

## **Рыночные механизмы формирования и использования строительного финансового ресурса на рынке жилой недвижимости региона**

*Рассмотрена проблема определения стоимости выкупа и аренды земли для ведения строительства, позволяющей формировать ресурсы региональных администраций в целях реализации социальных программ на рынке жилой недвижимости региона. Представлена схема формирования строительного финансового ресурса, образующегося из разности рыночной и сметной стоимости жилья в различных оценочных зонах региона; проведен расчет его величины на примере конкретного земельного участка.*

В рыночных условиях городские земли являются ценнейшим ресурсом и могут служить стабильным источником доходов местного бюджета. Чтобы земельная собственность использовалась более эффективно, т. е. приносила максимальный доход от использования и способствовала улучшению общего инвестиционного климата, необходима реализация процессов налогообложения, аренды и выкупа городской земли на основе ее рыночной стоимости. При этом достигается справедливое распределение налогового бремени, стимулирование эффективного использования и активизация инвестиций в реконструкцию и развитие территорий.

Стоимость городских земель и земельных участков, являясь обобщенной характеристикой, включает в себя и затратную, и рентную составляющие, что определяет необходимость проведения в процессе оценки анализа рентообразующих факторов, включая качество и местоположение земельных участков, произведенные на них улучшения, уровень социального и инженерно-транспортного обустройства территории и другие.

На стоимость жилья большое влияние оказывают параметры престижности и качества городской среды в целом по региону, городу и в конкретном районе. Престижность, являясь одним из фундаментальных качеств городской жилой среды, во многом определяет степень привлекательности того или иного района города для проживания, торговли и производственного предпринимательства.

Зачастую рост стоимости земли и строений не связан с действиями землевладельца. Весь прирост может происходить благодаря инвестициям, произведенным другими лицами или государством. Таким образом, реальная стоимость земли определяется не только стоимостью прошлых затрат, но и качеством градостроительного окружения, в котором расположен участок и которое существенно влияет на прибыльность недвижимости. Следовательно, если землевладелец получает выгоду в связи с государственным решением повысить качество городской среды, то эта выгода в определенной мере

должна удерживаться обществом. И наоборот, если градостроительным решением снижается выгода от пользования землей (например, путем введения ограничений по виду землепользования, ухудшения транспортной доступности), то общество должно частично компенсировать это землевладельцу.

Перспектива повышения стоимости земли стимулирует инвестиции в основном в недвижимость, а не в производство, создающее материальные блага и услуги. Такое положение вещей создает антистимулы развития реальной экономики. При этом земля, являясь ограниченным природным ресурсом, позволяет ее владельцу получать доход без осуществления дополнительных инвестиций и приложения труда. При продаже, сдаче в аренду земельных участков и недвижимости их владельцы смогут получать дополнительный «незаработанный» доход только из-за социально-экономических преимуществ этих территорий. Часть этого рентного дохода должна быть должным образом перераспределена государственными органами в пользу местных бюджетов и направлена, в том числе, на финансирование увеличения предложения жилой недвижимости и ее доступности.

Рента - это та часть дохода, которая не заработана текущим трудом людей, а предоставлена природой и обществом. Поэтому рента - это некий элемент общего достояния общества и не может включаться в прибыль. Она должна изыматься и использоваться по тем или иным узаконенным правилам для нужд общества в целом.

Известно, что основными факторами производства являются: земля в ее расширительном толковании (выступающая как источник получаемых благ), труд (способности человека, которые могут быть применены при производстве благ), капитал (здания, оборудование, сооружения, финансовые ресурсы, материальные запасы, которые увеличивают продуктивность земли) и управление (способность людей организовывать другие факторы производства для получения благ). Они одновременно являются и источниками затрат на получение какого-то блага.

Цена каждого ресурса (земля, труд, капитал, предпринимательские усилия), участвующего в производстве, определяется его способностью производить добавленную стоимость. При этом каждый из названных производственных факторов получает свою долю добавленной стоимости (рис. 1). Добавленная стоимость, произведенная землей, определяется как доход, остающийся после оплаты труда, капитала и предпринимательских усилий.

