

УДК 336.648.8

**Ключевые слова:**

финансы строительной отрасли,  
государственная поддержка,  
российский рынок ипотечного кредитования,  
государственный заказ, жилищное строительство

**О. Н. Хлебопашева,**

аспирант кафедры корпоративных финансов  
и оценки бизнеса Санкт-Петербургского  
государственного экономического университета  
(e-mail: Khlebopasheva.oxana89@yandex.ru)

# Меры государственной поддержки финансирования строительной отрасли

*Строительная отрасль относится к системообразующим отраслям народного хозяйства, которые наиболее чувствительны к колебаниям мировой конъюнктуры. В кризисный период строительные компании испытывают недостаток финансирования, т. к. в условиях повышенных рисков банковский сектор перестает выдавать кредиты на строительные проекты и ипотечные кредиты населению. Как результат — банкротство застройщиков, остановка строек, обманутые дольщики и просроченная задолженность в банках. Для предотвращения таких неблагоприятных последствий государство поддерживает финансирование строительного сектора посредством разработки специальных мероприятий.*

**В** 2008 г. международный финансовый кризис нанес серьезный ущерб экономике России и строительной отрасли в особенности. Так, например, в 2009 г. объем ввода жилья сократился на 7 % по сравнению с уровнем 2008 г., а в 2010 г. — на 9 %<sup>1</sup>. Многие строительные проекты были заморожены. Согласно данным Росстата, объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в 2009 г. уменьшился на 13,2 % в сопоставимых ценах к предыдущему году. Произошла массовая остановка продаж жилья в связи с ожиданиями потенциальных покупателей падения цен на недвижимость, сокращением объемов ипотечного жилищного кредитования, банкротством застройщиков<sup>2</sup>.

Эти и другие проблемы вызвали необходимость разработки мер государственной поддержки финансирования строительных компаний для сохранения стабильности и эффективной работы отрасли в дальнейшем.

Прежде всего стоит отметить Постановление № 902 от 4 декабря 2008 г. «О мерах по стимулированию рынка жилищного строительства в 2008–2009 годах». В рамках данного постановления жилищное строительство должно было поддерживаться через Министерство регионального развития РФ. Основной мерой поддержки должен был выступать государственный заказ на приобретение квартир в многоквартирных домах Министерством

---

<sup>1</sup> Строительство / Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики ([http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#)).

<sup>2</sup> Программа поддержки строительного сектора экономики и сферы недвижимости / Ассоциация строителей России (<http://docs.cntd.ru/document/1200070577>).

обороны РФ для военнослужащих Вооруженных сил РФ и Министерством регионального развития РФ<sup>3</sup>.

Интересно проанализировать эффективность данной меры для строительной отрасли. Ниже в таблицах представлены итоги торгов по закупке квартир в Москве, Подмоскowie и Санкт-Петербурге.

Таблица 1

**Результаты торгов по закупке квартир у застройщиков в рамках госзаказа 2008–2009 гг.**

Регион проведения торгов	Запланировано к приобретению	Фактически приобретено по данным аукциона
Москва, тыс. кв. м	80	18
Санкт-Петербург, квартир	554,5	0
Подмоскowie, тыс. кв. м	500	378

Источник: Меры по поддержке строительной отрасли. По материалам журнала «Инвестиции в строительство» / Интернет-проект «Корпоративный менеджмент» ([http://www.cfin.ru/anticrisis/macroeconomics/government\\_program/real-estate.shtml](http://www.cfin.ru/anticrisis/macroeconomics/government_program/real-estate.shtml)).

Как видно из табл. 1, результаты торгов оказались намного ниже ожиданий. Одной из основных причин была чрезвычайно низкая цена закупки, на которую крупные компании были не согласны. Кроме того, предъявлялись очень жесткие условия к качеству закупаемого жилья — например, ведомства были готовы закупать квартиры только в уже сданных домах и с обязательной отделкой, которую многие застройщики не предоставляют.

