

Т. В. Третьяченко, Г. Б. Пивоварова

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:
ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ**

Аннотация

В статье рассматривается влияние ограничений, введенных в связи с коронавирусной инфекцией, на состояние первичного рынка жилой недвижимости РФ, испытывающего определенный шок в связи с переходом с долевого участия на проектное финансирование, введенное в июле 2019 г.

В ходе исследования были проанализированы следующие основные показатели: объемы строительства, объемы ввода жилья в эксплуатацию в кв. м, количество зарегистрированных ДДУ, показавших отрицательную динамику после введения изменений и ограничительных мер. В статье представлены плюсы и минусы проектного финансирования, предложены пути решения ситуации, сложившейся на рынке жилой недвижимости.

Ключевые слова

Проектное финансирование, эскроу-счета, первичный рынок недвижимости, ввод в эксплуатацию квадратных метров, зарегистрированные договоры долевого участия.

T. V. Tretyachenko, G. B. Pivovarova

**CURRENT STATE OF PRIMARY RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET
IN RUSSIAN FEDERATION:
PROBLEMS AND WAYS OF SOLUTION**

Annotation

Article examines the impact of restrictions imposed in connection with coronavirus infection on the state of primary residential real estate market in Russian Federation, which is experiencing a certain shock due to the transition from equity participation to project financing, introduced in July 2019, against the background.

During the study, following main indicators were analyzed: volume of construction, volume of housing commissioning in square meters, number of registered preschool institutions, which showed negative dynamics after the introduction of changes and restrictive measures. Article presents the pros and cons of project financing and suggests ways of solving the situation in residential real estate market.

Keywords

Project financing, escrow accounts, primary real estate market, commissioning of sq. meters, registered equity participation agreements.

Введение

Рассматривая строительный рынок жилой недвижимости, необходимо

учитывать его дуализм. Государству важно, с одной стороны, решать вопрос повышения уровня обеспеченности

россиян жильем, который по сравнению с развитыми странами все еще остается недостаточным, с другой стороны, учитывая, что первичный рынок — это на 90 % частный бизнес, главной целью которого является максимизация прибыли, не вмешиваясь в дела строительного бизнеса, создавая благоприятные условия для его развития, уйти от проблемы «обманутых дольщиков».

В условиях рыночного хозяйства нельзя решать проблемы обеспечения населения жильем за счет изменения хозяйственных связей, приводящих к дисбалансу, тормозящему развитие первичного рынка недвижимости.

Необходимость решения такой важной с точки зрения социальной стабильности проблемы, как вопрос «обманутых дольщиков», послужила поводом для ужесточения требований к застройщикам и переходу от долевого участия к проектному финансированию в строительстве жилой недвижимости. Изменение условий ведения бизнеса вызвало у участников первичного рынка недвижимости, а именно строительного сообщества, неоднозначную оценку.

«По мнению некоторых экспертов в области девелопмента, с введением в действие новой редакции Закона № 214-ФЗ российские застройщики получили в распоряжение отличный механизм для финансирования, а государство встало на путь цивилизованного подхода к решению проблемы обеспечения населения жильем. Механизм этот удобен и прост и для самих застройщиков, и для покупателей жилья» [1].

Другая группа экспертов (и их большинство) сошлись во мнении, что данные меры негативно скажутся на развитии первичного рынка недвижимо-

сти. И главное опасение состояло в том, что рост себестоимости строительства за счет использования кредитных средств может привести к последующему росту цены предложения, что повлечет снижение доступности жилья и сокращение в среднесрочной перспективе привлекательности бизнеса за счет снижения маржинальной прибыли, а это, в свою очередь, приведет к банкротству и уходу из отрасли многих региональных застройщиков и, как следствие, — к сокращению объемов строительства.

Результаты и их обсуждения

Целью представленного в статье исследования является определение положительных и отрицательных аспектов проектного финансирования, степень их влияния на первичный рынок жилой недвижимости, а также определение влияния на рынок ограничительных мер, связанных с коронавирусной инфекцией.

