



27 Возможно ли снизить ипотечную ставку ниже 10% рыночными методами

28 Как будет действовать механизм развития рынка арендных домов через коллективные инвестиции

КБ «Стрелка» заключило контракт с Фондом единого института развития в жилищной сфере (учредитель — Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, АИЖК) на разработку стандартов комплексного развития жилых территорий. Партнер КБ «Стрелка» **Григорий Ревзин** объясняет, что и зачем предстоит сделать в рамках этого контракта.

Среда для жизни: зачем нужны стандарты

— благоустройство —

Постиндустриальный город

Московское благоустройство выросло из транспортной проблемы, но в других городах она не стоит так остро. Зачем благоустроить города по России? Не правильнее ли оставить их в нынешнем состоянии?

Главная урбанистическая трансформация не только у нас, но и во многих странах — это переход от индустриального города к постиндустриальному. Индустриальный город — продолжение завода, его задачи — создать условия для производства и обеспечить уровень жизни рабочей силы. Постиндустриальный город работает не на заводе. Он производит знания и услуги, а «средство производства» — его улицы и площади, парки и скверы, офисные и общественные здания, образовательные, культурные, научные, медицинские, социальные и торговые сети, то есть вся среда города. Это не завод, но город — среда для производства ценностей, знаний и компетенций.

В индустриальную фазу развития России вступила сельская страна, а вышла из нее городской — подавляющее число наших городов создано в индустриальную эпоху. Все они переживают эту трансформацию — и, прямо скажем, не все успешно. Города со свалками брошенных прозон и бывших военных объектов, города, транспортная инфраструктура которых рассчитана на перевозку грузов и рабочих масс до завода и обратно, города с деградировавшими общественными пространствами, города пустырей и зон отчуждения — это все наша реальность.

Единственный город, где управление этой трансформацией стало государственной задачей, — это Москва. Здесь все было сделано очень быстро: город от начала реконструкции парка Горького до сегодняшнего дня преобразился в течение пяти лет. Московская интеллигенция не приняла благоустройство Собянина по политическим причинам, это жалко. Но с профессиональной точки зрения то, что городская власть прониклась урбанистической проблематикой и направила большие средства на общественный транспорт, парки, улицы, общественные пространства, на среду города, — невероятный урбанистический успех.

Но что получает это только Москва — очевидная несправедливость. Качество жизни в Москве и так сильно отличается от того, что происходит в остальной России, сейчас этот разрыв увеличился за счет качества среды. Московские решения не могут быть прямо перенесены на остальную Россию: Москва — богатый город с большим профицитом бюджета. Но это не значит, что другие города не должны модернизироваться. Контракт с Фондом единого института развития в жилищной сфере вырос из необходимости регулирования нового строительства, однако в настоящем виде имеет более широкое значение. Он дает нам возможность реализовать программу постиндустриальной трансформации городов России. Она только начинается, и все ее аспекты будут представлены только через полгода. Но сейчас мы выделяем для себя несколько стратегических направлений.

Морально устаревший продукт

Прежде всего о стандарте. Термин «стандарт» имеет в России специфический оттенок: кажется, что это документ, который ставит своей целью причислить все города России под одну гребенку, как хрущевские пятиэтажки. Но то, что мы собираемся сделать, имеет иную идеологию: не предписывание конкретных одинаковых решений по всей стране, а определение показателей в области безопасности, комфорта, разнообразия и уникальности среды, которые должны быть достигнуты. Они могут достигаться разными способами в зависимости от местного бюджета, климата, строительного рынка, социума, традиций и т. д.



ФОТО: ИТАР-ТАСС/С. КОЗЛОВ

Навязывать решения конкретному городу и конкретной проектной команде мы не собираемся. Речь идет скорее о стандарте заданий на проектирование, проектных брифов, а не проектных решений.

АИЖК прежде всего интересуется строительством нового жилья. Тут нужно учитывать следующее.

