

АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОГРАММЫ МАССОВОЙ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ПЕРИОД РАЗВИТИЯ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

ФЕДОРОВ Владислав Анатольевич

преподаватель-исследователь

ЯШИНА Надежда Игоревна

доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой финансов и кредита
Нижегородский государственный университет имени Н. И. Лобачевского
г. Нижний Новгород, Россия

В данной статье раскрывается развитие методов ресурсного обеспечения в России и за рубежом. Сделаны выводы, что в России достаточно успешно был применен зарубежный опыт в части проектного финансирования строительства через банковское финансирование с учетом особенностей строительной отрасли в стране, а также возможно дальнейшее использование зарубежного опыта, однако необходимо усовершенствование законодательства и дисциплинирование застройщиков, чтобы процесс либерализации финансирования мог пройти без создания существенных рисков для покупателей жилья.

Ключевые слова: ресурсное обеспечение, многоквартирное жилищное строительство, проектное финансирование, ипотечное кредитование, льготная ипотека, застройщики, эскроу-счет.

Конституцией Российской Федерацией установлено исключительное право граждан на жилье – оно является базовой и основной потребностью человека, причем не только в нашей стране, но и в целом в любом государстве. Вопрос предоставления / обладанием жилищем становится актуальнее с каждым новым поколением и ростом населения на Земле. При этом от его наличия зависит дальнейшая жизнь человека – по своей сути оно выступает одним из ключевых факторов для развития личности и создания семьи.

Каждая страна в той или иной мере старается заниматься жилищной политикой в части создания тех условий, при которых строительство нового жилья, обновление жилищного фонда является возможным для большинства граждан. При этом строительство само по себе выступает одной из ключевых отраслей в экономике, которая оказывает весомое влияние на ВВП и состояние экономики в целом.

В РФ с 2019 г. для развития жилищного строительства и решения проблемы обманутых дольщиков был введен новый механизм по ресурсному обеспечению строительства – проектное финансирование застройщиков, которое представляет собой механизм финансирования строительства многоквартирных жи-

лых домов с помощью банков, которые выдают целевой кредит и также выступают контролирующими агентами по строительству, так как заинтересованы в возвратности кредита (условием этого выступает завершение строительства и продажа квартир дольщикам). Банки выступают держателями эскроу-счетов, куда переходят деньги покупателей до сдачи дома в эксплуатацию [1].

Государство в данной системе выполняет традиционные функции: выдает разрешения на строительство объектов, их ввод, а также с помощью государственных органов контролирует ход строительства и соблюдение норм и правил при строительстве [3] (но в меньшей степени, чем банк – хотя при этом формируется параллельный контроль, что является плюсом для дольщиков-покупателей жилья). Государство также может предоставлять участки под строительство с помощью различных закреплённых механизмов.

Практика показывает, что застройщики достаточно успешно адаптировались к строительству с помощью проектного финансирования [2]. При этом само собой, с учетом того, что механизм является новым для страны, появились новые проблемы и риски, которые необходимо решать для эффективного содействия жилищной политике [4].

Банки выдают кредиты застройщикам на различных этапах существования проекта: в основном кредит выдается уже при наличии разрешения на строительства объекта, но также бывают случаи так называемого бридж-кредитования, когда застройщик заходит с перспективным бизнес-планом по приобретению участка, дальнейшей разработке проектной документации и получения РНС при наличии финансирования от банка (в таких проектах риски для банка выше, и требуется более детальная экспертиза, однако он перекрывается за счет повышенной доходности для банков по таким проектам. При этом застройщикам выгоднее привлекать заемное финансирование на «нулевом цикле», так как заемное финансирование с учетом особенностей механизма получается дешевле, чем проработка до этапа РНС за счет исключительно собственных средств).

Погашение кредита происходит уже после ввода объекта в эксплуатацию: средства с эскроу-счетов переводятся на погашение кредита с учетом накопленных процентов [6]. В случае если средств на эскроу не хватает, то дальнейшее погашение кредита происходит за счет продажи уже готовых квартир в проекте (банки к таким исходам также чаще всего готовы, так как финансовые модели готовятся с запасом и погашении уже после ввода объекта в эксплуатацию) [7].

