

Помогла ли застройщикам реформа финансирования жилищного строительства в условиях пандемии?¹

Т.П. ЧЕРЕМИСИНА, кандидат экономических наук

E-mail: tcher@academ.org, tcher@ieie.nsc.ru

ORCID: 0000-0003-2613-7550

Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН,
Новосибирский государственный университет, Новосибирск

Аннотация. Более двух лет назад Правительство РФ инициировало реформу финансирования в жилищном строительстве. Для пресечения бесконтрольного распоряжения средствами дольщиков в 2018 г. был инициирован переход на модель проектного финансирования жилищного строительства с использованием эскроу-счетов. Российская модель отличается от эталона лишь несколькими нюансами. Хотя к 2020 г. переход на новую модель еще не был завершен, захватившая весь мир пандемия коронавируса заставила переосмыслить многие проблемы, в том числе и в области финансирования. В статье рассмотрены причины неприятия застройщиками новой системы финансирования жилищного строительства, а также возможности сбалансирования рисков всех его участников.

Ключевые слова: договор долевого участия; ДДУ; дольщики; реформа финансирования жилищного строительства; проектное финансирование; эскроу-счета; распределение рисков; пандемия; господдержка

До недавнего времени российские застройщики, занимающиеся возведением жилья, позволяли себе бесконтрольно распоряжаться деньгами оплативших свои строящиеся квартиры покупателей – дольщиков, перебрасывая часть этих средств на новые проекты, не заканчивая старые. Это нередко приводило к нарушениям сроков завершения стройки и введения жилых домов в эксплуатацию, а решать проблему обманутых дольщиков приходилось государству и часто за казенный счет (источники финансирования достройки долгостроев – это в основном субсидии из региональных бюджетов, банковские кредиты застройщикам под госгарантию и средства самих дольщиков)². Для профилактики этой проблемы Правительство РФ решило взять за основу

¹ Статья подготовлена в рамках научного проекта «Теория и методология исследования устойчивого развития компаний высокотехнологичного и наукоемкого сектора экономики в контексте глобальных вызовов внешней среды, технологических, организационных и институциональных сдвигов».

² Финал долгостроев. Как в регионах России решают проблему обманутых дольщиков. ТАСС 27 июня 2019 г. URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/6599394>

хорошо показавшую себя в развитых и развивающихся странах модель проектного финансирования жилищного строительства с использованием эскроу-счетов.

Переход российских компаний, занимающихся строительством жилья, на новые условия финансирования должен был начаться в 2018 г. и закончиться в июле 2019 г. Реально он начался только в июле 2019 г. и все еще не закончился. Окончательный переход жилищного строительства на проектное финансирование, по оценкам разработчиков этой реформы, затянется до конца 2021 г. Оценка проводилась до завершения пандемии, поэтому сроки еще могут сдвинуться.

Зарубежный опыт проектного финансирования и российская практика

Проектное финансирование жилищного строительства широко распространено как в развитых, так и в развивающихся странах.

Применить этот позитивный опыт в России – хорошая идея. Однако, как показывают исследования, не существует единой модели проектного финансирования строительства жилья, и каждая страна формирует собственные подходы, учитывающие множество экономических, социальных, институциональных и других условий и факторов [Aron et al., 2012; Lunde, Whitehead, 2016; Muellbauer, 2018]. Разработка политики в области жилищного строительства вызывает постоянные дискуссии, затрагивающие проблемы непоследовательных стимулов и растущих издержек [Whitehead, 2018].

В США, Канаде, странах Европейского союза застройщики возводят жилые дома, вкладывая собственные средства, а также привлекая кредиты банков и средства покупателей жилья. На начальном этапе стройки застройщики расходуют только собственные и кредитные средства. Продажа населению квартир в многоквартирных домах или отдельно стоящих малоэтажных домов в пригороде начинается после завершения нулевого цикла. Внесенные покупателями средства (аналог договора долевого участия – ДДУ в России) аккумулируются на специальных эскроу-счетах банка с начислением процентов.

По завершении каждого строительного этапа застройщик может направить средства с этого счета на оплату труда

строителей, оплату строительных материалов и пр., но только по этому проекту. Покупатели жилья могут вносить оплату частями по строительным этапам, источником этих платежей могут быть ипотечные кредиты банков. Окончательный расчет покупателя с застройщиком наступает после сдачи жилья в эксплуатацию, причем покупатель при этом обычно остается заемщиком ипотечного банка.

Такая организация финансирования позволяет контролировать застройщика по срокам завершения строительных этапов, а также не допускает перевода средств с эскроу-счетов на другие проекты.

В России эта схема, получившая название «проектное финансирование», должна была заменить давно действующую схему софинансирования строительства покупателями жилья на этапе строительства (часто до завершения нулевого цикла) с использованием договоров долевого участия (ДДУ).