Предприниматели, занимающиеся строительством жилья, получают сверхприбыль за счет ресурса, который образуется из разности рыночной и сметной стоимости 1 кв. м однотипного жилья в различных оценочных зонах города. Причем речь здесь не идет о случаях, когда существенную прибыль строителям удастся получить за счет применения новой технологии, снижения себестоимости по сравнению со среднерыночной. Указанный ресурс, получаемый за счет качества земли, ее престижности, который предлагается обозначить как СФР - строительный финансовый ресурс - должен находиться в распоряжении региональной и местной администрации и использоваться в целях решения социально-экономических задач, связанных со строительством

вом жилья, подвергаясь строгому контролю целевого использования [1].

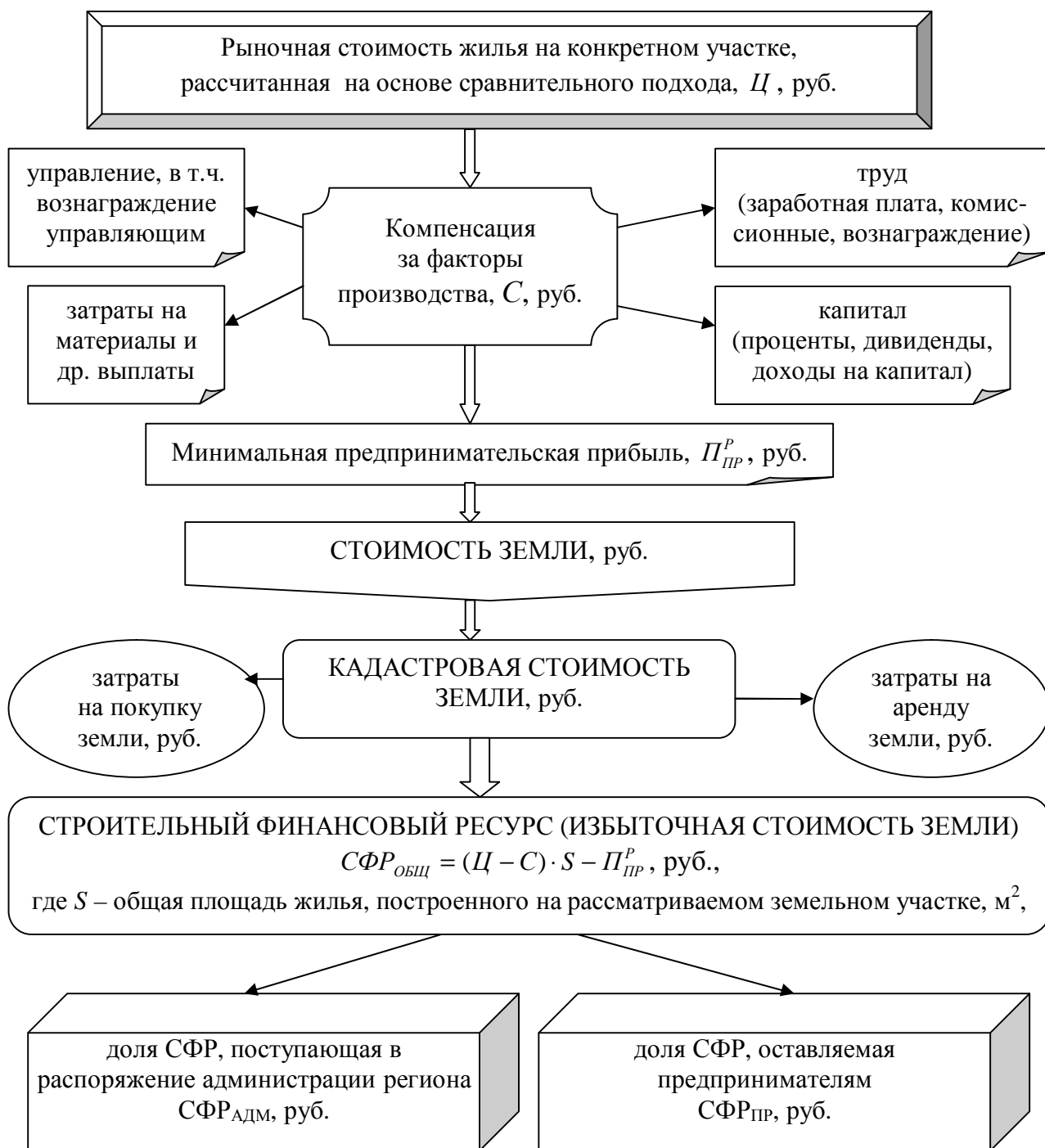


Рис. 1. Схема образования строительного финансового ресурса для земельного участка