Необходимость данного исследования заключается в определении первопричины сложившейся ситуации: обусловлена ли она только коронавирусной инфекцией, или же основополагающей проблемой является переход на проектное финансирование, усугубленный пандемией.

Ситуационный и сравнительно-аналитический анализ явились основными методами оценки современного состояния и изменений рынка жилой недвижимости РФ [2].

Прошел год после введения изменений, и можно подводить первые итоги: что дали рынку изменения, оправдались ли опасения экспертов.

На рисунке 1 приведены положительные и отрицательные аспекты проектного финансирования.

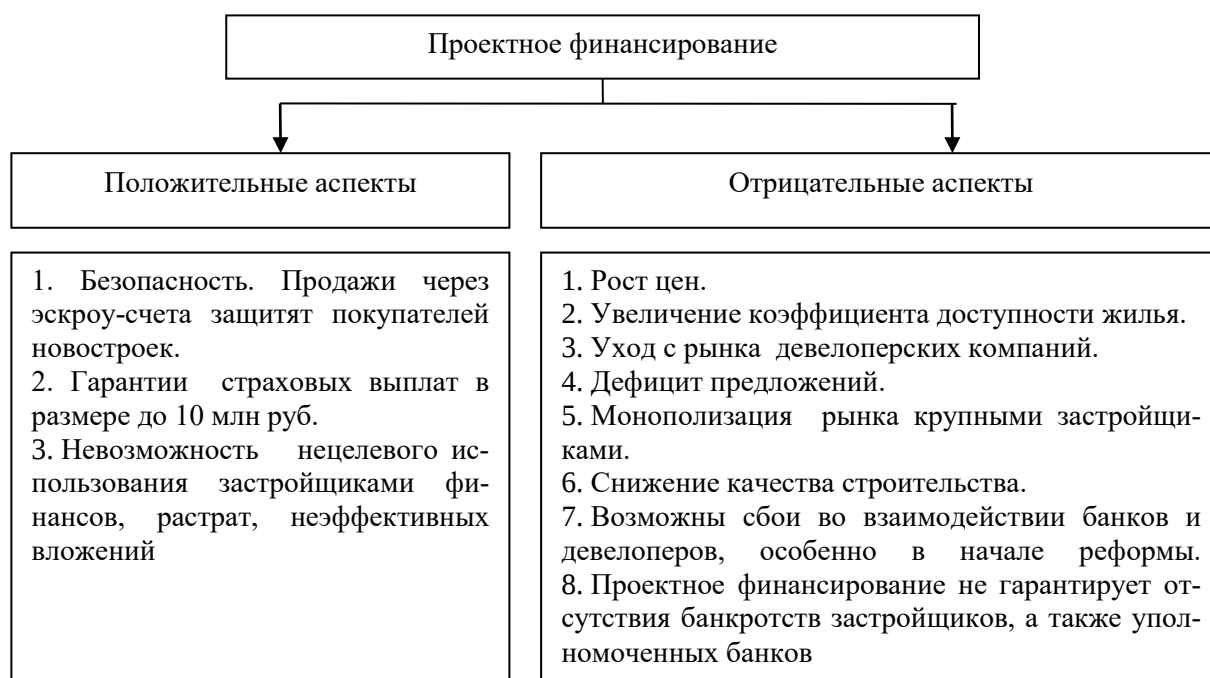


Рисунок 1 — Положительные и отрицательные аспекты проектного финансирования

Сравнительный анализ количества плюсов и минусов проектного финансирования наглядно демонстрирует доминирование «минусов» (их почти в 2,5 раза больше). И самым значимым является то, что данный механизм способствует увеличению стоимости и делает жилье менее доступным, а также приводит к монополизации бизнеса и, как следствие, — к снижению конкуренции и ухудшению качества строительства.

