. 26–29.

9. Цыренов Д. Д., Атанов Н. И. Производительные силы и новые возможности их развития в условиях необходимости модернизации экономики // Вестник Бурятского государственного университета. — 2015. — №S2(2) — С. 84–88.

10. Янданова Ц. Н., Ирильдеев В. Г. Экономика Республики Бурятия в территориальном аспекте // Вестник Бурятского государственного университета. — 2015. — №2. — С. 70–77.

HOUSING MARKET OF BURYATIA: STATE, PROBLEMS AND PROSPECTS

Sandakov Buyanta Vladimirovich

Graduate Student, Buryat State University
24a Smolina st., Ulan-Ude, 670000 Russia

Kutumov Andrey Sergeevich

Assistant of the Department of Econometrics and Applied Economics
Buryat State University
24a Smolina st., Ulan-Ude, 670000 Russia

The article analyzes the housing market in the Republic of Buryatia. We consider the statistics of housing in operation, marked deficiencies and problems in the sphere of housing construction. Also raises the question of investment in construction.

Keywords: investment, real estate market, housing, construction.