На текущий момент (июль 2024 г.) уже 96% многоквартирных жилых домов возводится с помощью проектного финансирования. По своей сути переход на новый механизм завершен. Возможностью выдачи кредитов в рамках проектного финансирования обладают 63 банка, однако свое право использовали только 32 банка, что связано с необходимостью перестройки банковских процессов, привлечения новых специалистов для финансирования строительства жилых домов: на эти расходы готовы не все банки. Причем реальная конкуренция существует среди 5 банков, а именно – ПАО «Сбербанк», ПАО «ВТБ», АО «Банк ДОМ.РФ», АО «Альфа-Банк» и ПАО «Промсвязьбанк», которые охватывают 90% рынка проектного финансирования. С одной стороны, количество банков как участников рынка – небольшое, но с другой стороны это обес-

печивает готовность банков к кредитованию строительства, что снижает риски для дольщиков (так как банки, которые действительно видят в проектном финансировании интересное направление для своего бизнеса, готовятся к его развитию и имеют штат необходимых специалистов). С другой стороны, конкуренция между вышеуказанными банками действительно высокая, а ключевым игроком выступает ПАО «Сбербанк», которые охватывает больше 50% рынка. Другие банки вынуждены для борьбы со Сбербанком придумывать различные механизмы, которые благотворно влияют на застройщиков.

В рамках проектного финансирования не было создано новых проблемных объектов: в крайнем случае банки сами занимались строительством финансируемых объектов, минимизируя свои репутационные и экономические риски [5].

Однако в рамках этой системы можно определить ряд недостатков:

- консолидация строительного рынка, снижение количества мелких субъектов-застройщиков в связи с ростом требований, особенно в части финансовой модели;
- удорожание строительства;
- усиление зависимости застройщиков от экономической ситуации в стране, так как они финансируются с помощью кредитов, соответственно, значение ключевой ставки оказывает значительное влияние на стоимость ресурсов для них;
- удорожание жилья для покупателей-дольщиков, так как в стоимость закладываются новые параметры: маржинальность и премия за риск банков, различные комиссии и пр.

Кроме того, на текущий момент велики риски формирования переизбытка предложения с учетом отмены льготной ипотеки с 1 июля 2024 г. На июль 2024 г. порядка 65% строящегося жилья не проданы, причем именно льготные ипотечные программы подогревали спрос на жилье в условиях повышенной ключевой ставки.

Льготная ипотека была введена в 2020 г. как мера поддержки спроса на жилье для повышения его доступности и как мера поддержки застройщиков в условиях распространения коронавируса и введения нового

механизма проектного финансирования [8]. В целом, ипотека является важным звеном в рамках взаимоотношений между застройщиками и покупателями, так как основная часть жилья приобретается именно при помощи ипотечного кредитования. А именно массовая льготная ипотека поддержала переход на проектное финансирование в короткий срок.

Однако ее результаты в некоторой степени можно назвать противоречивыми: согласно ЕИСЖС и ЦБ РФ в период с 2020 по 2024 гг. средний размер кредита вырос с 2,9 млн. руб. до 4 млн. руб., как и средний срок кредита на новостройки вырос с 18 до 25 лет.

Также существенно выросла стоимость 1 кв.м., а именно с 89 тыс. руб. до 149 тыс. руб. при одновременном уменьшении площади средней квартиры с 49 до 43 кв.м. (Информация о проектом финансировании: заключении кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, и открытии счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве Центральный Банк РФ – 2024. – URL:https://cbr.ru/statistics/bank_sector/equity_const_financing/).