Минимальная предпринимательская прибыль должна определяться на основе стоимости капитала предпринимателя  $Ст_{капитала}$ , т.е. безрисковой ставки и премии за риски:

$$Cm_{\text{капитала}} = Cm_{\text{безриск}} + Cm_{\text{риск}}, \quad (1)$$

где  $Cm_{\text{безриск}}$  – безрисковая ставка, %;  $Cm_{\text{риск}}$  – премия за риски, %.

Инвестиционный риск является одной из наиболее важных составляющих инвестиционного климата. Он характеризует вероятность потери инвестиций и дохода от них.

Рассматривая привлекательность того или иного района в регионе необходимо обратить внимание на следующие два основных момента:

1) инвестиционную привлекательность самого района (местоположение, престижность, транспортная доступность, экологичность, наличие инфраструктуры и т.д.);

2) инвестиционную привлекательность конкретных объектов инвестирования (типовое или элитное жилье, планировка квартир, этажность, дополнительные характеристики – парковка, охрана и т.д.).

Следовательно, величина рисков определяется состоянием рынка жилой недвижимости и характеристиками конкретного земельного участка.

Таким образом, строительный финансовый ресурс, не учтенный в рыночных ценах на землю под жилой застройкой, реализуется практически во всех оценочных зонах в строительной ренте, т.е. в превышении прибыли над ее нормативной частью.

Данный ресурс должен изыматься администрацией по мере осуществления строительства либо путем соответствующего увеличения стоимости аренды участка, выделяемого под строительство, либо при окончательных расчетах с инвестором, таким образом, выступая в качестве строительной ренты:

$$CFP_{\text{общ}} = (C - C) \cdot S - P_{\text{пр}}^p, \quad (2)$$

где  $CFP_{\text{общ}}$  – общий размер целевого регионального строительного финансового ресурса для рассматриваемого земельного участка, руб.;  $C$  – рыночная стоимость 1 кв. м жилья, руб./ м<sup>2</sup>;  $C$  – сметная стоимость 1 кв. м жилья, руб./ м<sup>2</sup>;  $P_{\text{пр}}^p$  – минимальная предпринимательская прибыль, определяющая размер предпринимательского дохода, рассчитанная по норме прибыли, сложившейся в данном секторе экономики, руб./ м<sup>2</sup>,  $S$  – общая площадь жилья, построенного на рассматриваемом земельном участке, м<sup>2</sup>.

Таким образом, рентный доход от земли может быть определен как избыточная прибыль, которая образуется сверх доходов от действия трех факторов производства - труда, капитала и управления.

Рента является формой реализации монополии собственности на рентный ресурс, в силу чего во всех видах и формах она выступает избытком над действительной стоимостью. Поэтому стоимостное выражение фиктивности ренты также необходимо учитывать при разработке правил и норм, которые ограничивают и регулируют поведение субъектов рентных отношений [2, с. 9].

Урегулирование отношений инвестора – застройщика и региона возможно на основе сбалансированности их экономических интересов. В случае превалирования интересов инвестора – застройщика повышенные потери несет регион, сокращаются финансовые возможности развития городской инфраструктуры, решения социальных задач. Превалирование интересов региона вызывает дополнительные обременения инвестора, снижая доходность вложенного им капитала, а, следовательно, интерес к реализации того или иного инвестиционного проекта. Следовательно, забирая у предпринимателей весь рентный доход от земли, государство будет реализовывать не совсем рыночный подход. Необходимо оставлять часть прибыли предпринимателям, чтобы стимулировать их деятельность и делать привлекательными те отрасли и территории, развитие которых выгодно для региона.

Показатель доходности инвестора – застройщика может быть дифференцирован в зависимости от сроков реализации проекта, функционального назначения строящегося объекта и размера изымаемой строительной ренты, получаемой от его реализации. Например, в целях привлечения инвестора–застройщика к реализации проектов, являющихся приоритетными в развитии социальной и инженерной инфраструктуры города, может быть использована система льгот.