Для оценки ситуации на рынке авторы статьи провели анализ основных показателей состояния рынка в I квартале 2020 г. (до введения пандемийных ограничений) и во II квартале (с учетом ограничительных мер) и сделали выводы по дальнейшему вектору его развития.

Первое, на что следует обратить внимание, — нельзя давать оценку состоянию рынка, опираясь на показатели количества введенных в эксплуатацию квадратных метров. Более реально от-

ражает ситуацию на рынке первичной недвижимости взаимосвязь таких показателей, как количество квадратных метров, находящихся на разных стадиях строительства, количество уже введенных в эксплуатацию квадратных метров жилья и количество зарегистрированных договоров долевого участия (в дальнейшем ДДУ). Взаимосвязь этих показателей определяет дальнейший сценарий развития первичного рынка недвижимости и меры, которые необходимо предпринять для улучшения деловой активности на нем. В этой ситуации очень важно понять: сложившаяся ситуация на рынке связана с ужесточением законодательства или влиянием пандемии? В I полугодии 2020 г. на разных стадиях строительства в РФ находилось 112,3 млн кв. м жилья, это 82,69 % от показателя аналогичного периода 2019 г. [3].

На рисунке 2 представлена динамика изменения совокупного объема текущего строительства за I полугодие.

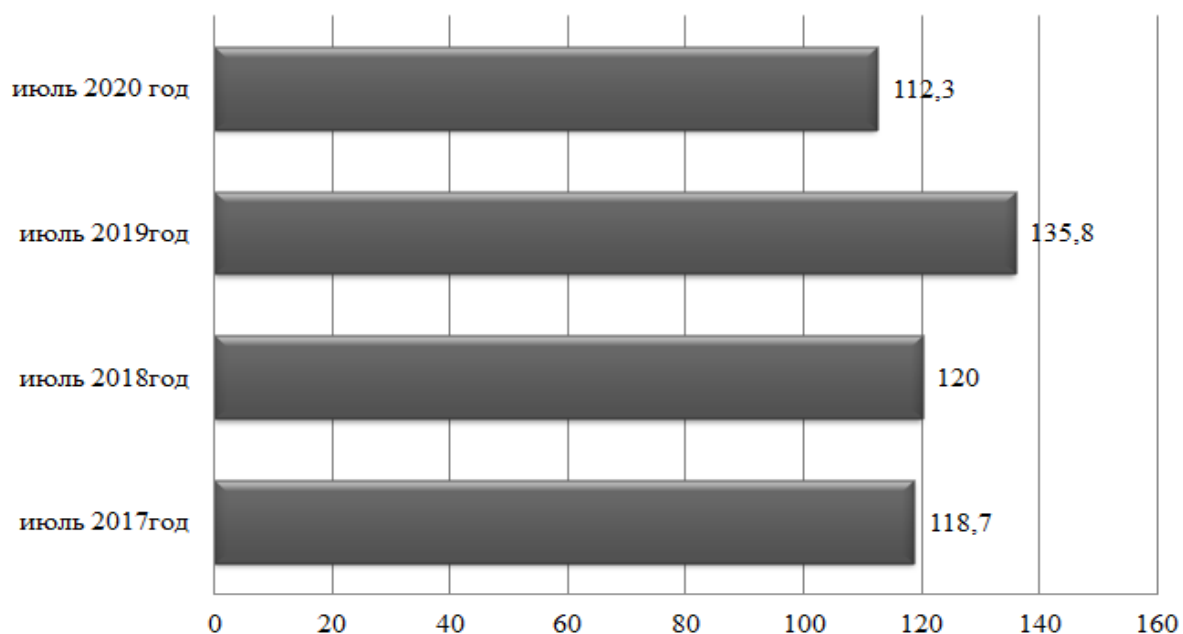


Рисунок 2 — Динамика совокупного объема строительства, млн кв. м*

* Составлен по данным портала ЕРЗ.РФ.