Строительство — одна из наиболее активных отраслей нашей экономики. В России здесь значимые успехи. Мы вышли из СССР с показателем 16 кв. м жилья на человека, в настоящий момент у нас 24 кв. м — это средневропейский показатель обеспеченности жильем. Созданные механизмы финансирования строительства жилья, в том числе через АИЖК, позволяют специалистам делать позитивные прогнозы развития. Заявленные показатели — 28–35 кв. м на человека к 2020 году. Это очень высокий показатель.

Когда говорится, что Россия за постсоветское время не смогла выстроить новую промышленность, транспортную инфраструктуру и т. д. и вообще пропустила обрушивающийся на нее денежный дождь, то даже признавая значимость этих проблем, нужно учитывать, что страна решила жилищную проблему. В послевоенное время у нас было 5 кв. м жилья на человека. Пятикратное увеличение этого показателя в странах с населением более 100 млн человек — это большая цивилизационная задача независимо от политического строя и экономического уклада.

Но задача решалась и продолжается решаться за счет массового домостроения, в особенности если мы говорим о секторе дешевого жилья. Это отрасль, выстроенная на индустриальной базе прошлого столетия. Специалисты высказывают существенные претензии к системам СНиПов и ГОСТов, на которых она основана, говорят о том, что сегодня они превращаются в тормоз развития. Степень устаревания этих систем — дискуссионный вопрос. Но если говорить о среде города, то эти системы регуляций вообще ее не учитывали: качество среды определялось исключительно функциональными требованиями и больше ничем.

В результате мы получаем приличные квартиры, стандартные дома, недоделанные улицы и очень плохие города. Города перешагивают через зоны промышленного развития, через спальные районы позднесоветского времени и строят новые спальные районы, средовые качества которых не отличаются от советских образцов. В России в 2015 году построено 83 млн кв. м жилья, этот объем предполагается довести до 100 млн в год — это рынок триллионных инвестиций, на котором выпускается морально устаревший продукт — советский спальный район. Опыт показывает, что в массовом секторе эту ситуацию очень трудно переломить авторской волей или девелоперской инициативой — здесь необходимы новые системы регуляций, сравнимые по степени влияния с действующими нормами, пра-

вилами и процедурами. Перед нами стоит задача соединения массового домостроения с полноценной городской средой. В течение последних 40 лет ее решить не удалось. Тем интереснее ею заняться.

Двухлетний план

Второе стратегическое направление — создание общественных пространств в 40 крупных городах России, прежде всего в миллионниках. Эта государственная программа связана с подготовкой к чемпионату мира по футболу. Чемпионат — это не только стадионы: когда город принимает чемпионат, в орбиту этого события включаются те места, где болельщики видят матч на больших экранах, в городе, вместе соперничают игроки. Очевидно, что это так или иначе центральные общественные пространства — площади, парки, набережные. Они должны быть соответствующим образом обустроены, должны быть созданы сценарии их использования во время чемпионата.

Но для нас очевидно, что эти пространства определяют облик города и после чемпионата, и в этот период их значение для города окажется сравнимым и даже более существенным, чем воздействие спортивной инфраструктуры — стадионов и спортивных баз для проживания и тренировки команд. Кроме того, чемпионат проводится в 16 городах России, а эти пространства располагаются в 40 городах.

Разумеется, то, что мы сделаем, — это не комплексные программы благоустройства всего города, как в Москве. Но мы надеемся и попытаемся сделать так, чтобы эти пространства стали своего рода катализаторами процесса модернизации среды городов подобно тому, как эту роль выполняли пять лет назад программа реконструкции ЦПКИО, которую мы разрабатывали. Здесь все более или менее понятно, мы понимаем, как работает этот механизм. Вызов скорее в сроках. Чемпионат проводится в 2018 году, времени осталось немного. Но вместе с тем четкая дата позволяет надеяться, что программа будет выполнена. Опыт работы с Москвой показывает, что два года — вполне приемлемый срок для средовых трансформаций. Вообще, по нашему убеждению, такие изменения необходимо производить быстро, чтобы люди видели результаты, убеждались в возможности что-то изменить. Именно тогда пилотные проекты могут играть роль катализаторов изменений — как только они переводятся в режим доллостроев, программы, увы, начинают рассыпаться.