**ИЗМЕНЕНИЯ НК РФ**

В рамках антикризисной программы были внесены изменения в Налоговый кодекс РФ для улучшения финансового положения предприятий реального сектора, в т. ч. строительной отрасли:

1. уплата налога на прибыль из реально полученной прибыли;
2. снижение ставки налога на прибыль на 4 %. С 1 января 2009 г. размер ставки составил 20 %. По предварительным расчетам данная мера позволила оставить в распоряжении предприятий порядка 400 млн руб.;
3. увеличение максимального размера имущественного вычета, применяемого при постройке и приобретении жилья, с 1 до 2 млн руб. Теоретически увеличение максимального размера имущественного вычета стимулирует население к покупке жилья, однако речь может идти только о покупателях, уплачивающих налог на доходы физических лиц.

**СТИМУЛИРОВАНИЕ СПРОСА**

Одной из ключевых мер, выработанных правительством, была поддержка и развитие института ипотечного кредитования для стимулирования спроса на приобретение жилья, поскольку именно предоплаты за квартиры являются основным источником финансирования для многих строительных компаний. В рамках антикризисного плана развития было выделено 60 млрд руб. на разработку и реализацию программ льготной ипотеки за 2010 г. Данная мера позволила увеличить объем выдаваемых ипотечных кредитов. Так, за 2010 г. рост портфеля банковского сектора был зафиксирован на уровне 11,6 %<sup>4</sup>, а объем кредитов в 2,5 раза превысил уровень 2009 г.

<sup>3</sup> Постановление Правительства РФ от 4 декабря 2008 г. № 902 «О мерах по стимулированию рынка жилищного строительства в 2008–2009 годах».

<sup>4</sup> Ипотека и рынок жилья: восстановление после кризиса в цифрах. Годовой отчет 2010 / АИЖК ([http://www.ahtml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/god\\_otchet\\_2010.pdf](http://www.ahtml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/annual/god_otchet_2010.pdf)).

## ПОМОЩЬ ОТДЕЛЬНЫМ КОМПАНИЯМ

По мере углубления кризиса было принято решение оказывать поддержку через госзаказ отдельным компаниям для улучшения их финансового состояния. Помощь могла быть оказана по следующим направлениям: реструктуризация налоговой задолженности девелоперов, предоставление госгарантий, выделение субсидий на погашение процентных ставок, предоставление государственных заказов, содействие в вопросах таможенно-тарифного регулирования.

Все вышеуказанные действия были направлены на стимулирование жилищного строительства и поддержку финансирования строительной отрасли, снижение количества остановленных строек. Несмотря на определенные проблемы, связанные с принятыми мерами, в целом были достигнуты положительные результаты.

Так, в 2011 г. ввод в действие жилых домов достиг 97 % от уровня 2008 г., а в 2012 г. произошел рост по данному показателю на 2 %. В последующие годы рост ввода жилых домов происходил опережающими темпами<sup>5</sup>. Объем ипотечного кредитования увеличился с 2,4 трлн руб. в 2008 г. до 7,2 трлн руб. в 2013-м. При этом средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам снизилась с 14,36 до 12,65 %<sup>6</sup>. Отмечалось также снижение количества приостановленных или законсервированных строек.

## КРИЗИС СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В НОВЫХ УСЛОВИЯХ

2014–2015 гг. характеризуются нестабильной макроэкономической и геополитической обстановкой, что пагубно отразилось на экономике Российской Федерации. Кризис на Украине и санкции, введенные в отношении России со стороны западных стран, привели к недоступности международных финансовых ресурсов, а снижение инвестиционного рейтинга России, уход западных инвесторов и соответствующий отток капитала обострили ситуацию на внутреннем рынке.

Отсутствие доступа к зарубежным рынкам капитала привело к удорожанию кредитов для бизнеса, а для строительной отрасли, как одной из наиболее рискованных, в особенности. Так, если средневзвешенная ставка по кредитам до одного года за декабрь 2014 г. составила 18,31 %, по долгосрочным кредитам — 12,94 %, то в январе 2015-го эти показатели достигли 29,08 и 19,46 % соответственно<sup>7</sup>. Таким образом, ставка повысилась примерно на 10 %, что весьма существенно для строительного сектора, где средняя рентабельность не превышает 16 %.