Представленная диаграмма указывает на то, что до июля 2019 был ежегодный прирост объемов строительства, максимальный объем был достигнут в I полугодии 2019 г., он составил 135,6 млн кв. м. За год объемы строи-

тельства сократились на 17,31 % и составили 112,3 млн кв. м.

Динамика изменения текущего объема строительства в I квартале представлена на рисунке 3.

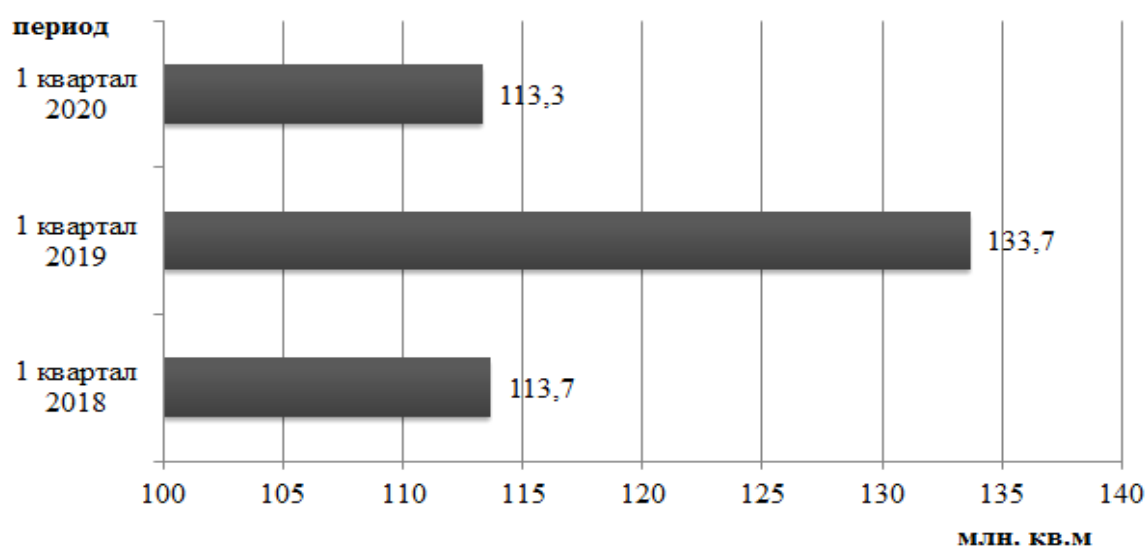


Рисунок 3 — Динамика изменения текущих объемов строительства в I квартале 2018–2020 гг.*

* Составлен по данным портала ЕРЗ.РФ.

Согласно приведенным данным, тенденция снижения объемов строительства началась не в период пандемии. Максимальное снижение было отмечено в I квартале 2019 г., за год объемы откатились к показателю 2018 г. Снижение объемов строительства в этот период составило 15,26 %. С введением ограничительных меры сокращение объемов строительства только продолжилось.

Если исходить из того, что в среднем цикл строительства современного каркасно-монолитного дома (а это основная технология, которая используется на современном этапе) составляет максимум 3 года, то для понимания ситуации стоит проанализировать объемы строительства по выданным разрешениям.

Объем строительства по разрешениям, выданным в 2017 г., составляет 16,2 % — 18,14 млн кв. м, в 2018 г. 43,9 % — 49,16 млн кв. м, в 2019 г. 8,9 % — 9,96 млн кв. м, 2020 г. 1,6 % — 1,79 млн кв. м. Из приведенных данных следует, что максимальный объем строительства ведется по разрешениям, выданным в 2018 г. Если предположить, что строительство будет вестись в идеально сложившейся обстановке, то эти дома будут сдаваться в 2020–2021 гг. Объекты с разрешением на строительство 2019 г., которых почти в 5 раз меньше, чем в 2018 г., с учетом предполагаемых идеальных условий, могут быть сданы в 2021–2022 гг. Максимальный ввод в эксплуатацию домов, на которые получены разрешения в 2018–2019 гг., придется на 2021 г., а дальше последует провал, т. к. на данный момент объемы строительства, которые заложены в 2020 г., в 27 раз меньше, чем в 2018 г. [3].