Переустройство моногородов

Наконец, третье стратегическое направление — моногорода. Их в России по официальному определению 319 — это огромная цифра. Здесь важно следующее

Вопрос модернизации моногородов прежде всего относится к сфере экономики. Этой проблемой эконо-

мические эксперты занимаются в течение последних десяти лет, экономическая логика работы с моногородами более или менее ясна. Надо отметить, что она отличается большой жесткостью. Дело сводится к тому, что либо в моногородах должно быть создано (чаще модернизировано) экономически рентабельное производство, ради которого они были когда-то созданы, либо город должен постепенно сжиматься вплоть до исчезновения, а жители должны переезжать в другие места, где есть избыток рабочих мест.

Это логичная позиция, однако нужно понимать, что переселить даже половину моногородов — реальная задача. 319 городов — это целая страна, в которой проживает около 15 млн человек. Страну переселить нельзя — это экономический и социальный абсурд, и правительство исходит из другой логики. Суть ее в следующем: качество среды города создает качество жизни, качество жизни влияет на социальный капитал, в городе возникает позитивная повестка дня, надежда на будущее, что, в свою очередь, может привести к экономическому подъему как за счет малого бизнеса, так и внешних инвестиций. Опыт ряда европейских стран (прежде всего Германии и отчасти Англии) и Америки, а также теория развития городов говорят о том, что это возможный путь развития, но в России их пока не запустили. Советский моногород — это наиболее жесткое, экстремальное выражение индустриального типа города, и как трансформировать его среду, по большому счету пока неизвестно. Так что это чрезвычайно интересный профессиональный вызов.

По сути, в целом речь идет о проектах переустройства пространства примерно 400 городов — это гигантская программа. Города очень разные. Разумеется, эта программа должна выполняться силами специалистов всей России, а также зарубежных — КБ «Стрелка» ни в коем случае не собирается делать это в одиночку. Сейчас мы занимаемся мониторингом с целью создания центров урбанистических компетенций по всей России с упором на местные профессиональные вузы и проектные организации. Очевидно, что при таких масштабах, при таком количестве городов и, как мы надеемся, разнообразии архитекторов и градостроителей проекты получатся разные. И вот здесь принципиальную роль приобретает стандарты.

Их цель с точки зрения КБ «Стрелка» — задать общий вектор для разнообразных усилий, интерфейс, внятный для социума, власти и бизнеса в городе.

Городская среда сегодня объявлена правительством национальным приоритетом страны. 40 лет назад, когда наши предшественники и учителя начинали средовое движение в России, о таком повороте никто и думать не мог. Это уникальный профессиональный шанс для урбанистов. И мы намерены этим шансом воспользоваться.

«Присутствие государства в экономике нужно минимизировать»

— от первого лица —

В стране вроде бы кризис, при этом объемы строительства жилья не уменьшаются, а объемы ипотечного кредитования вообще растут. Об этом феномене мы беседуем с министром строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ **МИХАИЛОМ МЕНЕМ**.

— Какова динамика ввода жилой недвижимости?

— За восемь месяцев этого года введено 42,8 млн кв. м, что на 5,8% меньше аналогичного периода прошлого года. Подчеркну, что небольшое снижение связано с падением объема индивидуального жилья, динамика ввода многоквартирных домов сохраняется на уровне рекордных 2014–2015 годов. По данным регионов, всего в России к концу года должно быть сдано 76–77 млн кв. м — это если исходить из пессимистичного сценария. Более оптимистичный вариант — 80 млн кв. м.

— Какую поддержку просят застройщики у государства и какую — получают?

— Поддержка субсидирования ипотечной ставки сыграла свою роль: порядка 40% всех ипотечных кредитов в этом году были взяты с господдержкой. Программа заканчивается в этом году, и пока мы еще только обсуждаем, чем ее заменить. Но она уже и не совсем актуальна, потому что средняя процентная ставка по ипотечным кредитам по стране — 12,7%, то есть коммерческие ставки постепенно снижаются до уровня ставки с господдержкой.

