

УДК 338.45:69(470-25)

Бойко М.В.

Московский государственный областной университет

РАЗВИТИЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА ПУТЕМ СОЗДАНИЯ ДОХОДНЫХ ДОМОВ (НА ПРИМЕРЕ ЮГО-ЗАПАДНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА Г. МОСКВЫ)

M. Boyko

Moscow State Regional University

BUSINESS DEVELOPMENT THROUGH APARTMENT HOUSE BUILDING (BY EXAMPLE OF THE SOUTH WESTERN ADMINISTRATIVE DISTRICT OF MOSCOW CITY)

Аннотация. В статье предлагается вариант развития предпринимательской деятельности в решении проблем удовлетворения спроса нуждающихся граждан в доступном и качественном жилье. Система арендных отношений рассмотрена в комплексе, проанализированы её составляющие элементы, их эволюционное развитие и настоящее состояние, приведены количественные и качественные оценки. Обоснована целесообразность и экономическая эффективность строительства пилотного проекта доходного дома в Юго-Западном административном округе Москвы.

Ключевые слова: доходный дом, аренда, домохозяйство, жилищный фонд, инвестор, кредитор.

Abstract. The article offers an option of business development by satisfying citizens' demand for affordable and qualitative housing. The system of rent relations is comprehensively considered. Its constituent elements, their development and present condition are analyzed, with quantitative and quality standards being provided. The expediency and economic efficiency of building a pilot project of an apartment house in the South Western administrative district of Moscow is substantiated.

Key words: apartment house, rent, household, housing stock, investor, creditor.

В Гражданском кодексе (ГК РФ) предпринимательство, предпринимательская деятельность определена как самостоятельная, осуществляемая на свой риск экономическая деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом и/или нематериальными активами, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке [4]. Одним из перспективных направлений предпринимательской деятельности может стать создание и развитие системы доходных домов.

В Москве, несмотря на ежегодное наращивание объемов жилищного строительства, совершенствование мероприятий по социальной поддержке нуждающихся

© Бойко М.В., 2013.

граждан, расширение механизмов, повышающих возможности жителей столицы использовать собственные доходы и имущество для приобретения жилья, по-прежнему очень высокой остается граница доступности жилой недвижимости для москвичей [1]. В настоящее время Правительством Москвы реализуется Государственная программа города Москвы на среднесрочный период (2012-2016 гг.) «Жилище», утвержденная постановлением Правительства Москвы от 27.09.2011 г. № 454-ПП. Одной из подпрограмм которой предусмотрено создание цивилизованного рынка найма и аренды жилья. Арендное жилье будет достаточно востребовано теми гражданами, которые в силу своих финансовых возможностей не могут купить жилье (по статистике, только около 30% населения России предпочитают наем жилья приобретению его в собственность) [2].

Необходимо обратить внимание и на другие категории населения города, которые зачастую не менее остро нуждаются в жилье и которым оно на рынке жилья также недоступно. Это и представители так называемого среднего класса. Именно эти группы населения Москвы чаще всего арендуют квартиры в частном секторе – так как, в отличие от менее обеспеченных групп в состоянии аренду оплачивать. В такой ситуации представители среднего класса оказываются наименее защищенными в жилищной сфере: наиболее богатым жильем доступно на рынке, им по карману и ипотека, а самым неимущим готово помочь государство, тогда как средний класс оказывается в этих условиях с жилищной проблемой один на один [8]. Для этих категорий населения

нужно строить доходные дома эконом- и бизнес-класса (городские или с привлечением частных инвесторов), в которых квартиры можно будет сдавать по коммерческим ставкам ниже среднерыночных (для более успешной конкуренции с частным сектором). Преимущества аренды квартиры в таком доме перед частным сектором понятны: дом специально предназначен и оборудован для сдачи в аренду; обеспечена легальность, безопасность и надежность аренды; есть необходимая инфраструктура и обслуживающий дом персонал; действуют относительно низкие ставки арендной платы. Именно такие дома смогут составить реальную конкуренцию частному сектору аренды жилья (чаще всего, нелегальному) [3; 9; 10]. Спрос на аренду квартир в таких домах в Москве огромный.