По этой схеме с ДДУ строительство жилья в России на 79% финансировалось за счет бесплатных для застройщиков средств покупателей жилья – дольщиков. Те сразу вносили полную сумму за будущую квартиру, часто с оформлением ипотечного кредита в том же банке, где кредитовался застройщик. Покупатели жилья охотно шли на такую сделку с застройщиком, внося деньги за будущие квартиры на его счет в банке, поскольку цена квартиры на ранних этапах строительства могла быть на 20–25% ниже, чем после завершения строительства и сдачи дома в эксплуатацию. По данным Банка России, собственные средства застройщика при этом составляли всего 8%, а кредиты банков застройщикам – 13%³. Слабой стороной этой схемы финансирования были высокие риски затягивания сроков строительства или даже его остановки. Одна из причин – распространенная среди застройщиков практика до завершения одного проекта перебрасывать с него средства на другие проекты. Это и породило такое явление, как «обманутые дольщики», которые оплатили, но так и не получили квартиру в срок либо вообще ее не получили, потому что строительство затянулось или не было завершено.

³ Жилищное строительство. Октябрь 2019. Аналитическая записка. Банк России. Авторы: Ачкасов Ю.К., Егоров А.В., Журавлева Ю.А., Могилат А.Н., Перевышин Ю.Н., Шубин И.А. С. 20. Официальный сайт Банка России.: URL www.cbr.ru

Предполагалось, что реформа проектного финансирования позволит:

- постепенно заместить средства дольщиков в финансировании строительства жилья по ДДУ собственными и заемными средствами самих застройщиков и иными формами финансирования;
- прекратить практику необоснованного занижения цен на жилье на первых этапах строительства;
- заблокировать перевод средств с текущего проекта на другие проекты;
- стабилизировать финансовые потоки, повысить их прозрачность и снизить риск нарушения сроков оплаты контрагентов.

Однако предложенная Правительством РФ модель проектного финансирования несколько отличается от классической схемы с эскроу-счетами⁴ [Akinin, Kravchenko, 2020].

Подробнее об этом скажем далее, здесь же отметим, что в свое время она вызвала широкую дискуссию в среде не только экспертов в области финансирования недвижимости, но и застройщиков. В ходе этого обсуждения были обозначены возможные проблемы и риски, связанные с различием интересов взаимодействующих участников [Смирнов, Родионов, 2015; Никонова, Смирнов, 2016; Косарева, 2017; Кубасова и др., 2017; Шохин, Палагина, 2018)]. Так, если при прежней схеме финансирования основными бенефициарами были застройщики, то теперь все выгоды достаются банкам, кредитующим как застройщиков, так и покупателей жилья. Поступающие на эскроу-счета деньги покупателей для банка оказываются бесплатными, потому что он не начисляет на них проценты, хотя может ими пользоваться. Источником значительной части этих средств являются ипотечные кредиты покупателей жилья, выданные тем же банком.

Собственно, интерес к проектному финансированию российских застройщиков снижали именно те нюансы нашей модели, которые отличают ее от классической модели эскроу-счетов: во-первых, невозможность на самых затратных этапах строительства (подготовка участка к строительству, возведение здания, подключение здания в коммуникациям, внешняя и внут-

⁴ *Полуди Т.* Декабрь 2018. После введения эскроу-счетов рынок жилья ждет второй этап реформы. Интервью ИА Строительство. URL <https://dom.iastr.ru/nedvizhimost/3022-tatyana-polidi-posle-vvedeniya-eskrou-schetov-rynok-zhilya-zhdet-vtoroy-etap-reformy.html>

рения отделки) пользоваться хотя бы частью средств дольщиков на эскроу-счетах и, во-вторых, повышение роли банков. Важным и негативным для застройщиков аспектом перехода на проектное финансирование было то, что главной и контролирующей фигурой при проектном финансировании становится банк: все финансовые решения застройщик теперь должен согласовывать с банком, хотя при старой схеме с ДДУ банк выполнял лишь функцию кредитора для застройщика и ипотечных заемщиков.

Процесс пошел...

Тем не менее прямой запрет с середины 2019 г. начинать стройку по старым правилам все же запустил процесс перехода к проектному финансированию.

Первыми на новую модель перешли самые крупные и успешные девелоперские компании, которые отвечали требованиям и условиям такого перехода. Их доля в общем числе действующих застройщиков составила к началу 2020 г. 30%. Еще 25–30% крупным и средним компаниям Минстрой РФ разрешил завершить проекты на старых условиях (ДДУ) до конца 2019 г. Часть из них к началу 2020 г. не успела перейти на проектное финансирование. Оставшиеся малые и средние компании (около 35–40%) не смогли (не отвечали требованиям), не успели, либо не захотели переходить на проектное финансирование, потеряв тем самым право и возможность строить жилье⁵. Право строить на условиях проектного финансирования к началу 2020 г. получили лишь 30–40% от общего числа жилищных застройщиков.

Рассмотрим подробнее, как работает модель проектного финансирования в России в сравнении с классической моделью (табл.1 и табл.2). Как и девелоперы развитых стран, российские застройщики начинают стройку за счет собственных средств: они покупают земельный участок под строительство, разрабатывают сами или заказывают проект, проходят стадию его утверждения, готовят участок к застройке, возводят основания и фундаменты. Привлекать покупателей строящегося жилья они могут только после завершения этого нулевого цикла строительства, затраты на который составляют от 20 до 40% общей стоимости объекта.

⁵ Жилищное строительство. Октябрь 2019. Аналитическая записка. Банк России. Авторы: Ачкасов Ю.К., Егоров А.В., Журавлева Ю.А., Могилат А.Н., Перевышин Ю.Н., Шубин И.А. С. 21. Официальный сайт Банка России.: URL www.cbr.ru

Не всегда на этой стадии застройщик использует только собственные средства – подавляющему большинству девелоперов приходится прибегать к дорогостоящим банковским заимствованиям.