По данным Росреестра, в период за январь-июнь 2020 г. было зарегистрировано 279 185 договоров долевого участия, что составляет 62,81 % от показателей аналогичного периода 2019 г. (444 464 ДДУ). Если рассмотреть в поквартальной разбивке, то увидим, что в I квартале 2020 г. было зарегистрирова-

но 147 842 договора долевого участия, это на 26,68 % меньше аналогичного периода 2019 г. (201 643 ДДУ). Во II квартале 2019 г. было зарегистрировано 242 821 ДДУ, а во II квартале 2020 — только 131 343 ДДУ, падение составило 45,91 %. То есть основное снижение числа заключенных договоров пришлось на период введенных в связи с COVID-19 ограничений, поскольку не все участники процесса смогли вовремя перейти на онлайн-обслуживание. Вместе с тем приведенные данные подтверждают выводы авторов, сделанные выше, что тенденция снижения объемов продаж на первичном рынке жилья началась еще в докарантинный период.

Падение объемов продаж, недополученные средства не позволяют вести строительство соответственно плану и вовремя вводить жилье в эксплуатацию [4]. По данным Росстата, за первое полугодие текущего года ввод жилья в РФ упал на 12 % [5].

Согласно данным портала ЕРЗ.РФ, средний перенос планируемых сроков ввода в эксплуатацию жилья вырос с 6,4 месяцев в июле 2019 г. до 8,5 месяцев в июле 2020 г.

Анализ основных показателей, таких как объемы строительства, количество зарегистрированных ДДУ, объем ввода в эксплуатацию жилья за 2018–2019 гг. и шесть месяцев 2020 г., их отрицательная динамика показали, что на первичном рынке жилой недвижимости существует ряд проблем. Однако в условиях когда более половины строительных проектов по-прежнему реализуются по старому законодательству, несмотря на то что новые нормы введены год назад, говорить об отражении через приведенные показатели реальной картины влияния на происходящие изменения нельзя.

Таким образом, на основе анализа данных за I и II кварталов 2020 г. относительно тех же периодов 2019 г. мы можем констатировать, что влияние

пандемии на происходящие на рынке жилой недвижимости процессы проявилось через углубление во втором квартале 2020 г. отрицательных тенденций, которые начались на рынке еще до введения ограничительных мероприятий.

Отрицательные тенденции, складывающиеся на рынке, по мнению авторов, связаны со многими факторами, в числе которых: падение душевых доходов населения, системный кризис, который коснулся всех сфер деятельности, в том числе и строительного бизнеса, который играет важнейшую роль в функционировании первичного рынка жилой недвижимости. Падение объемов продаж и строительства, рост средневзвешенной цены спроса (по данным статистики он составил 19,18 % [8]) были вызваны не только переходом на проектное финансирование, но и, по мнению уполномоченного при Президенте России по защите прав предпринимателей Бориса Титова, «остротой, в разы усилившей текущий кризис, вызванный мартовским ослаблением рубля и снижением экономической активности на фоне борьбы с пандемией» [9].

Между тем авторы отдельной строкой выделяют переход на проектное финансирование, поскольку ряд проблем связаны именно с ним.

В чем же основные проблемы проектного финансирования? Главной проблемой можно назвать то, что при переходе на проектное финансирование застройщик не может просчитать рентабельность объекта, так как банком устанавливается «плавающая» процентная ставка, которая привязана к объемам реализации.

Не менее важной проблемой можно считать отсутствие возможности одновременно с жилым объектом возводить объекты социальной инфраструктуры, поскольку предложенная модель не предусматривает их финансирование в формате комплексной застройки. Недостаточное количество школ, детских

садов, поликлиник и других социальных объектов только усугубляет существующие проблемы.