В связи с этим скорректированный размер строительного финансового ресурса, поступающий в распоряжение администрации региона,  $СФР_{ADM}$ , будет равен:

$$СФР_{ADM} = СФР - СФР \cdot q_{ПР}, \quad (3)$$

где  $q_{ПР}$  – доля от  $СФР_{ОБЩ}$ , оставляемая предпринимателям для стимулирования их заинтересованности в реализации проекта.

Таким образом, общая прибыль предпринимателя от реализации проекта  $П_{ПР}^{ОБЩ}$  будет складываться из двух составляющих: прибыли от реализации построенного жилья  $П_{ПР}^P$  и доли от общего размера целевого регионального строительного финансового ресурса  $СФР_{ПР}$ :

$$П_{ПР}^{ОБЩ} = П_{ПР}^P + СФР_{ПР}, \quad (4)$$

$$\text{где } СФР_{ПР} = СФР_{ОБЩ} \cdot q_{ПР}. \quad (5)$$

В Красноярском крае до 2006 г. платежи за землю никак не зависели от ее ценности, а земельные отношения регулировались в основном административными и градостроительными инструментами. Отсутствие экономических механизмов серьезно мешало эффективному и рациональному использованию земель, создавало возможность для коррупции. Ситуация осложнялась еще и тем, что земля в Красноярске стала прежде всего реальным капиталом, но, тем не менее, на размере налоговых платежей это могло вообще никак не отражаться. В целях создания более действенного механизма определения цены земли произошло введение системы кадастровой оценки.

Сегодня стоимость аренды земельного участка складывается из про-

цента от его кадастровой стоимости с применением коэффициента кратности, который применяется к ставке земельного налога. Федеральным законодательством определены минимальные и максимальные коэффициенты кратности - в зависимости от количества жителей населенного пункта. Для крупных городов максимальный коэффициент составляет 17, минимальный - 5.

В 2002 году для Красноярского края был утвержден коэффициент кратности, равный 5. Например, 0,1% от кадастровой стоимости применяется к сельскохозяйственным угодьям, дачам, гаражам и жилым домам; 1,5% - ко всем остальным земельным участкам, на которых расположены здания (строения). Таким образом, в настоящее время в соответствии с действующим законодательством выкупная цена земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения (за исключением земельных участков, занятых жилищным фондом, индивидуальными гаражами, а также предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства) составляет: в черте города Красноярска 7,5 % от кадастровой стоимости земельного участка; на остальной территории края 4,5% от кадастровой стоимости земельного участка. Исходя из этого, средняя выкупная стоимость земли под жилым домом сегодня составляет 2,5 руб./кв. м, а под нежилым зданием – 320 руб./кв. м [3].

Учитывая, что оценка земли проводилась с 2002-го по 2005 год, во многих местах кадастровая стоимость на сегодняшний день уже существенно "отстает" от рыночной.

Согласно законодательству, кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года и не реже чем в пять лет. Последний раз в Красноярском крае она была в 2003 году и за четыре года цены значительно изменились. В 2008 году в Красноярске начнется переоценка кадастровой стоимости земельных участков, предстоит переоценить 157 тыс. земельных участков. Вероятно, кадастровая стоимость земли в Красноярске поднимется в 2009 году, когда закончится оценка.

Рост стоимости жилья зависит от двух составляющих. Первая - технологический рост, то есть удорожание квартиры на разных этапах строительства. Квартира в доме, где вбиты пока только сваи, стоит на 20–25% дешевле, чем в построенном. Вторая составляющая - рыночный рост, который трудно прогнозировать.

По данным на декабрь 2007 года себестоимость жилья в Красноярске составила 30 тыс. рублей за квадратный метр, если учитывать все затраты застройщика. Себестоимость строительства индивидуальна в зависимости от подрядчика и типа домов [4]. Средняя стоимость 1 кв.м. квартир на первичном рынке г. Красноярска приведена на рис. 2.