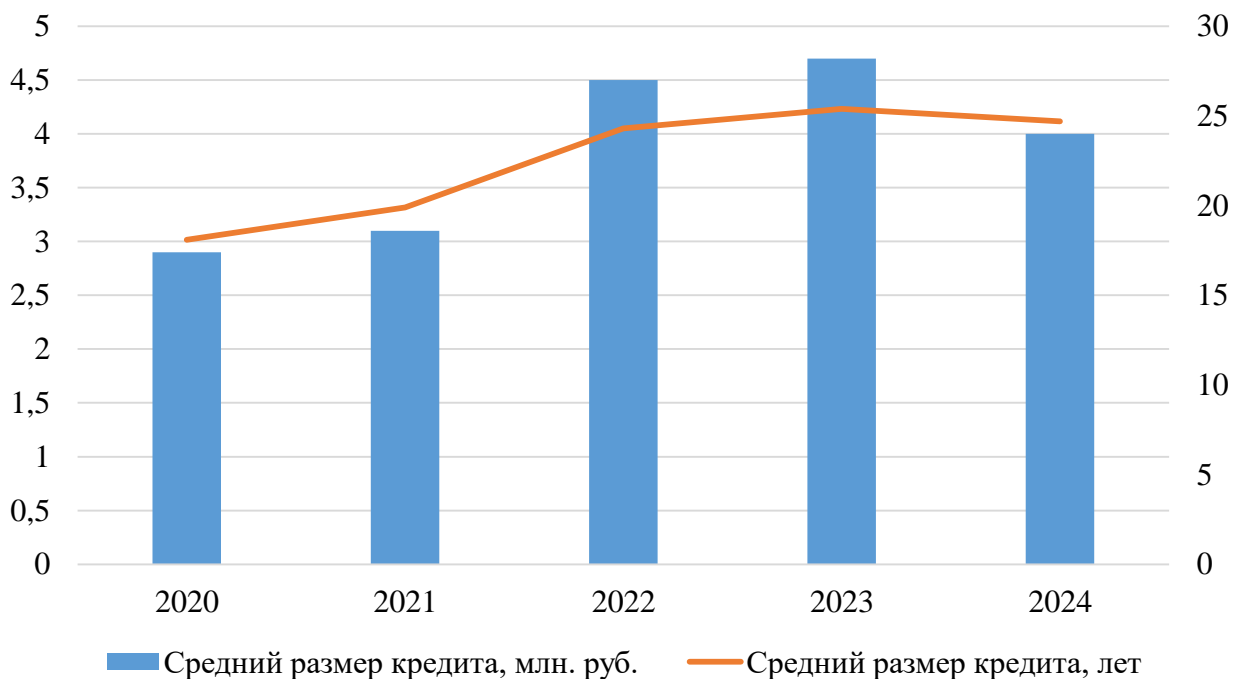


Рисунок 1. Динамика показателей среднего размера кредита и среднего размера кредита на новостройки

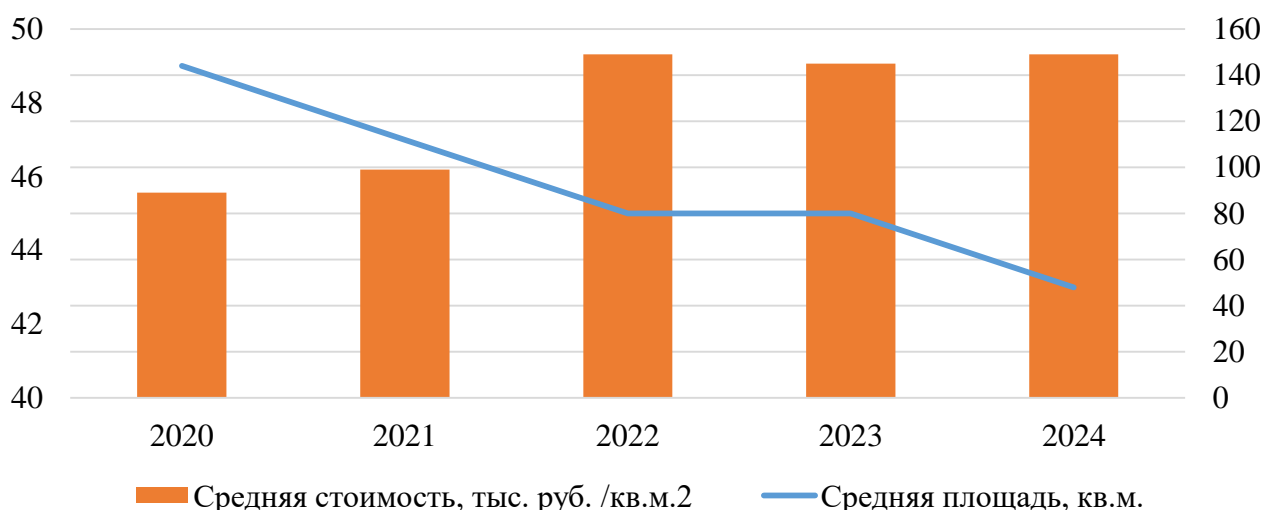


Рисунок 2. Динамика показателей средней стоимости 1 кв.м. и средней площади квартиры

Можно сказать, что льготная ипотека послужила общей доступности жилья к текущему моменту, что также подтверждают исследования Института экономики города (динамика показателя от 3,2 в 2019 г. до 4,7 в 2023 г. – чем выше показатель, тем жилье менее доступное) (Доступность жилья в России в 2022 г. и I кв. 2023 г. // Институт экономики города – 2023. – URL:https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_rossii_2022-2023_gg.pdf).

С чем это связано? Вероятно, основной причиной стало отсутствие количественных параметров оценки льготной ипотеки. По своей сути, за ней отсутствовал полноценный контроль и требуемые результаты, выраженные в тех или иных параметрах. Кроме того, о продлении программы информация появлялась не сразу, что также подогревало спрос к середине и конце года. Банкам было выгодно давать такие кредиты, а застройщикам – увеличивать предложение, что в конечном итоге увеличивало цены. Однако на текущий момент без льготной ипотеки по рыночным ставкам приобретение жилья стало затруднено большей части населения, что негативно отразится на совокупной динамике эскроу-счетов и дальнейшим темпам строительства.

Таким образом, главное преимущество в рамках введенной льготной ипотеки получили банки и застройщики, а не население и государство. Также, с учетом работы механизма проектного финансирования, льготно-

го ипотечного кредитования, банки и застройщики получили возможность введения дополнительных программ, в т. ч. таких как субсидирование ипотеки от застройщика, чтобы плотнее регулировать цены в свою пользу.