Запрет на поэтапное раскрытие эскроу-счетов лишает добросовестных девелоперов средств для дальнейшего развития бизнеса, нет возможности покупки новых земель, оформления проектной и технической документации. И это еще одна важная проблема. Стоит также отметить, что в банках нет достаточного количества специалистов, что затягивает время на рассмотрение заявок на проектное финансирование, и это неприемлемо для большинства региональных застройщиков.

По мнению заместителя министра строительства Никиты Стасишина, «в сегодняшней ситуации, когда жилищное строительство перешло на проектное финансирование и расчеты через эскроу-счета, выход на необходимые объемы строительства возможен без особых проблем в регионах, где у девелоперов есть маржинальность, и на этапе стройки можно продать до 70 % проекта» [6].

Однако, с точки зрения авторов, в сложившейся ситуации, когда на рынке по-прежнему предложение превышает спрос, а уровень платежеспособного спроса снижается, реализовывать 70 % объектов на стадии строительства могут единичные застройщики. По данным аналитического управления Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), «с начала года в России обанкротилось 73 застройщика, которые реализуют 1,2 млн кв. м; по прогнозам РАСК, в 2020 г. ожидается порядка 200 банкротств. Этот показатель включает не только банкротства, но и девелоперов, добровольно ушедших с рынка» [7].

Текущий период функционирования первичного рынка жилой недвижимости характеризуется проблемами перехода на проектное финансирование, усиленным снижением экономической активности его участников из-за ограничительных мероприятий, порожденных

пандемией COVID-19. Тренды, сложившиеся на рынке, отражают негативные процессы, связанные со снижением доступности жилья для большинства населения, снижением деловой активности значительной части участников строительного бизнеса [8]. В этих условиях авторы полагают необходимым пересмотреть нормы законодательства в области долевого строительства с учетом предложений, внесенных участниками рынка жилой недвижимости. Экономическое оживление в этой сфере авторы связывают с ростом строительства недорогого жилья и объектов инфраструктуры и рекреации при активном участии государства. В противном случае выполнить поставленные задачи национального проекта «Жилье и городская среда», согласно паспорту которого к 2024 г. необходимо ежегодно вводить в эксплуатацию 120 млн кв. м, будет весьма проблематично. Для ввода такого количества жилой площади необходимо, чтобы на разных стадиях строительства находилось 170 млн кв. м. Для решения этой задачи, по мнению замглавы Минстроя, необходимо «за следующие два года создать предпосылки для того, чтобы девелоперы открывали проектное финансирование и начинали возводить новостройки, переломив тренд на снижение объемов, обусловленный кризисными явлениями из-за пандемии коронавируса» [6]. Но это одна часть проблемы. Основной же вопрос состоит в том, чтобы обеспечить возможность приобретения жилья гражданами и реализацию введенных в эксплуатацию квадратных метров застройщиками. Полученная в этом случае девелоперами прибыль позволит возводить новые объекты. По мнению Б. Титова, «надо работать со спросом, субсидировать ставки по ипотеке. По нашим расчетам, если довести их до уровня в 5 %, на что потребуется 170 млрд руб., как раз в два раза увеличится и спрос и возможные объемы ввода жилья» [9].

Выводы

Ситуация, сложившаяся на первичном рынке жилой недвижимости, требует комплексного подхода: с одной стороны, необходимо обеспечить возможность покупки потенциальными покупателями жилья именно на первичном рынке. В связи с этим государством были приняты беспрецедентные меры снижения в период до 01.11.2020 для покупателей новостроек по ипотеке с процентной ставкой до 6,5 % и для участников программы «Семейная ипотека» — до 5 %. Данные меры позволили стимулировать во II квартале 2020 г. спрос на первичном рынке жилья, но этих мер оказалось недостаточно, чтобы сохранить показатели зарегистрированных ДДУ на уровне 2019 г., поскольку результатом снижения ставок по ипотеке стал рост цены на жилье. По данным ЕМИСС государственной статистики, цена на первичном рынке жилой недвижимости РФ во II квартале 2020 г. увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. на 11 820,42 руб., и составила 73 438,67 руб. [10].