Таблица 1. Классическая модель проектного финансирования жилищного строительства

Застройщик инвестирует собственные средства (1/3)	Банк (2/3 средств)		Банк открывает Застройщику полный доступ к эскроу-счетам и возвращает ему всю выручку от проданных им на этапе строительства квартир; Застройщик погашает кредит банку и продолжает продавать с оформлением ипотечных кредитов готовые квартиры через банки, удобные покупателям; Банк переводит ипотечных заемщиков в обычный статус, эскроу-счета закрываются.
	Кредит Застрой- щику (1/3)	Ипотечные кредиты покупателям жилья (1/3) Открытие эскроу- счетов, на которые начисляются небольшие проценты	
Нулевой этап Подготовка к строительству: покупка участка и подготовка его к застройке; разработка или покупка проекта	Строительство многоквартирного дома Этапы, после завершения которых застройщик может пользоваться средствами с эскроу-счетов для оплаты производственных затрат: фундамент, строительство внешних стен, подвод коммуникаций, обустройство крыши, обустройство придомовой территории	Ввод построенного жилья в эксплуатацию Застройщик окупит все понесенные затраты и получит прибыль только после продажи всех квартир в построенном доме. Срок оборота денежного цикла превышает срок строительства	

Таблица 2. Российская модель проектного финансирования жилищного строительства

Застройщик инвестирует собственные средства (1/3)	Банк (2/3 средств)		Банк открывает Застройщику полный доступ к эскроу-счетам и возвращает ему всю выручку от проданных им на этапе строительства квартир; Застройщик погашает кредит банку и продолжает продавать с оформлением ипотечных кредитов готовые квартиры через банки, удобные покупателям; Банк переводит ипотечных заемщиков в обычный статус, эскроу-счета закрываются.
	Кредит Застрой- щику (1/6)	Ипотечные кредиты покупателям жилья (1/2) Открытие эскроу- счетов, на которые проценты не начисляются.	
Нулевой этап Подготовка к строительству: покупка участка и подготовка его к застройке; разработка или покупка проекта	Строительство многоквартирного дома Этапы, после завершения которых Застройщик не может пользоваться средствами с эскроу-счетов для оплаты производственных затрат до сдачи дома в эксплуатацию.	Ввод построенного жилья в эксплуатацию Застройщик окупит все понесенные затраты и получит прибыль только после продажи всех квартир в построенном доме. Срок оборота денежного цикла превышает срок строительства	

Средства покупателей начинают поступать на эскроу-счета только по завершении нулевого цикла, но темпы роста сделок по продажам квартир и, соответственно, число эскроу-счетов и их наполнение зависят от:

- скорости и качества строительства, т.е. от репутации застройщика;
- платежеспособного спроса покупателей, который, в свою очередь, зависит от цены квартиры на этапе строительства и после его завершения.

Заметим также, что в России покупатель жилья (дольщик) должен внести на эскроу-счет сразу всю стоимость квартиры, в то время как в развитых странах ему позволено вносить плату частями по этапам строительства, главное, чтобы вся сумма была погашена до завершения строительства. Понятно, что внести сразу полную стоимость квартиры могут далеко не все дольщики, поэтому большинство из них берут для этих целей ипотечный кредит, причем в том же банке, в котором кредитуются застройщик.

Другое принципиальное отличие российской модели – средства с эскроу-счетов поступают застройщику не поэтапно, как в классическом случае, а лишь после сдачи объекта в эксплуатацию. Все это время (на практике от завершения нулевого этапа до сдачи дома проходит не менее 1,5–2 лет) банк может бесплатно пользоваться средствами дольщиков.

Застройщик же в новых условиях лишен возможности финансировать строительство бесплатными деньгами дольщиков жилья и вынужден опираться лишь на собственные средства и кредиты банка, что ведет к удорожанию строительства и готового жилья.

Очевидно, что застройщику и конечному покупателю жилья проектное финансирование обходится дороже старой схемы с ДДУ. Однако в проектную схему финансирования заложена возможность хотя бы немного сократить затраты застройщика: банк может снизить ставку по кредиту.

Для застройщика ставка по кредиту на конкретный проект зависит от соотношения накопленной на эскроу-счете суммы и размера его задолженности банку по этому проекту. Если застройщик сможет привлечь значительное число покупателей на строящееся жилье, притоки денег на эскроу-счета могут превысить сумму его задолженности, тогда банк снижает ставку

по данному кредиту. Теоретически последняя может упасть до 0,01% годовых. Но такое возможно только после завершения довольно длительного и затратного для застройщика нулевого этапа строительства, когда:

- квартиры еще не продаются, а долг застройщика банку растет;
- первые продажи квартир идут с большим дисконтом, чтобы разогнать спрос.

По оценке экспертов, расходы застройщиков на проценты по банковским кредитам при проектном финансировании составляют в выручке от проекта в среднем около 11%, что вдвое выше, чем по старой схеме с ДДУ⁶. Проектное финансирование действительно ведет к удорожанию строительства, и по этой причине является сильным стимулом для девелоперов к ускорению строительства. Но нужно понимать, что в итоге все дополнительные затраты, включая проценты по кредитам застройщиков, ложатся на покупателей жилья.

