УДК 330.332

© Е. А. Новосельская, аспирант
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет,
Санкт-Петербург, Россия)
E-mail: noelizaveta@yandex.ru

DOI 10.23968/1999-5571-2021-18-4-166-170

© E. A. Novoselskaya, post-graduate student
(Saint Petersburg University
of Architecture and Civil Engineering,
St. Petersburg, Russia)
E-mail: noelizaveta@yandex.ru

ОСОБЕННОСТИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИЙНОГО КРИЗИСА

FEATURES OF INVESTING IN HOUSING CONSTRUCTION IN THE CONTEXT OF THE PANDEMIC CRISIS

Рассматриваются особенности инвестирования в жилищное строительство в экономике Российской Федерации, типичные для ситуации пандемийного кризиса 2020–2021 гг. Систематизированы основные институциональные, организационные и финансовые особенности осуществления инвестиционной деятельности в секторе жилищного строительства. Разработаны рекомендации по совершенствованию механизмов инвестирования в сектор жилищного строительства РФ в современных условиях.

Ключевые слова: жилищное строительство, инвестиции, ипотека, жилищные программы, проектное кредитование, долевое строительство жилья.

The article examines the features of investment in housing construction in the economy of the Russian Federation, typical of the situation of the pandemic crisis of 2020–2021. The main institutional, organizational and financial features of investment activities in the housing construction sector are systematized. Recommendations for improving investment mechanisms in the housing construction sector of the Russian Federation in modern conditions have been developed.

Keywords: housing construction, investment, mortgage, housing programs, project lending, shared housing construction.

Качество жизни населения, рост социального благополучия в целом в современных условиях хозяйствования непосредственно зависят от степени обеспеченности граждан комфортным, функциональным жильем. Совершенствование процессов обеспеченности непосредственно зависит от интенсивности и эффективности инвестиционного процесса в сфере жилищного строительства. Основные тенденции и проблемы развития сферы регионального строительства жилья рассмотрены в исследованиях А. О. Березина [5, 6].

Научная новизна исследования состоит в систематизации институциональных, организационных и финансовых особенностей развития сектора жилищного строительства в условиях пандемийного кризиса и предложении основных направлений их решения. По нашему мнению, на период кризиса с целью стимулирования развития рынка следует предоставлять льготы по

налогу на прибыль и налогу на имущество организаций тем строительным компаниям, не менее 50 % объемов работ которых составляет жилье экономкласса, ориентированное на наиболее широкий сегмент потребительского спроса, в том числе малообеспеченные домохозяйства за счет ипотечных механизмов.

Необходимо отметить, что пандемийный кризис 2020–2021 гг. существенным образом повлиял на инвестиционные процессы в секторе жилищного строительства, как, впрочем, и на функционирование подавляющего большинства других отраслей национальной экономики Российской Федерации. При этом оценки характера влияния кризисной ситуации на инвестиционную деятельность в рассматриваемом секторе социально-экономических отношений, представленные в специальной литературе, существенно образом дифференцируются.

В целом, в 2020 г. уменьшение объемов инвестирования в сектор жилищного строительства составило 4,3 % к уровню 2019 г., а сокращение фактических вводов жилья в эксплуатацию сократилось за рассматриваемый период на 5,5 % (рис. 1).

Следует отметить, что сокращение инвестиционных процессов в сфере жилищного строительства ряда развитых стран и регионов мировой экономики за аналогичный период носило более существенный характер: так, по предварительным данным за 2020 г. спад инвестиционной активности в секторе строительства жилья США составил 7,4 %, а в государствах Латинской Америки, в наибольшей степени пострадавших от последствий пандемийного кризиса, — в среднем 20–25 % [11, с. 12].

А. Ю. Глуценко достаточно критично оценивает влияние пандемийного кризиса на инвестиционные процессы в секторе многоэтажного жилищного строительства РФ, указывая на такие наиболее существенные проблемы, как увеличение сроков сдачи жилых комплексов в эксплуатацию по сравнению с запланированными, рост объемов незавершенного строительства, значительное увеличение размеров просроченной задолженности строительных организаций РФ перед коммерческими банками и т. п. [11, с. 163]. Кроме того, на инвестиционную активность в сфере жилищного строительства негативно повлиял локдаун весны-лета 2020 г., а также санитарно-эпидемиологические ограничения осуществления производственной деятельности,

которые продолжают до сих пор и затрудняют эффективное развитие строительного производства [4].

В. Д. Бадушева и А. А. Палагин придерживаются более оптимистической оценки влияния пандемийного кризиса на инвестиционные процессы в секторе жилищного строительства РФ: не отрицая негативного влияния кризисной ситуации, они отмечают, что сфера жилищного строительства в значительно меньшей степени пострадала от последствий пандемийного кризиса по сравнению с подотраслями промышленного и инфраструктурного строительства [4, с. 84].