Предлагаемый доходный дом относится к дому нетиповой серии с этажностью 25 этажей и расположен в Юго-Западном административном округе Москвы [5]. Дом насчитывает 234 квартиры (100%), из которых: 110 (48%) однокомнатных, 72 (30%) двухкомнатных, 52 (22%) трехкомнатных. Средняя площадь квартир: однокомнатная – 33 кв.м; двухкомнатная – 49 кв.м; трехкомнатная – 70 кв.м. Предполагается, что ставка найма и аренды квартир будет ниже рыночной на 10% и будет составлять в однокомнатных квартирах порядка 930 \$ (28 800 руб.), в двухкомнатных – 1580 \$ (48 960 руб.), в трехкомнатных – 2880 \$ (89 280 руб.). Инвестиционная стоимость строительства 1 кв.м указанного доходного дома составляет 67 875 руб. Общая инвестиционная стоимость доходного дома составляет 875 119 000 руб.

Согласно исходным данным, про-изведем предварительный расчет с целью выбора наиболее оптимальной организационно-правовой формы для субъекта хозяйствования [6], который будет осуществлять деятельность по созданию доходных домов в Москве. Так, в случае выбора организационно-правовой формы собственности для хозяйствующего субъекта в виде закрытого акционерного общества (ЗАО) внутренняя норма доходности (IRR) находится на уровне от 11,9% (1-й год) до 33,8% (10-й год). В данном случае, средняя внутренняя норма доходности составит: $IRR = [21,5\%] > 12\%$, а чистая приведенная стоимость: $NPV = [1\ 003\ \text{млн. руб.}] > 0$. Расчет показателя индекса прибыльности указывает на безубыточный эффект ($PI = [1,15] > 1$).

В случае выбора организационно-правовой формы собственности для хозяйствующего субъекта в виде закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости (ЗПИФН) норма доходности IRR будет находиться на уровне от 17,6% (1-й год) до 44,8% (10-й год). При сравнении чистой приведенной стоимости (NPV) и внутренней нормы доходности (IRR) получаем, что оба эти показателя указывают на положительный финансовый результат от эксплуатации доходного дома: $IRR = [29,5\%] > 12\%$,

$NPV = [1\ 705\ \text{млн. руб.}] > 0$. Расчет дополнительного показателя индекса прибыльности (PI) также указывает на положительный эффект ($PI = [1,95] > 1$). Таким образом, при описанных выше условиях эксплуатация доходного дома дает прибыль инвестору.

Приведенные расчеты (см. табл.1) наглядно показывают выигрышность организационно-правовой формы собственности для хозяйствующего субъекта в виде ЗПИФН. В связи с этим дальнейший детальный расчет проведен для хозяйствующего субъекта, имеющего организационно-правовую форму собственности в виде ЗПИФН. В случае реализации проекта хозяйствующим субъектом в форме ЗПИФН без привлечения заемных средств средний чистый денежный поток обеспечивает инвестору доходность в размере 29,5% годовых в течение 10 лет. Это означает, что в результате эксплуатации доходного дома ЗПИФН получает доход в размере от 154 159 тыс. руб. (1-й год) до 391 790 тыс. руб. (10-й год). В первый год эксплуатации доходного дома нежилые помещения ориентировочно принесут доход в размере 50 974 тыс. руб., а жилые – 130 243 тыс. руб. Основной доход приносит сдача в аренду или найм жилых помещений – 72%. Доход от сдачи в аренду нежилых помещений – 28%.

Таблица 1

Сравнительная характеристика привлекательности организационно-правовой формы хозяйствования собственника

Показатели эффективности:	ЗАО	ЗПИФН
Средняя внутренняя норма доходности (IRR)	21,5%	29,5%
Чистая приведенная стоимость (NPV)	1 003 млн. руб.	1 705 млн. руб.
Индекс прибыльности (PI)	1,15	1,95
Расчетный срок окупаемости	7 лет	5 лет