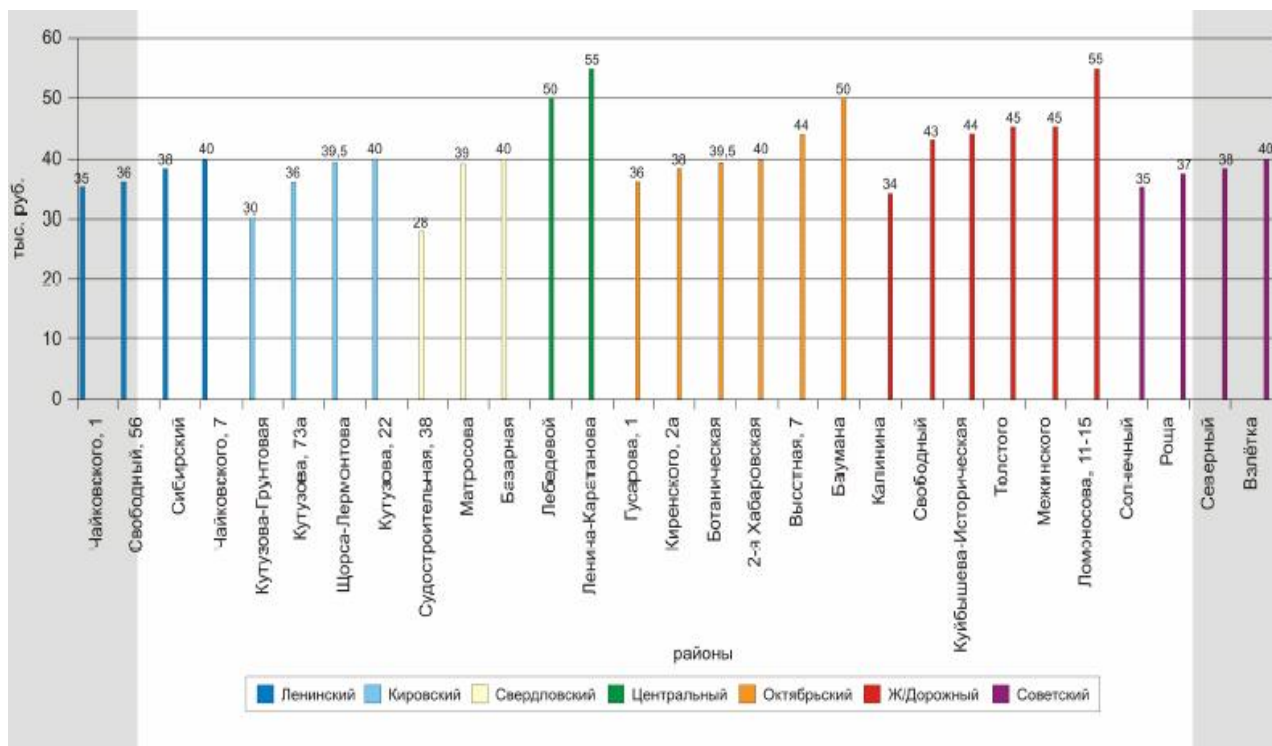


Рис. 2. Средняя стоимость 1 кв.м. квартир на первичном рынке г. Красноярск на 1 июля 2007 г.[4]

Рассмотрим возможность формирования строительного финансового ресурса на примере земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300305:0088, расположенного по адресу: г. Красноярск, Центральный район, 2-й мкрн. жилого района «Покровский», ул. Караульная – ул. Чернышевского – ул.4-я Дальневосточная. Кадастровая стоимость участка составляет 337 416,8 тыс. руб. [5] Начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства: 59 691 тыс. руб. Участок приобретен за 396,9 млн. руб. ФСК ООО «Монолитинвест», планирующей построить 160 тыс. кв. м жилья. Размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади: 337,4 тыс. руб. в год. Срок договора аренды: 10 лет [4].

Рассчитаем доход инвестора от реализации проекта (табл. 1) и стоимость данного участка с учетом компенсации за факторы производства.

Удорожание строительства и цены 1 кв. м принято на уровне официального размера инфляции – 8% в год, это минимальное увеличение доходов и расходов инвестора, анализ рынка показывает, что рост цены 1 кв.м составляет 20-25% в год. Ставка дисконтирования принята равной 50%, максимально учитывает возможные риски строительства и реализации жилья, а также компенсацию за предпринимательские усилия и капитал, равную 30%. С учетом сделанных вышеуказанных допущений, полученный PV отражает минимальный размер дохода инвестора от реализации проекта.