Согласно исследованиям Банка России, порядка 51,5 % застройщиков сектора жилищного строительства РФ в середине 2020 г. позитивно оценивали возможности быстрого преодоления кризисной ситуации, негативно повлиявшей на инвестиционную активность в отрасли¹. Также в 2020 г. продолжилась активизация на рынке ипотечного жилищного кредитования, в значительной степени обусловленная интенсификацией целевых федеральных и региональных программ в данной области: так, средняя ставка по ипотечным кредитам населению в 2020 г. составила 7,3 %, в то время как, например, в 2019 г. ее среднее значение в экономике РФ составляло 12,4 %².

Кроме того, в период кризиса существенно возросли цены на рынке жилья, так как последнее рассматривается многими гражданами как

¹ Жилищное строительство: аналитическая записка // Издание Банка России. 2020. № 3. С. 17.

² Жилищное строительство: аналитическая записка // Издание Банка России. 2020. № 3. С. 32.

Рис. 1. Темп роста ввода нового жилья в экономике Российской Федерации, % к пред. году [8, с. 171]

источник сохранения сбережений в условиях нестабильной ситуации (рис. 2).

Пандемийный кризис негативно отразился на инвестиционных процессах в секторе малоэтажного жилищного строительства, в первую очередь в части финансирования строительных работ при возведении коттеджей экономкласса. Такого рода сокращение было обусловлено, в первую очередь, значительным падением денежных доходов обеспеченных представителей среднего класса РФ — основных потребителей жилья данного типа. В целом, роль и значение инвестиций в малоэтажное жилищное строительство для решения жилищной проблемы в национальной экономике РФ достаточно подробно освещены в литературе [7].

По нашему мнению, можно систематизировать основные особенности развития инвестиционной деятельности в секторе жилищного строительства РФ, типичные для кризисной ситуации 2020–2021 гг.:

1. Институциональные особенности:

- недостаточная сбалансированность, системность отдельных федеральных и региональных программ, ориентированных на поддержку инвестиционных процессов в сфере жилищного строительства, в том числе на основе активизации льготного ипотечного кредитования населения России;

- отсутствие в налоговом законодательстве РФ специальных льгот для застройщиков в секторе жилищного строительства (институт такого рода целевых льгот существует в налоговом

праве ряда развитых зарубежных государств, например, Германии, Австрии, отдельных штатов США и др.).

2. Организационные особенности осуществления инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства РФ:

- недостаточная транспарентность организации отношений государственно-частного партнерства в сфере инвестирования в жилищные программы и проекты;

- не вполне рациональные организационные структуры управления рядом крупных строительных компаний РФ, относительно высокие управленческие и коммерческие расходы такого рода предпринимательских структур, ограничивающие возможности повышения эффективности инвестиций;

- сохранение достаточно высоких коррупционных рисков в области инвестирования в жилищное строительство, что особенно опасно в условиях возможного длительного сценария развития кризисной ситуации.

3. Финансовые особенности осуществления инвестиционной деятельности, усилившиеся в период пандемийного кризиса:

- низкий уровень использования в сфере инвестиций в жилищное строительство РФ потенциала проектного банковского кредитования (так, на основании целевых проектных кредитов финансируется лишь 4,5 % стоимости жилищных проектов в РФ³);

³ Российский статистический ежегодник. М.: Изд-во Федеральной службы государственной статистики, 2020. 379 с.

Рис. 2. Динамика средних цен на рынке жилья г. Санкт-Петербург, % к пред. году [10, с. 154]

- практическое отсутствие взаимодействия застройщиков РФ с виртуальными рынками капитала;

- недостаточная активность в сфере страхования инвестиционных рисков в области жилищного строительства экономики РФ.

Соответственно, по нашему мнению, основными направлениями совершенствования процессов финансирования инвестиций в секторе жилищного строительства России в условиях пандемийного кризиса могут быть:

а) государственное стимулирование активизации развития института проектного банковского кредитования жилищных проектов и программ;

б) компенсация из средств бюджета РФ региональным бюджетам, которые наиболее пострадали от пандемийного кризиса, части расходов на формирование и реализацию социально ориентированных программ в области жилищного строительства;

в) введение, хотя бы на период кризиса, льгот по налогу на прибыль и налогу на имущество юридических лиц для строительных организаций РФ сферы жилищного строительства;

г) активизация взаимодействия строительных компаний РФ с виртуальными рынками капитала (интернет-банки, виртуальные инвестиционные компании, биржи криптоактивов и т. п.) по вопросам привлечения альтернативных источников инвестирования в сектор жилищного строительства.