В целом, такая ситуация привела к определенным итогам, которые можно описать как неэффективное положение строительства многоквартирных жилых домов, в котором только часть субъектов получила удовлетворение своих интересов. Так, покупатели в среднем проиграли от введенных мер: доступность жилья снизилась, а государство не может полноценно выполнять свои функции в части реализации жилищной политики, так как ситуация не позволяет проводить краткосрочные и среднесрочные меры по урегулированию ситуации на рынке. Застройщики же в свою очередь получили мощный экономический импульс, благодаря которому увеличивали свое благосостояние, что подтверждается анализом отчетности и рентабельности крупнейших групп компаний. Банки питали этот рост и также зарабатывали на нем: здесь можно сказать и о процентах по кредитам для застройщиков, так проценты по ипотекам, дополнительное фондирование в виде денег на эскроу-счетах и т. д. – для них единственным минусом стал рост доли заемщиков-покупателей жилья с высоким ПДН, однако в целом он нивелируется за счет отношения к ипотеке как кредиту имен-

но со стороны населения (процент просрочек по ней ниже, чем по потребительским и иным видам кредитов для физических лиц).

При этом в текущей ситуации после отмены льготной ипотеки положение в первую очередь застройщиков может оказаться противоположным: в случае, если эскроу-счета будут пополняться медленнее, возрастет стоимость ресурсов для застройщиков, что отразится на их конечной доходности, помимо того, что кредиты по проектному финансированию уже не будет гаситься сразу после ввода в эксплуатацию – возрастет количество проектов с погашением уже через

несколько лет после ввода.

Также вероятнее всего возрастет количество проектов с нарушенными сроками сдачи, так как застройщикам выгоднее оставаться на специальных банковских ставках, которые применяются до ввода жилых домов.

В целом, отмена льготной ипотеки приведет к стабилизации рынка первичной жилой недвижимости, однако эта стабильность будет требовать новых мер, связанных с повышением доступности жилья для населения, в т.ч. сюда могут подойти новые льготные программы, целевые и направленные на определенные категории населения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Бочкарёва О.Ю.* Проектное финансирование в жилищном строительстве: первые результаты // ФЭС. Финансы. Экономика. Стратегия. – 2020. – Т. 17, № 1. – С. 43-48.
2. *Василевская Л.Ю.* Договоры номинального счёта и счёта эскроу: общее и особенное в правовой регламентации // Гражданское право. – 2017. – № 3. – С. 3-7.
3. *Гимадиева Л.Ш.* Проектное финансирование при финансировании жилищного строительства // Вестник Евразийской науки. – 2019. – Т. 11, № 2. – С. 19-25.
4. *Добрынина К.Е.* К вопросу о правовой природе проектного финансирования жилищного строительства: проблемные аспекты и пути их решения, анализ современного состояния института // Humanitarian and Socio-Economic Sciences Journal. – 2019. – № 4(15). – С. 33-47.
5. Как правило, ничего застройщики на самом деле не субсидируют // Центральный Банк РФ. Интервью с директором Департамента банковского регулирования и аналитики Банка России Александр Данилов – 2024. – URL:<https://cbr.ru/press/event/?id=16986>.
6. *Куприянов Д.А.* Проектное финансирование в строительстве: проблемы и перспективы развития // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2019. Т. 1, № 10. – С. 10-17.
7. *Малявина Н.Б.* Роль эскроу-счетов в долевом строительстве // Семейное и жилищное право. – 2020. – № 4. – С. 39-41.
8. *Сиразетдинов Р.М., Харисов М.И.* Проектное финансирование в строительстве: проблемы и перспективы развития // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2019. – Т. 1, № 10. – С. 10-17.

**ANALYSIS OF THE RESULTS OF THE PROGRAM OF
MASS PREFERENTIAL MORTGAGES IN THE RUSSIAN FEDERATION
DURING THE DEVELOPMENT OF PROJECT FINANCING.**

FEDOROV Vladislav Anatolyevich

Research Lecturer

YASHINA Nadezhda Igorevna

Doctor of Sciences in Economy, Professor, Head of the Department of Finance and Credit
Lobachevsky State University of Nizhni Novgorod
Nizhny Novgorod, Russia

This article reveals the development of resource provision methods in Russia and abroad.. It concludes that foreign experience has been successfully applied in Russia in terms of project financing for construction through bank financing, taking into account the specific features of the construction industry in the country. Further use of foreign experience is possible, but it is necessary to improve legislation and developer discipline so that the process of liberalizing financing can take place without creating significant risks for home buyers.

Keywords: resource provision, multi-apartment housing construction, project financing, mortgage lending, preferential mortgage, developers, escrow account.