Рассмотрим гипотетическую ситуацию: крупный застройщик имеет достаточно собственных средств, чтобы при финансировании нового проекта обойтись без банковского кредита. Соответственно, дополнительных затрат по кредиту он не несет. Деньги покупателей поступают на эскроу-счет в банк. После сдачи объекта в эксплуатацию за счет этих средств будет покрыта значительная часть расходов застройщика. Полностью вернуть вложенные в проект средства он сможет только после продажи всего построенного жилья. Банк при таком раскладе лишается процентного дохода от застройщика и, возможно, от тех покупателей жилья, которые обходятся без ипотечного кредита. Однако из-за ограниченности ресурсов средним и малым застройщикам этот вариант недоступен.

Если крупный застройщик способен качественно и быстро построить, сдать в эксплуатацию и продать жилье, он не только покрывает все понесенные затраты, но и получит более высокую прибыль, сэкономив на процентах по кредиту банка. Надо иметь в виду, что бизнес-модель крупных девелоперов включает еще и задачу создания уникальной ценности, за которую потенци-

⁶ Жилищное строительство. Октябрь 2019. Аналитическая записка. Банк России. Авторы: Ачкасов Ю. К., Егоров А. В., Журавлева Ю. А., Могилат А. Н., Перевышин Ю. Н., Шубин И. А. Стр. 21. Официальный сайт Банка России. URL: www.cbr.ru

альные потребители станут конкурировать, обеспечивая проекту более высокую доходность даже при росте себестоимости построенного жилья. Такие девелоперы могут не только отказаться от привлечения кредитов банка и выйти тем самым за рамки проектного подхода, но они могут прибегнуть к другому источнику заемного капитала путем выпуска облигаций⁷.

Рынок высокодоходных облигаций начал активно формироваться в России в конце 2018 г., сначала самым крупным его сегментом был сектор микрофинансовых организаций, в 2019 г. лидировал лизинговых компаний, а с 2020 г. место лидера занял девелопмент с долей 25%. Облигационный рынок дает крупным девелоперам уникальное конкурентное преимущество – доступ к быстрому и гибкому, хотя и недешевому финансированию, это альтернатива банковскому кредитованию, позволяющая им уйти от проектного финансирования с эскроу-счетами.

Иногда банки отказывают девелоперу в кредите из-за превышения нормативного риска проекта/сделки, в этом случае застройщик может прибегнуть к мезонинному кредитованию. Материнская компания девелоперского холдинга выпускает на публичный рынок облигации, не обеспеченные залогом, т.е. этот источник капитала более рискованный и дорогой, чем проектное финансирование. Застройщики из топ-10 и 20 уже давно (с 2010 г.) и активно занимают деньги для реализации строительных проектов, размещая облигации на публичном рынке. А после 2016 г. эмитентами строительных облигации стали средние по размеру девелоперы – «Брусника», ГК «Самолет», РГС. А в 2019 г. на этот рынок выходят и небольшие компании – питерская «Легенда», ижевский «Талан», челябинский «АПРИ Флай Пленинг», московский «РСК Девелопмент».

С 2019 г. начинать строительство жилья можно только на условиях проектного финансирования. Для застройщиков переход к этой модели был, очевидно, вынужденным, но многим крупным компаниям он дался относительно легко, а наиболее успешные, уже имеющие опыт обращения их ценных бумаг на фондовом рынке, предпочли привлечь заемные средства, выпуская строительные облигации. Немногим средним

⁷ Козлов Д. Строительные облигации: почему вам придется научиться в них разбираться. URL: <https://yango.pro/blog/stroitelnye-obligatsii-pochemu-vam-pridetsya-nauchitsya-v-nikh-razbiratsya/> 4.06.2020

и малым строительным компаниям пришлось ограничить масштабы деятельности до пределов их финансовых возможностей, чтобы минимизировать объемы банковского кредитования и сократить сроки строительства.

Пандемия коронавирусной инфекции дошла до России

Жилищное строительство в России активно развивалось и росло с 2007 г., после 2016 г. обозначился тренд роста индивидуального жилищного строительства, и немного замедлились темпы строительства многоквартирных домов. В стране сформировался концентрированный рынок застройщиков⁸: из 10 крупнейших девелоперов (штаб-квартиры шести компаний располагаются в Москве, двух – в С.-Петербурге, по одной – в Краснодаре и в Ставрополе. На 1 января 2021 г. эти 10 компаний возводят 18,74 млн м² жилья (18,41% от объема текущего строительства всех застройщиков России). Первые три места заняли Группа ПИК (Москва), Группа ЛСР и холдинг Setl Group (С.-Петербург), на их долю приходится около 10,8% общего объема строящегося в стране жилья, на 50 компаний – более трети рынка, на 100 компаний – почти половина рынка, а топ-800 застройщиков строило около 80% жилья в стране.

Разразившаяся в начале 2020 г. пандемия коронавирусной инфекции заставила переосмыслить проблемы многих отраслей. Не избежало этой участи и жилищное строительство России.