Библиографический список

1. Асаул А. Н., Друзенко А. В., Щербина Г. Ф., Шведкова Т. Ю. Управление предпринимательскими рисками инвестиционно-строительного проекта / под ред. проф. А. Н. Асаула. СПб.: АНО ИПЭВ, 2017. 256 с.
2. Асаул А. Н., Заварин Д. А., Иванов С. Н. Основные препятствия развитию инновационной активности в инвестиционно-строительной сфере // Фундаментальные исследования. 2015. № 4. С. 180–184.
3. Асаул В. В., Лушников А. С. Опыт внедрения BIM технологий в строительных организациях // Экономика и управление в строительстве: проблемы, анализ тенденций и перспектив развития: сб. науч. тр. студентов, аспирантов, молодых ученых, преподавателей и профессоров. СПб., 2018. С. 30–33.
4. Бадушева В. Д., Палагин А. А. Развитие отрасли строительства под влиянием Covid-19 // Вестник экономики знаний. 2020. № 4. С. 82–88.
5. Березин А. О. Анализ влияния неценовых факторов на рыночную стоимость жилья и жилищного строительства в крупном городе (на примере Санкт-Петербурга) // Вестник гражданских инженеров. 2016. № 4 (57). С. 193–198.
6. Березин А. О. Проблемы долгосрочного планирования развития регионального жилищного строительства в условиях кризиса // Архитектура–Строительство–Транспорт: материалы 72-й науч. конф. профессоров, преподавателей, научных работников, инженеров и аспирантов университета. СПб.: СПбГАСУ, 2016. С. 117–121.
7. Вишинецкая А. И., Коришунова Е. М., Коришонов А. Ф. Совершенствование механизма реновации территорий типовой жилой застройки в Санкт-Петербурге // Вестник гражданских инженеров. 2019. № 3 (74). С. 209–215.
8. Вишинецкая А. И., Коришунова Е. М. Обеспечение комплексности при реновации застроенных территорий // Вестник гражданских инженеров. 2018. № 6 (71). С. 214–220.
9. Вьюнов С. С. Управление стоимостью инвестиционно-строительного проекта в условиях государственно-частного партнерства: дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05. М., 2019.
10. Гершович А. И., Полиди Т. Д. Коронакризис и проблемы жилищного строительства [Электронный ресурс]. URL: <https://expert.ru/expert/2020/22/koronakrizis-i-problemyi-zhilischnogo-stroitelst-va/> (дата обращения: 16.03.2021).
11. Гущенко А. Ю. Проблемы строительной отрасли, связанные с пандемией // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2020. № 8–2. С. 163–168.
12. Григоренко С. Ю., Асаул В. В. Основные проблемы и направления совершенствования механизма сотрудничества участников инвестиционно-строительных проектов // Экономические проблемы в архитектуре, градостроительстве и инвестиционно-строительной деятельности. Современное состояние и вызовы: материалы Всерос. науч.-практ. конф. членов РААСН, профессорско-преподавательского состава, молодых ученых СПбГАСУ и специалистов инвестиционно-строительной сферы. СПб., 2019. С. 84–88.
13. Корнилова С. В., Антохина Ю. А. Девелопмент как концепция эффективного инвестирования в условиях изменений // Вестник Тихоокеанского государственного университета. 2020. № 1 (56). С. 53–58.
14. Попова И. В., Ткаченко И. А., Чикина Е. В. Разработка региональной политики малоэтажного жилищного строительства. М.: Lambert academic publishing, 2012. 128 с.
15. Российская экономика: проблемы и перспективы. М.: Изд-во Института экономической политики, 2021. 528 с.