Инвестиционная стоимость доходного дома – это сумма денежных средств, вложенных в проект. Она складывается из инвестиционной стоимости строительства 1 кв.м площади дома, умноженной на общую площадь дома. Таким образом, при увеличении инвестиционной стоимости строительства 1 кв.м будет увеличиваться требуемый первоначальный объем инвестиций. В случае нехватки собственных инвестиционных средств для реализации проекта предполагается возможным привлечение заемных средств (кредита) в Коммерческом банке «Московское ипотечное агентство» (далее КБ «МИА» (ОАО) [9]. КБ «МИА» (ОАО) готов рассмотреть возможность кредитования хозяйствующего субъекта, имеющего намерения создать пилотный проект по созданию одного доходного дома с целью выработки условий кредитования сети доходных домов на следующих условиях: процентная ставка по кредиту не более 12% годовых; кредитная линия в размере до 1 млрд. руб. на одного заемщика; срок кредитования до 10 лет; сумма кредита может достигать до 70% от оценочной стоимости залога [7].

Предварительный расчет окупаемости доходного дома, с учетом привлечения заемных средств КБ «МИА» под

12% годовых сроком на 5 лет позволяет составить вариант прогноза финансовых потоков, при котором:

- инвестиции на строительство доходного дома составят 875 119 тыс. руб.;
- инвестору потребуется затратить на реализацию проекта 262 536 тыс. руб., а остальные 612 583 тыс. руб. (70% от инвестиций) заимствуются у КБ «МИА» (ОАО) сроком на 5 лет под 12% годовых;
- общая сумма выплат по кредиту будет равна 813 874 тыс. руб. Сумма процентов по кредиту составит 201 351 тыс. руб.;
- норма доходности IRR от -3,3% (1-й год) до 149,2% (10-й год);
- чистая приведенная стоимость (NPV) 1 504 млн. руб., внутренняя норма доходности (IRR) 67,3% > 12%;
- расчет дополнительного показателя индекса прибыльности (PI) также указывает на положительный эффект 5,73 > 1.

Согласно проведенному расчету срок окупаемости проекта при организационно-правовой форме хозяйствующего субъекта в виде ЗПИФН с учетом привлечения заемных средств КБ «МИА» (ОАО) составит 6 лет (рис. 1). Таким образом, при описанных выше условиях эксплуатация доходного дома приносит прибыль инвестору.

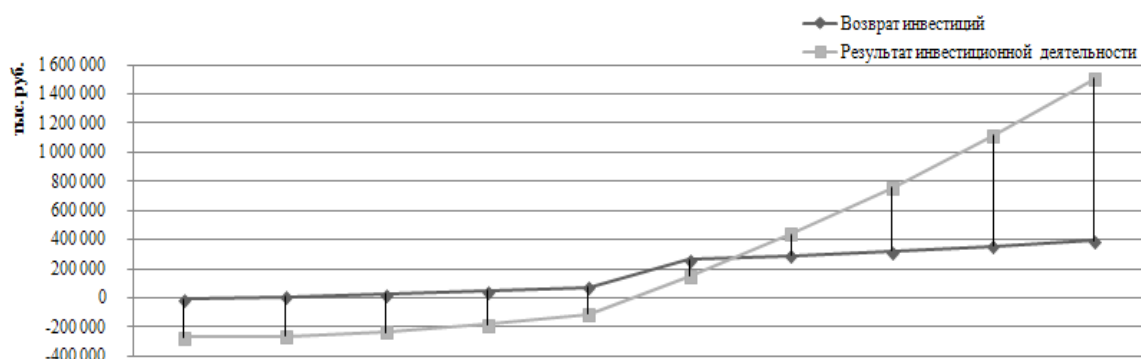


Рис. 1. График получения результата по проекту в случае привлечения заемных средств КБ «МИА» (ОАО)

Схема реализации пилотного проекта по возведению одного доходного дома в Юго-Западном административном округе города Москвы с привлечением заемных средств КБ «МИА» (ОАО) представлена на рис. 2.