По оценкам рейтингового агентства НКР (апрель 2020 г.), спрос на первичном рынке жилья в России в условиях текущего кризиса в экономике и пандемии COVID-19 с учетом серьезной поддержки государством строительной отрасли не должен был упасть, крупные застройщики в состоянии справиться с негативными последствиями без критических потерь, средние и малые строительные компании, столкнувшись с существенными проблемами по обеспечению операционной деятельности, приостановят свою деятельность либо обанкротятся. В регионах со слабым платежеспособным спросом средние и мелкие игроки сразу же

⁸ ТОП застройщиков РФ по текущему строительству на 1 января 2021 года. URL: https://erzrf.ru/news/top_zastrojschikov_rf_po_tekuschemu_stroitelstvu_na_1_yanvarya_2021_goda_vozglavil_zastrojschik_pik

столкнутся с существенными проблемами, и значительная часть из них уйдет с рынка.

В апреле 2020 г. начатые стройки по требованиям властей стали останавливаться. К этому времени треть застройщиков уже перешла на проектное финансирование, еще треть завершала проекты на старых условиях (договоры долевого участия – ДДУ), остальные, в основном небольшие компании, сворачивали свою деятельность⁹. Остановка строительства для перешедших на новую финансовую модель компаний грозила им банкротством, поскольку средства дольщиков были им недоступны до завершения строительства, которое сдвинулось на неопределенное время, а банки продолжали начислять проценты по выданным кредитам.

В конце марта 2020 г. Минстрой РФ обратился к Правительству РФ с предложением включить строительную отрасль в перечень отраслей, в наибольшей степени пострадавших от распространения коронавирусной инфекции. Это обосновывалось следующими соображениями:

- возможной остановкой нацпроекта «Жилье и городская среда», по которому 28% объемов площади приходится на проекты с эскроу-счетами, остальные стройки заканчиваются на старых условиях, либо консервируются.
- падением спроса на строящееся жилье и необходимостью пересмотра ставок по ипотеке, которые с учетом обязательного страхования жизни и имущества достигали 11–12%, и в условиях падения доходов и угрозы безработицы оказались неподъемными для большинства дольщиков;
- остановкой продаж уже построенного жилья; для застройщиков, перешедших на проектное финансирование, это повышает риск пересмотра условий кредитных договоров и приостановки реализации действующих проектов (это 28,3 млн м²);
- отъездом трудовых мигрантов. Среднегодовая численность занятых в строительстве России превышает 6 млн чел., 15–20% из них – трудовые мигранты из стран «ближнего зарубежья». Отъезд их на родину из-за остановки строительства критичен для отрасли, которой к концу 2024 г. по национальным проектам предстоит освоить до 17,3 трлн руб., что на 8,2 трлн руб.

⁹ Щукин А. Эскроу-революция // Эксперт. 2019..№ 35. Сентябрь.

превышает объемы 2019 г. Для этого отрасли потребуется привлечь дополнительные трудовые ресурсы в объеме 1,8 млн чел.

Правительство согласилось с этими доводами и в апреле 2020 г. включило строительство в перечень наиболее пострадавших от пандемии отраслей. Практически одновременно 54 крупнейшие строительные компании вошли в перечень системообразующих групп компаний. Отбор велся по двум критериям: объем строительства жилых и нежилых зданий не менее 400 тыс. м² и выручка от строительства инженерных сооружений за 2019 г. не менее 10 млрд руб. По данным Минстроя, критерию по объему текущего строительства отвечают 43 организации, еще 11 удовлетворяют условиям по показателям выручки¹⁰.

Этим 54 компаниям разрешено продолжить остановившийся было в начале апреля 2020 г. строительный процесс на старых условиях, если проект был начат до реформы, либо на новых, если в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» строились новые объекты.

Простое, однако, избежать не удалось, но уже по другой причине – летом 2020 г. из-за пандемии остановилось производство ряда поставщиков-контрагентов, на время прервались внутренние и трансграничные перевозки строительных материалов, спецоборудования, техники и пр. Для продолжения строительства устойчивость поставок стала важнее их стоимости. Ради поддержания своей деятельности некоторые крупные застройщики – первоплательщики и инициаторы огромной цепи поставок – затягивали платежи или оплачивали неполную цену, чтобы провести предоплату следующих поставок и не останавливать производственный процесс. Коллапс был недолгим, но поставщики и субподрядчики вынуждены были останавливать свои производства, а многим некрупным застройщикам приходилось искать новых контрагентов¹¹.

Значимую для отрасли роль сыграл тот факт, что в период пандемии государство сохранило традиционные меры поддержки жилищного строительства. Самая актуальная из них – *поддержка*

¹⁰ Утвержден перечень системообразующих компаний в строительстве и ЖКХ. 24.04.2020. URL <https://realty.rbc.ru/news/5ea2f91f9a7947c2f36a46a7>

¹¹ Трансформация бизнеса и изменения цепочек поставок. ГК TELS. 16.11.2020

спроса на первичное жилье через снижение ставок по ипотеке. В 2020 г. была запущена Программа «ипотека с господдержкой под 6,5% годовых», предусматривавшая субсидирование разницы между текущей ставкой банка и льготной ставкой, она действовала до 1 ноября 2020 г. Правительство до конца 2020 г. инициировало снижение ставки по ипотеке с господдержкой ниже 6% годовых для семей с детьми, приобретающих жилье в новостройках. Правительство контролирует эту программу, не позволяя банкам менять условия программы в сторону ужесточения. Интересно, что эффект программы летом 2020 г. проявился резким ростом цен на новостройки¹².