References

1. Asaul A. N., Druzenko A. V., Shcherbina G. F., Shvedkova T. Yu. *Upravlenie predprinimatelskimi riskami investitsionno-stroitel'nogo proekta* [Management of entrepreneurial risks of investment and construction projects]. Ed. by Asaul A. N. St. Petersburg, ANO IPEV Publ., 2017, 256 p.
2. Asaul A. N., Zavarin D. A., Ivanov S. N. *Osnovnye prepyatstviya razvitiyu innovatsionnoy aktivnosti v investitsionno-stroitel'noy sfere* [The main obstacles to the development of innovative activity in the investment and construction sector]. *Fundamental'nye issledovaniya – Fundamental Research*, 2015, no. 4, pp. 180–184.
3. Asaul V. V., Lushnikov A. S. *Opyt vnedreniya BIM tekhnologiy v stroitel'nykh organizatsiyakh* [Experience in implementing BIM technologies in construction organizations]. *Sb. nauch. tr. studentov, aspirantov, molodykh uchenykh, преподавателей i professorov «Ekonomika i upravlenie v stroitel'stve: problemy, analiz tendentsiy i perspektiv razvitiya»* [Collection of scientific works by students, postgraduates, young scientists, teachers and professors "Economics and management in construction: problems, analysis of trends and development prospects"]. St. Petersburg, 2018, pp. 30–33.
4. Badusheva V. D., Palagin A. A. *Razvitie otrasli stroitel'stva pod vliyaniem Covid-19* [Development of the construction industry in conditions of Covid-19]. *Vestnik ekonomiki znaniy – Bulletin of the Knowledge Economy*, 2020, no. 4, pp. 82–88.
5. Berezin A. O. *Analiz vliyaniya netsenovykh faktorov na rynochnuyu stoimost' zhil'ya i zhilishchnogo stroitel'stva v krupnom gorode (na primere Sankt-Peterburga)* [Analysis of the influence of non-price factors on the market value of housing and housing construction in a large city (on the example of St. Petersburg)]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2016, no. 4 (57), pp. 193–198.
6. Berezin A. O. *Problemy dolgosrochnogo planirovaniya razvitiya regional'nogo zhilishchnogo stroitel'stva v usloviyakh krizisa* [Problems of long-term planning for the development of regional housing construction in a crisis]. *Trudy 72-y nauch. konf. professorov, преподавателей, nauchnykh rabotnikov, inzhenerov i aspirantov universiteta «Arkhitektura-Stroitel'stvo-Transport»* [Proceedings of the 72-nd scientific conference of professors, teachers, researchers, engineers and postgraduates of the university "Architecture-Construction-Transport"]. SPb., 2016, pp. 117–121.
7. Vishnivetskaya A. I., Korshunova E. M., Korshunov A. F. *Sovershenstvovanie mekhanizma renovatsii territoriy tipovoy zhiloy zastroйки v Sankt-Peterburge* [Improvement of the mechanism of renovation of territories of standard residential development in St. Petersburg]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2019, no. 3 (74), pp. 209–215.
8. Vishnivetskaya A. I., Korshunova E. M. *Obespechenie kompleksnosti pri renovatsii zastroennykh territoriy* [Provision of the complexity of the built-up areas' renovation]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2018, no. 6 (71), pp. 214–220.
9. V'yunov S. S. *Upravlenie stoimost'yu investitsionno-stroitel'nogo proekta v usloviyakh gosudarstvenno-chastnogo partnerstva*. Diss. kand. ekon. nauk [Cost management of an investment and construction project in the conditions of public-private partnership. Dr. Sci. Ec. diss.]. Moscow, 2019.
10. Gershovich A. I., Polidi T. D. *Koronakrizis i problemy zhilishchnogo stroitel'stva* [Coronacrisis and problems of housing construction]. Available at: <https://expert.ru/expert/2020/22/koronakrizis-i-problemyi-zhilishchnogo-stroitel'stva/> (accessed: 16.03.2021).
11. Glushchenko A. Yu. *Problemy stroitel'noy otrasli, svyazannye s pandemiyey* [Problems of the construction industry related to the pandemic]. *Vestnik Altayskoy akademii ekonomiki i prava – Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law*, 2020, no. 8–2, pp. 163–168.
12. Grigorenko S. Yu., Asaul V. V. *Osnovnye problemy i napravleniya sovershenstvovaniya mekhanizma sotrudnichestva uchastnikov investitsionno-stroitel'nykh proektov* [The main problems and directions of improving the mechanism of cooperation between participants of investment and construction projects]. *Trudy Vseros. nauch.-prakt.konf. chlenov RAASN, professorsko-prepodavatel'skogo sostava, molodykh uchenykh SPbGASU i spetsialistov investitsionno-stroitel'noy sfery «Ekonomicheskie problemy v arkhitekture, gradostroitel'stve i investitsionno-stroitel'noy deyatel'nosti. Sovremennoe sostoyanie i vyzovy»* [Proceedings of the All-Russian scientific and practical conference of RAASN members, teaching staff, young scientists of SPbGASU and specialists of the investment and construction sphere "Economic problems in architecture, urban planning, investment, and construction activities. The current condition and challenges"]. St. Petersburg, 2019, pp. 84–88.
13. Kornilova S. V., Antokhina Yu. A. *Development kak kontseptsiya effektivnogo investirovaniya v usloviyakh izmeneniy* [Development as a concept of effective investment in the conditions of changes]. *Vestnik Tikhookeanskogo gosudarstvennogo universiteta – Bulletin of the Pacific State University*, 2020, no. 1 (56), pp. 53–58.
14. Popova I. V., Tkachenko I. A., Chikina E. V. *Razrabotka regional'noy politiki maloetazhnogo zhilishchnogo stroitel'stva* [Development of a regional policy of low-rise housing construction]. Moscow, Lambert Academic Publ., 2012, 128 p.
15. *Rossiyskaya ekonomika: problemy i perspektivy* [The Russian economy: problems and prospects]. Moscow, the Institute of Economic Policy Publ., 2021, 528 p.