Падение платежеспособности населения — еще одна проблема, которая не позволила изменить сложившиеся на жилищном рынке тенденции. Поддержка населения государством, с одной стороны, и поддержка региональных застройщиков с низкой маржинальностью, с другой, в дополнение к уже принятым мерам, с одновременной доработкой механизма проектного финансирования позволит, по мнению авторов, изменить ситуацию на отечественном первичном рынке жилой недвижимости.

Библиографический список

1. Проектное финансирование строительства жилья: плюсы и минусы реформы [Электронный ресурс] // РБК Недвижимость. — 13.02.2019. — Режим доступа : <https://realty.rbc.ru/news/5c63d9ac9a79473a78550fd9>.

2. Евтодиева, Т. Е., Пивоварова, Г. Б. Трансформация логистических каналов распределения на первичном рынке жилой недвижимости // Финансовая экономика. — 2019. — № 3. — С. 253.

3. Единый ресурс застройщиков [Электронный ресурс]. — Режим доступа : https://erzrf.ru/images/repfle/15714662001REPFLE.pdf?utm_medium=email&utm_source=UniSender&utm_campaign=238538482.

4. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <https://rosreestr.ru/site/press>.

5. Федеральная служба государственной статистики. Официальная статистика [Электронный ресурс]. — Режим доступа : www.fedstat.ru.

6. Недвижимость. РИА Новости [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <https://realty.ria.ru/20200831/stasishin-1576512275.html?in=t>.

7. Интерфакс Недвижимость [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/120472>.

8. Пивоварова, Г. Б., Третьяченко, Т. В. Отечественный рынок жилой недвижимости: проблемы и перспективы развития // Гуманитарные и социально-экономические исследования в современных условиях : сб. статей преподавателей и аспирантов. — М. : Знание-М, 2020.

9. Реестр системных проблем Российского бизнеса [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <http://doklad.ombudsmanbiz.ru/2020/3.pdf>.

10. ЕМИСС государственная статистика [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>.

Bibliographic list

1. Project financing of housing construction: pros and cons of reform [Electronic resource] // RBC Real Estate. — 13.02.2019. — Mode of access : <https://realty.rbc.ru/news/5c63d9ac9a79473a78550fd9>.

2. Evtodieva, T. E., Pivovarova, G. B. Transformation of logistics distribution channels in the primary residential real estate market. — 2019. — № 3. — P. 253.

3. Unified resource of developers [Electronic resource]. — Mode of access : https://erzrf.ru/images/repfle/15714662001REPFLE.pdf?utm_medium=email&utm_source=UniSender&utm_campaign=238538482.

4. Federal Service of State Registration, Cadastre and Cartography [Electronic resource]. — Mode of access : <https://rosreestr.ru/site/press>.

5. Federal State Statistics Service. Official statistics [Electronic resource]. — Mode of access : www.fedstat.ru.

6. Real estate. RIA Novosti [Electronic resource]. — Mode of access : <https://realty.ria.ru/20200831/stasishin-1576512275.html?in=t>.

7. Interfax Real Estate [Electronic resource]. — Mode of access : <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/120472>.

8. Pivovarova, G. B., Tretyachenko, T. V. Domestic market of residential real estate: problems and prospects of development // Humanities and socio-economic research in modern conditions : comp. of articles of teachers and postgraduates. — M. : Znanie-M, 2020.

9. Register of system problems of Russian business [Electronic resource]. — Mode of access : <http://doklad.ombudsmanbiz.ru/2020/3.pdf>.

10. EMISS state statistics [Electronic resource]. — Mode of access : <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>.