На рынке ипотеки были замечены и другие инициативы банков по поддержанию спроса. Так, для семей с двумя и более детьми, либо с детьми с ограниченными возможностями Сбербанк предложил ипотеку «Господдержка 2020» на условиях: первый взнос – от 15%, проценты на первый год – от 0,1%, сумма кредита – до 12 млн руб. Сложным для таких семей представляется лишь первое условие: если семья нуждается в двух- или трехкомнатной квартире, то в столичных городах семье с детьми трудно собрать средства на первый взнос, даже при цене квартиры в 8–9 млн руб., потому что он превысит 1 млн руб.

В мае 2020 г. стартовала новая программа Сбербанка с господдержкой субсидированной ставки банка по ипотеке. Временные рамки этой программы ограничены 1 ноября 2021 г., но в правительстве обсуждается возможность ее продления. Ставка по кредиту составляет 6,4%, при электронной регистрации заявители могут рассчитывать на льготную ставку в размере 6,1%. При участии партнера банка в спецпрограмме субсидирования вместе с застройщиком можно получить ипотеку под 2,6% в первые два года действия ипотечного договора. Заемщики должны удовлетворять ряду условий.

Поддержка застройщиков шла по двум направлениям: *льготное кредитование строящихся объектов*, срок ввода которых

¹² В Астраханской, Иркутской и Томской областях первичное жилье подорожало более чем на треть, в среднем по России – на 6,2%. Это отражено в отчете «СберИндекса» «Рынок недвижимости в России в июле-августе: бурный рол активности вместо снижения». URL: https://www.rbc.ru/business/14/09/2020/5f5f23079a7947b82da0da73?from=from_main_5

наступает в 2020–2021 гг. (это 70–75% рынка строящегося жилья с привлечением средств дольщиков, в том числе лежащих на эскроу-счетах) и *выкуп квартир по госгарантиям «Дом.РФ»* (всего около 600–700 тыс. м²). Выкупленное жилье предназначено к реализации по разным государственным ипотечным программам¹³.

Для завершения российских долгостроев еще до пандемии была предусмотрена докапитализация федерального Фонда защиты прав дольщиков и региональных фондов достройки долгостроев. К лету 2020 г. фонд уже восстановил права около 8–10 тыс. дольщиков. Источниками финансирования завершения строительства жилья региональными фондами до 23.05.2019 г. были средства Компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемых организаций (КФ ОДО СРО), а также средства федеральных, региональных и муниципальных бюджетов. Для завершения долгостроев в России с 23.05.2019 г. созданы два дополнительных источника финансирования:

1) регионы получили право создавать региональные фонды, финансирование которых обеспечат федеральный и региональный бюджеты, а также дополнительные средства, привлеченные самим фондом;

2) все страховые компании и банки, собиравшие с застройщиков деньги по гражданской ответственности застройщиков, а также аналогичные договоры поручительства банков, обязаны в отведенный срок передать эти средства (около 20 млрд руб.) Фонду защиты дольщиков.

Достройка объектов продолжается и в условиях пандемии, к ней привлекаются застройщики, подрядчики, т.е. формируется дополнительный спрос на строительные услуги. Продолжают работать госпрограммы капитальных ремонтов жилых домов и переселения людей из ветхого и аварийного жилья.

На сайте «Дом.РФ» создана Единая информационная система жилищного строительства Минстроя России, позволяющая отслеживать статистику перехода на эскроу-счета в разрезе банков на любую дату. На 14 марта 2021 г. лидирует с большим отрывом

¹³ Банк России (2020). Финансирование долевого строительства. URL https://www.cbr.ru/banking_sector/equity_const_financing/

ПАО «Сбербанк»: 1277 застройщиков, перешедших на эскроу-счета, на втором месте АО «Банк» ДОМ.РФ» – 214 застройщиков, на третьем – Банк ВТБ – 203 застройщика. Всего на эту дату перешли на эскроу-счета 2011 застройщиков, строится 4794 дома.

По числу строящихся домов лидирует тоже Сбербанк – 2940; второе место у Банка ВТБ – 511, на третьем – АО «Банк» ДОМ.РФ» – 447 домов.

На сайте Банка России работает агрегатор проектного финансирования, позволяющий направить заявки застройщиков на получение финансирования проекта строительства сразу в несколько банков «в один клик». Сервис доступен для кредитных организаций, включенных в Перечень банков, соответствующих требованиям, установленным постановлением Правительства РФ. Перечень опубликован на сайте ЦБ РФ. При переходе на проектное финансирование застройщикам рекомендуется познакомиться со стандартами деятельности (включены в агрегатор) и взаимодействовать с банками.

Заключение

К пандемии коронавирусной инфекции оказались не готовы не только слаборазвитые страны, но и самые сильные и развитые экономики мира. Затронув практически все отрасли и секторы экономики, она заставила переосмыслить проблемы многих отраслей. В России она нарушила планы Правительства, вмешавшись в них в самый разгар реформы финансирования жилищного строительства.