Таблица 1

## Оценка дохода инвестора от реализации проекта строительства жилья

Показатель	Год реализации проекта										
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Объем строительства, тыс. кв. м		16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Стоимость 1 кв. м, тыс. руб.		60,0	64,8	70,0	75,6	81,6	88,2	95,2	102,8	111,1	119,9
Себестоимость 1 кв. м, тыс. руб.		38,0	41,0	44,3	47,9	51,7	55,8	60,3	65,1	70,3	76,0
Доход инвестора, млн. руб.		960,00	1036,80	1119,74	1209,32	1306,07	1410,55	1523,40	1645,27	1776,89	1919,04
Затраты инвестора, млн. руб.		-608,00	-656,64	-709,17	-765,90	-827,18	-893,35	-964,82	-1042,01	-1125,37	-1215,39
Прибыль от реализации жилья, млн. руб.		352,0	380,2	410,6	443,4	478,9	517,2	558,6	603,3	651,5	703,6
Арендная плата, млн. руб.		-0,337	-0,337	-0,337	-0,337	-0,337	-0,337	-0,337	-0,337	-0,337	-0,337
Покупка права на заключение договора аренды, млн. руб.	-396,9										
Денежный поток, млн. руб.	-396,9	351,7	379,8	410,2	443,1	478,6	516,9	558,2	602,9	651,2	703,3
Коэффициент дисконтирования	1	0,6667	0,4444	0,2963	0,1975	0,1317	0,0878	0,0585	0,0390	0,0260	0,0173
ДЧДП, млн. руб.	-396,9	234,44	168,81	121,55	87,52	63,02	45,38	32,67	23,53	16,94	12,20
ДЧДП нарастающим итогом	-396,9	-162,46	6,35	127,90	215,43	278,45	323,82	356,49	380,02	396,96	409,16
NPV, млн. руб.	409,16										



PI, руб./руб.	2,0										
IRR, %	96%										
DPP, лет	1,7										
Накопленный дисконтиро- ванный доход, млн. руб.		234,44	403,25	524,80	612,33	675,35	720,72	753,39	776,92	793,86	806,06
Начальная минимальная стоимость земельного уча- стка, млн. руб.	806,06										

Следовательно, согласно проведенным расчетам, стоимость аренды земельного участка, которая должна выступать его начальной ценой, составляет не менее 806,06 млн. руб. Следовательно, бюджетом недополучены доходы как минимум в размере 409,16 млн. руб.

Таким образом, забирая у строителей незаработанную сверхприбыль, администрация стимулирует их работать более эффективно, получать большую прибыль за счет совершенствования технологии, организации производства, снижения себестоимости. Создание рыночных механизмов финансирования инвестиционных проектов по обеспечению земельных участков коммунальной инфраструктурой позволит также снизить стоимость жилищного строительства. В качестве источника финансирования обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой предлагается использовать выявленный строительный финансовый ресурс. Исключение значительной части СФР из прибыли предпринимателя будет способствовать снижению спекулятивного спроса на жилую недвижимость со стороны инвесторов-посредников, деятельность которых для некоторых регионов (в том числе для Красноярского края) является одной из основных причин значительного роста цен на жилье.

*Список литературы:*

1. Журавлев Ю.А., Глоба С.Б. Оптимизация инвестиционных потоков на региональном рынке недвижимости на основе организационно-экономических методов. // Вестник Красноярской гос. архитектур.-строит. акад.: сб. науч. тр. Вып. 9 - Красноярск: КрасГАСА, 2006. С. 158-163.
2. Мещеров В.А. Рентные отношения в современной экономике: методология, теория, практика: автореф. дис. ... д-ра. эконом. наук: защищена 2007 / В.А. Мещеров. – Ростов н/Д.: Южный фед. ун-т, 2007. – 48 с.
3. Постановление администрации г. Красноярска от 5 апреля 2006 г. №209 "Об утверждении Положения о порядке организации и проведения торгов по продаже земельных участков, предоставляемых для строительства, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории города Красноярска".
4. <http://www.admkrsk.ru/doc.asp?id=14213>
5. [http://r24.kadastr.ru/ground\\_tax/land\\_tax\\_info/](http://r24.kadastr.ru/ground_tax/land_tax_info/)