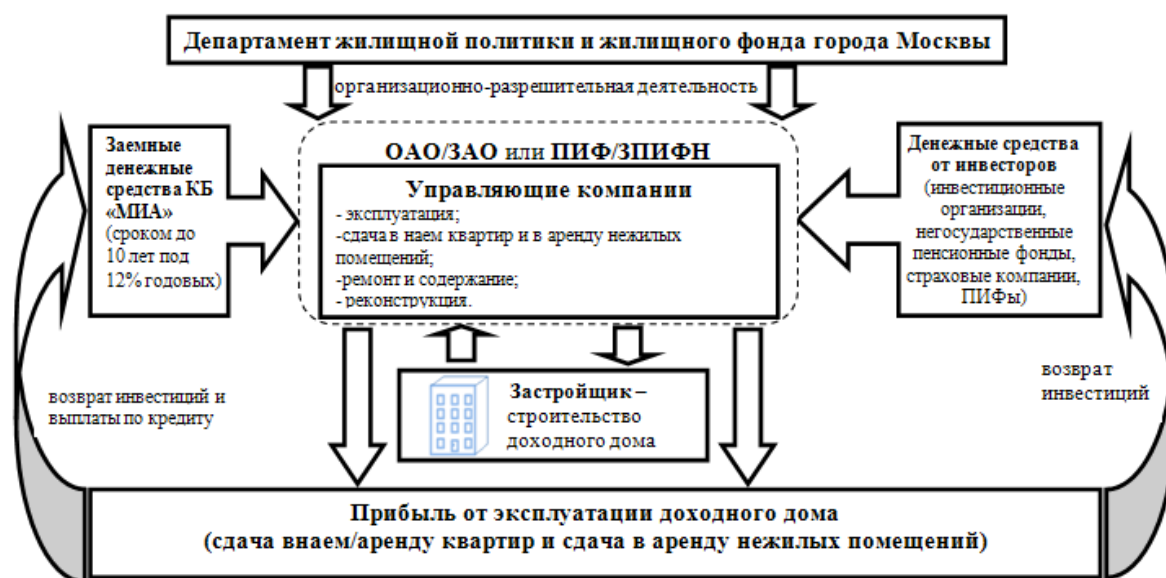


Рис. 2. Схема реализации пилотного проекта по возведению одного доходного дома в ЮЗАО Москвы с привлечением заемных средств КБ «МИА» (ОАО)

Рассматривая финансовые параметры различных финансовых моделей доходных домов, можно увидеть, что, во-первых, большое влияние на величину финансовых результатов оказывает месторасположение доходного дома. Так, для Юго-Западного административного округа срок окупаемости пилотного проекта по созданию одного доходного дома составляет 5 лет, в то время как для Центрального административного округа – 4 года. Во-вторых, возможность выбора при строительстве доходных домов между различными типами зданий позволяет влиять на финансовые результаты инвестирования. Так, более дорогое каркасно-монолитное здание снижает доходность, а значит, и прибыль инвестора. В то время как панельные дома вследствие более низкой себестоимости строительства позволяют увеличивать доходность примерно на 30%. В-третьих, организационно-правовая форма хозяйствующего

субъекта также оказывает существенное влияние на финансовые результаты.

Схема реализации пилотного проекта с привлечением частного капитала в строительство доходного дома в ЮЗАО города Москвы представлена на рис. 3.

На средства инвестора предполагается осуществить финансирование строительства доходных домов. Вначале пайщики ЗПИФН владеют правами на аренду земли, проектно-сметной документацией и т.п., а затем, по мере реализации проектов, многоквартирные дома с нежилыми помещениями, а также подземная парковка принадлежат пайщикам на правах общей долевой собственности. Управляющая компания посредством собственной или привлеченной риэлтерской структуры заключает договоры аренды квартир и машиномест в доходном доме. Доход от сдачи в аренду распределяется между пайщиками.