Правительством РФ разработан ряд мер, направленных на стабилизацию работы строительной отрасли, обеспечение строительных компаний заемным финансированием и поддержкой платежеспособного спроса.

В структуре источников финансирования строительных компаний важную роль играют авансы и предоплаты от покупателей — их доля может достигать до 50–60 %. При этом доля ипотечных сделок в данных предоплатах только растет. По оценке АИЖК, их доля увеличилась с 11,9 % в 2009 г. до 24,6 % в 2013-м. Поэтому чрезвычайно важно обеспечить доступность ипотеки населению России для финансирования строительной деятельности. Рост ставки рефинансирования до 17 % в декабре 2014 г. привел к росту ипотечных ставок до 20–22 %, что вызвало падение объемов выданных ипотечных кредитов за I кв. 2015 г. на 30 % по сравнению с аналогичным периодом 2014 г., а значит, и к сокращению финансовых ресурсов застройщиков.

<sup>5</sup> Строительство / Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики.

<sup>6</sup> Рассчитано по данным Банка России (<http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=ipoteka>).

<sup>7</sup> Статистика банковского сектора / Официальный сайт Банка России (<http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=pdko>).

Именно поэтому правительством была разработана специальная мера — ипотека с государственной поддержкой на приобретение жилья на первичном рынке. В рамках данной программы предусмотрена выдача гражданам ипотечных кредитов по ставке не выше 12 %. На данные цели выделено 20 млрд руб. из средств Федерального бюджета. Стоит отметить, что данная мера может быть весьма эффективной, поскольку направлена не на поддержку отдельных банков или компаний, а прежде всего на предоставление целевых средств населению. Эти средства будут предоставляться только в рамках договоров долевого участия, которые на сегодняшний день лучше защищают дольщиков по сравнению с остальными схемами. Важно, что при предоставлении ипотеки конкретному застройщику банк его аккредитует, т. е. проверяет финансовое состояние организации, репутацию застройщика, выполняет оценку рисков и т. д. При этом застройщик будет ориентироваться не только на удовлетворение интересов банка, но прежде всего на привлекательность проектов для конечного потребителя, т. е. населения.

Аналогично мерам 2008 г. правительство сформировало перечень предприятий, которые смогут претендовать на государственную поддержку, куда вошли следующие застройщики: ЗАО «Интеко», ОАО «Группа ЛСР», ООО «Мортон-PCO», ОАО «ГК ПИК», ЗАО «СУ-155»<sup>8</sup>.

Все вышеперечисленные меры на сегодняшний день составляют основу поддержки строительной отрасли. Многие из них еще не утверждены окончательно и будут корректироваться в соответствии с развитием ситуации в экономике. Однако все они призваны стабилизировать финансовое положение строительных организаций и сохранить инвестиции в отрасли.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Как видно из проведенного анализа, антикризисная политика 2008–2009 гг. положительно сказалась на состоянии строительной отрасли России, что выразилось в росте объема ввода жилья и его предложения на рынке. Однако стоит заметить, что объем ресурсов, привлеченных для поддержки экономики в 2008 г., был достаточно велик (3 трлн руб.), а на 2015 г. предусмотрена сумма вдвое меньше (1,4 трлн руб.). Поэтому следует проанализировать эффективность реализованных мер, чтобы сократить неэффективные расходы в пользу более обоснованных мероприятий.

Например, использование государственного заказа как дополнительного источника финансирования для застройщиков выполняет двоякую функцию. С одной стороны, это обеспечивает компании заказами (пусть даже и на уровне себестоимости), однако некоторые условия проведения госзаказа не учитывают особенности деятельности застройщиков, и в итоге оказываются неэффективными. Соответственно, при разработке процедуры аукциона стоит принимать во внимание рыночную цену квадратного метра, а также условия работы застройщиков.

Положительным моментом новой антикризисной программы стало введение ипотеки с господдержкой. На взгляд автора, это можно считать действительно продуманным шагом. Впервые государство в кризис поддерживает не только отдельные компании и банки, а прежде всего население. При этом данный инструмент способствует развитию отечественной экономики, поскольку имеет целевое назначение.