Пандемия серьезно затронула жилищное строительство и осложнила ход реформы, ускорив уход с рынка малых и средних компаний. С риском остановки столкнулся национальный проект «Жилье и городская среда». Угроза безработицы резко снизила платежеспособный спрос на построенное, но еще не распроданное жилье. Правительству РФ пришлось серьезно корректировать ставку по ипотечному кредитованию. Остановка продаж построенного жилья грозила банкротством застройщикам, уже перешедшим на проектное финансирование. Падение спроса на новое жилье резко повышало для них риск пересмотра условий кредитных договоров и приостановки реализации действующих проектов (это 28,3 млн м²!). Критичен для отрасли

был и отъезд трудовых мигрантов на родину из-за пандемии: сложно привлечь дополнительные трудовые ресурсы в условиях пандемии и возможных локдаунов.

Однако следует признать, что строительную отрасль в ходе реформы беспрецедентно поддержало Правительство РФ, серьезно повысив ее статус.

Правительство РФ признало строительную отрасль наиболее пострадавшей от пандемии и включило в перечень системообразующих 54 крупнейшие строительные компании. Это позволило девелоперам не останавливать строительный процесс.

Государство в условиях пандемии прямо и косвенно оказывает жилищному строительству поддержку по целому ряду направлений:

- поддержка спроса населения на строящееся жилье,
- снижение ставок по кредитам застройщикам,
- новые схемы льготного ипотечного кредитования, в том числе для семей с детьми,
- выкуп квартир в новостройках,
- докапитализация Фонда дольщиков и достройка долгостроев и др.

Более готовыми к экстремальным условиям оказались крупные строительные компании, уже освоившие и применяющие цифровые технологии. Включилось в цифровизацию отрасли и Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. С начала 2020 г. оно создает единое цифровое пространство для всех участников строительства и жилищно-коммунального хозяйства¹⁴, а также для органов власти, государственных и частных заказчиков, подрядных и саморегулируемых организаций.

Главным уроком пандемии для жилищного строительства не только России, но и всего мира стал очевидный факт: источником распространения инфекции оказались большие города с плотной застройкой и неэффективной системой расселения. Жители крупных городов тратят много времени, добираясь несколькими видами транспорта из дома до места своей работы

¹⁴ Минстрой создает единое цифровое пространство для всех участников отраслей строительства и ЖКХ, Материалы Всероссийской онлайн-конференции «Цифровизация строительной отрасли». ТЕХЭКСПЕРТ Консорциум КОДЕКС 21.01.2020. URL: <https://smi.cntd.ru/build/news/21-5-2020>.

и обратно, вынуждены терпеть загазованность воздуха, очереди в магазинах; в таком городе трудно найти место для прогулки с детьми, парковки автомобиля, для встречи с друзьями. Именно поэтому после 2016 г. рост индивидуального строительства жилья обогнал темпы строительства многоквартирных домов жилья.

Пандемия дала сигнал и к будущему сокращению строительства офисов. Офисные работники, преподаватели школ и вузов, работники НИИ и других организаций, где это было возможно, с началом пандемии перешли на дистанционный режим работы. Очевидно, бизнесу стоит и дальше расширять виды деятельности, которые работники могут вести дистанционно. Это позволит сократить нагрузку на транспорт и высвободить автомобильные парковки для жителей города, а людям, живущим далеко от места работы, – сэкономить на транспорте. Обязательным условием такой организации работы является высокий уровень цифровой и компьютерной грамотности работников. Для них возможность удаленной работы – это не только экономия времени и средств на дорогу, но и возможность работать сразу в нескольких местах, сократить рабочую неделю или рабочие часы, это позволит людям перебраться за пределы города из шумного и загазованного центра.

Не менее важным сигналом пандемии для жилищного строительства, безусловно, должен стать отказ от масштабного строительства многоэтажных и многоподъездных домов высокой этажности с малометражными квартирами. Правительство РФ уже приняло решение остановить строительство жилья эконом-класса и заменить его на новый стандарт: индивидуальный жилой дом площадью до 150 м² на земельном участке до 15 соток (1,5 тыс. м²), или блоки до 130 м² в жилом доме, либо квартиры площадью до 100 м² в жилом доме с классом энергетической эффективности В и выше, с доступом инвалидам¹⁵. Такие дома можно блокировать в двух-четырёхкомнатные квартиры площадью до 150 м², они более

¹⁵ Минстрой предложил новый стандарт вместо «жилья экономкласса». URL: <https://www.rbc.ru/society/04/06/2020/5ed8eb8e9a79479803dbb1a>

комфортны, чем квартиры в жилом доме, и имеют подсобные помещения. Строить стандартные малоэтажные дома быстрее и дешевле, чем многоквартирный многоэтажный дом, по степени опасности пожара или разрушения малоэтажное жилье тоже надежнее.

В рамках программы цифровизации строительной отрасли Правительство РФ взяло на себя обеспечение качественной интеграции уже функционирующих частных и государственных информационных систем в единое цифровое пространство, соответствующее нормативное и техническое регулирование, определение форматов структурированного обмена информацией, запуск соответствующих классификаторов и кодификаторов. Ожидается, что цифровизация отрасли повысит качество управления возводимых объектов капитального строительства, сократит сроки строительства, управленческие решения будут приниматься на основании достоверных и актуальных данных. Заметим, что в жилищном строительстве цифровизация не ограничена только лишь применением BIM-модели¹⁶ при проектировании жилого дома: крупные девелоперы уже давно расширили спектр применения цифровых технологий и успешно работают с большими данными в сферах маркетинга, продаж, рекламы, организации поставок и пр.