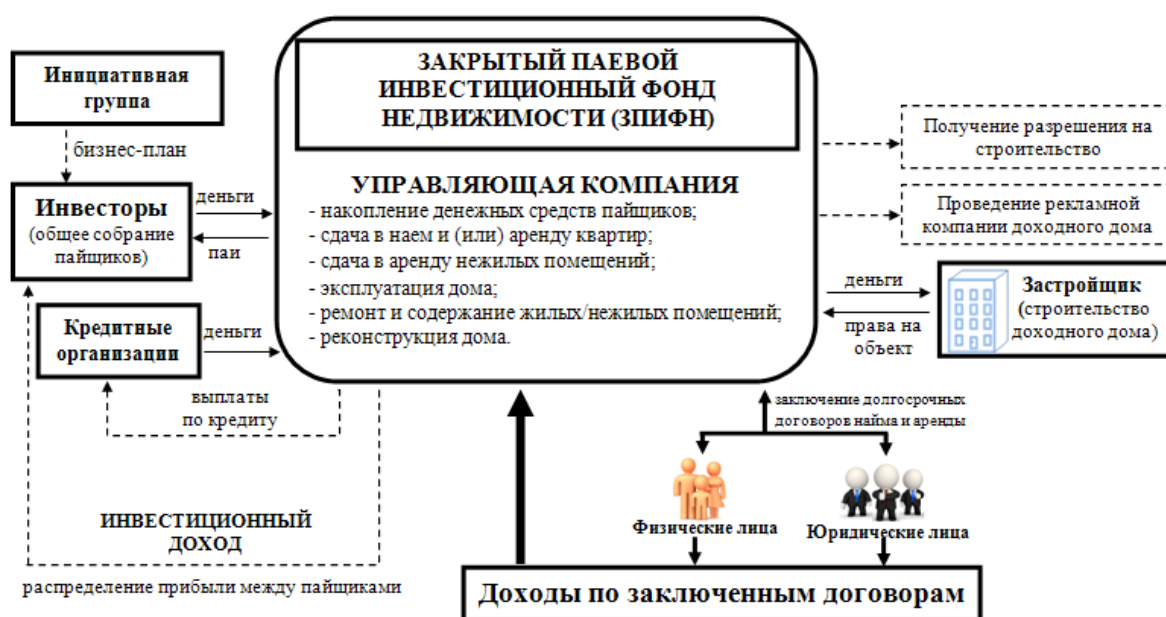


Рис. 3. Схема реализации пилотного проекта по возведению одного доходного дома в ЮЗАО города Москвы

Несмотря на декларируемый долгосрочный характер ЗПИФН, инвесторы могут продать свои паи другим инвесторам. Также инвестор имеет право досрочного выхода из фонда с выплатой ему денежной компенсации по оценке независимого оценщика. В ЗПИФН каждый пайщик (инвестор), у которого есть пай, имеет право участвовать в общем собрании пайщиков. Учитывая последние тенденции развития рынка, можно утверждать, что через некоторое время частные инвесторы начнут все активнее рассматривать проекты с длительными сроками окупаемости. Это сделает возможным более активное участие частного капитала в строительстве доходных домов для сдачи жилья в аренду.

В заключение отметим, что создание фонда арендного жилья позволит предприятиям проводить гибкую кадровую политику, стимулируя рынок труда и повышение трудовой мобильности населения.

ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ

1. Бойко М.В. Создание и развитие системы доходных домов в городе Москве. – М.: МГОУ, 2012. – 104 с.
2. Государственная программа города Москвы на среднесрочный период (2012-2016 гг.) «Жилище» (приложение к постановлению Правительства Москвы от 27.09.2011 г. № 454-ПП). – М., 2011. – 302 с.
3. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения России» (утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.11.2012 г № 2227-р) / Портал государственных программ Российской Федерации [сайт]. URL: <http://www.gosprogrammy.gov.ru/Main/Start> (дата обращения: 23.03.2013).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации: последняя редакция [сайт]. URL: <http://www.grazkodeks.ru/> (дата обращения 27.03.2013).
5. ГУП Московский городской центр арендного жилья [сайт]. URL: <http://www.mgcaz.ru> (дата обращения: 3.03.2013).
6. Жилищный кодекс РФ [сайт]. URL: <http://www.zhilkod.ru/> (дата обращения: 27.03.2013).
7. Коммерческий Банк «Московское ипотечное агентство» [сайт]. URL: <http://www.mia.ru> (дата обращения: 3.03.2013).
8. Корнилова Н.В. Становление и развитие положений о найме жилищного помещения // Жилищное право. – 2007. – № 9. – С. 2-7.
9. Основные направления социально-экономического развития РФ на долгосрочную перспекти-

- ву (проект). – М.: Минэкономразвития, 2010. – 237 с.
10. Указ Президента Российской Федерации «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» от 07.05.2012 г. № 600 // Российская газета – 2012. – 9 мая.