Однако как ни привлекательно снижение ставки до 12 %, на данный момент в России нет альтернативных инструментов по приобретению жилья. Стоимость ипотеки остается достаточно высокой, и она по-прежнему недоступна для многих жителей регионов России. Также при реализации ипотечной схемы финансирования все риски перекладываются на заемщика. Таким образом, может возникнуть ситуация, когда строительство дома не

<sup>8</sup> Перечень системообразующих организаций / Официальный сайт Минэкономразвития России (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depSectorEconomy/2015020801>).

завершено ввиду, например, банкротства застройщика, но заемщик все равно несет обязательство перед банком и при этом не получает приобретаемого актива. Кроме того, по-прежнему не распространены инструменты рассрочки, пожизненной ренты, неэффективно реализуются программы расселения из аварийного фонда, которые могли бы быть более привлекательны для населения.

Вызывает также сомнение эффективность поддержки ряда «системообразующих» компаний. Например, крупнейшего застройщика СУ-155, портфель заказов которого более чем наполовину состоит из госзаказа, однако при этом компания не в состоянии вовремя погасить облигации в сумме 2,3 млрд руб., а Росбанк подал на нее в суд с иском о банкротстве<sup>9</sup>. Поддержка компаний через сложный процесс госзаказа выглядит тем более неубедительно, что речь идет о крупнейших компаниях, которые могут пережить сложные времена и без господдержки, а не зависеть от нее как от единственно возможного источника финансирования. Постоянные «вливания» со стороны государства не стимулируют бизнес к развитию и поиску альтернативных вариантов.

Таким образом, анализ показывает, что поддержка государством строительной отрасли крайне необходима для бизнеса в условиях экономической нестабильности. Однако данная поддержка должна быть организована на основе современных методов, которые могут быть удачно «встроены» в рыночный механизм экономики, не нарушая принципов его действия. Применение таких методов позволит использовать уже существующие механизмы и инфраструктуру для контроля за расходованием предоставленных ресурсов, а также обеспечит финансирование строительной отрасли в целях сохранения ее устойчивого развития.

### Библиография

1. Постановление Правительства РФ от 4 декабря 2008 г. № 902 «О мерах по стимулированию рынка жилищного строительства в 2008–2009 годах».
2. Дранишникова М., Зайцева Н. «СУ-155» вернулась в кризис [Электронный ресурс] / Ведомости. 06.03.2015. Режим доступа: <http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2015/03/06/su-155-vernulas-v-krizis>.
3. Годовые отчеты [Электронный ресурс] / Официальный сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Режим доступа: <http://www.ahml.ru/ru/agency/reporting/annual/>.
4. Меры по поддержке строительной отрасли [Электронный ресурс] / По материалам журнала «Инвестиции в строительство». Режим доступа: [http://www.cfin.ru/anticrisis/macroeconomics/government\\_program/real-estate.shtml](http://www.cfin.ru/anticrisis/macroeconomics/government_program/real-estate.shtml).
5. Новости [Электронный ресурс] / Агентство строительных новостей. Режим доступа: <http://asninfo.ru/asn/57/54372>.
6. Новости. Экономика. Финансы [Электронный ресурс] / Информационное агентство Regnum. Режим доступа: <http://www.regnum.ru/news/economy/1887387.html>.
7. Перечень системообразующих организаций [Электронный ресурс] / Официальный сайт Минэкономразвития России. Режим доступа: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depSectorEconomy/2015020801>.
8. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс] / Официальный сайт Банка России. Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka>.
9. Программа поддержки строительного сектора экономики и сферы недвижимости [Электронный ресурс] / Ассоциация строителей России. Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/1200070577>.
10. Статистика банковского сектора [Электронный ресурс] / Официальный сайт Банка России. Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=pdko>.
11. Строительство [Электронный ресурс] / Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. Режим доступа: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#).
12. Статистические данные [Электронный ресурс] / Официальный сайт Минстроя России. Режим доступа: <http://minstroyrf.ru>.

<sup>9</sup> Дранишникова М., Зайцева Н. «СУ-155» вернулась в кризис / Ведомости. 06.03.2015 (<http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2015/03/06/su-155-vernulas-v-krizis>).