Литература/References

Косарева Н. Б. О поэтапном замещении долевого строительства проектным финансированием [Эл. ресурс] / Н. Б. Косарева. Институт экономики города. 2017. URL: <http://www.urbanecomics.ru/research/mind/nadezhda-kosareva-opoetapnom-zameshchenii-dolevogo-stroitelstva-proektnym>

Kosareva, N. B. (2017). On staged substitution of shared-equity construction by project financing / N. B. Kosareva. The Institute of municipal economy. Available at: <http://www.urbanecomics.ru/research/mind/nadezhda-kosareva-opoetapnom-zameshchenii-dolevogo-stroitelstva-proektnym> (In Russ.).

¹⁶ BIM (англ. Building Information Model или Modeling) – информационная модель (или моделирование) зданий и сооружений, под которыми в широком смысле понимают любые объекты инфраструктуры, например инженерные сети (водные, газовые, электрические, канализационные, коммуникационные) и пр.

Кубасова Т.И., Новикова Н.Г., Суходолов А.П. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства. *Baikal Research Journal*, 2017. . URL: <http://brj-bguer.ru>

Kubasova, T.I., Novikova, N.G., Sukhodolov, A.P. (2017). Perspectives and problems of housing construction development in Russia in the light of the latest legislative changes. *Baikal Research Journal*. Available at: <http://brj-bguer.ru> (In Russ.).

Никонова И.А., Смирнов А.Л. Проектное финансирование в России. Проблемы и направления развития. М.: Консалтбанк, 2016. 216 с.

Nikonova, I.A., Smirnov, A.L. (2016). Project financing in Russia. Problems and directions of development. Moscow. Konsultbankir. 216 p. (In Russ.).

Смирнов А.Л., Родионов И.И. Проектное финансирование в России: новые стимулы развития // *Банковское дело*. 2015. № 2. С. 64–68.

Smirnov, A.L., Rodionov, I.I. (2015). Project financing in Russia: new incentives for development. *Bankovskoye delo*. No. 2. Pp. 64–68. (In Russ.).

Шохин А.Н., Палагина А. Взаимодействие государства и строительного бизнеса в процессе перехода от отношений долевого участия к проектному финансированию: предпосылки и рекомендации по преодолению негативных последствий // *Бизнес. Общество. Власть*. 2018. № 2 (28). С. 60–75.

Shokhin, A.N., Palagina, A. (2018). Interactions of the state and construction business in transition from shared-equity participation to project financing: premises and recommendations for overcoming negative consequences. *Business. Society. Power*. No. 2 (28). Pp. 60–75. (In Russ.).

Akinin, P.V., Kravchenko, I.I. (2020). Escrow accounts as a means for stakeholders to protect their funds invested in housing construction projects. *Financial Analytics: Science and Experience*, February. DOI: 10.24891/fa.13.1.114

Aron, J., Duca, J., Muellbauer, J. (2012). Credit, housing, collateral and consumption: Evidence from Japan, the UK and the U.S. *Review of Income and Wealth* 58(3): 397–423.

Muellbauer, J. (2018). Housing, Debt and the Economy: A Tale of Two Countries. *National Institute Economic Review*. Vol. 245, Issue 1. Pp.20–33. Available at: <https://doi.org/10.1177%2F002795011824500112>

Lunde, J., Whitehead, C. (2016). European housing finance models in 1989 and 2014. In: Whitehead C and Lunde J (eds) *Milestones in European Housing Finance*. London: Wiley, p.14.

Whitehead, C. (2018). Housing Policy and the Changing Tenure Mix. *National Institute Economic Review*. Vol. 245. Issue 1. Pp. 34–39. Available at: <https://doi.org/10.1177/002795011824500113>

Статья поступила 12.08.2020

Статья принята к публикации 16.10.2020

Для цитирования: Черемисина Т.П. Помогла ли застройщикам реформа финансирования жилищного строительства в условиях пандемии? // *ЭКО*. 2021. № 4. С. 110–129. DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2021-4-110-129

Summary

Cheremisina, T.P., Cand. Scie. (Econ.), Institute of Economics and Industrial Engineering, SB RAS, National Research Novosibirsk State University, Novosibirsk

Did Property Developers benefit from the Housing Construction Financing Reform during the Pandemic?

Abstract. Over two years ago, the Government of the Russian Federation initiated a reform of financing housing construction. To prevent uncontrolled access to equity holders' funds, in 2018, it launched a transition to a project financing model of housing construction using escrow accounts. The Russian model differs from the standard one only in some nuances. Although the transition to the new model was not completed by 2020, the coronavirus pandemic that has taken over the world has forced people to reconsider solutions to many problems, including those in the field of financing. The paper considers some reasons why the new system of financing housing construction is rejected by developers, as well as opportunities to balance the risks of all participants.

Keywords: *Shareholder Participation Agreement; ShPA; shareholders; housing finance reform; project financing; escrow accounts; distribution of risks; pandemic; government support*

For citation: Cheremisina, T.P. (2021). Did Property Developers benefit from the Housing Construction Financing Reform during the Pandemic? *ECO*. No. 4. Pp. 110–129. (In Russ.). DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2021-4-110-129