— Большие объемы ввода жилья тормозятся еще и недостатком земель с необходимой инфраструктурой...



— Два последних года были рекордными по объемам ввода жилья, в результате свободных земельных участков под комплексное освоение территорий с имеющейся и готовой инфраструктурой практически не осталось, и это очень серьезный вызов. Грубо говоря, мы сшили готовую инфраструктуру. Сейчас застройщикам приходится создавать ее самостоятельно и закладывать расходы в стоимость квадратного метра, а это могут себе позволить буквально несколько субъектов Российской Федерации: Москва, Московская область, может быть, Санкт-Петербург.

— Что же делать остальным регионам?

— А в остальных регионах, если застройщик будет закладывать инфраструктуру в стоимость квадратного метра, он просто ничего не сможет продать. Да и у регионов возможность инвестировать в инфраструктуру сейчас нет. И вот здесь как раз и требуется помощь государства. Как известно, жилищное строительство — это приоритетный проект.

c26

Источник длинных денег

— финансы —

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) решило придать вторичному рынку ипотечных ценных бумаг новый импульс. Банкам для выдачи кредитов на жилье нужны длинные дешевые деньги, и в АИЖК нашли источник таких денег.

К тому же правительство требует создания интересного для частных лиц и крупных инвесторов рынка ипотечных ценных бумаг с четкими и прозрачными правилами игры. Рынка, призванного в том числе снизить ставки по ипотечным кредитам в среднесрочной перспективе.

Ипотечные? Корпоративные!

Ипотечные ценные бумаги (ИЦБ) являются одним из основных инструментов для пенсионных фондов и других крупных институциональных инвесторов на международных рынках капитала. С 2006 года ИЦБ выпускаются и в России. Однако около 90% выдачи ипотеки финансируется депозитами, процедура секьюритизации ипотечных портфелей в настоящее время сложная и затратная и не вносит значимого вклада в рефинансирование ипотеки. Так, за девять месяцев 2016 года было осуществлено 13 выпусков ИЦБ на сумму 65,6 млрд руб. Из них 77% — с участием АИЖК. Объем выпуска ИЦБ превысил показатели 2015 года на 17% за аналогичный период.

При этом сложное банковское регулирование до последнего времени снижало привлекательность ИЦБ для инвесторов. Например, риск-вес по ним составлял 100%, но летом нынешнего года Центробанк подготовил проект поправок к действующим документам, предусматривающих снижение этого показателя для ИЦБ с гарантией АИЖК в пять раз — до 20%.

Наконец, разрозненные эмитенты ценных бумаг, обеспеченных пулами ипотечных кредитов, не вызвали большого доверия. Ипотечные ценные бумаги в котировальных листах на сайте ММВБ выглядели как корпоративные ценные бу-

маги мало кому известного юридического лица, которое по требованию закона необходимо было создавать для выпуска таких облигаций. А, как известно, корпоративные бумаги — это совсем не то же самое, что суверенные, на которые ориентированы крупные инвесторы, заинтересованные вкладывать на долгий срок.

Фактически многотраншевая секьюритизация не стала основной рефинансирования ипотеки в России, а ликвидность ипотечных ценных бумаг в нашей стране продолжает оставаться ограниченной, подготовка сделки секьюритизации в старом формате занимает длительное время. Выпуски не стандартизированы, отличаются друг от друга и неликвидны. Нагрузка на финансовый результат выпуска всех одновременных и ежегодных расходов составляет не менее 3,5%, а ближе к гашению выпуска иногда достигает 5,5–6%. Секьюритизация так и не стала основным источником фондирования для банков.

Фабричное производство

Изменить это положение взялись в АИЖК, где подготовили проект, получивший название «Фабрика ИЦБ». Суть его в том, что и банки-эмитенты, и инвесторы вместо не очень понятных по рискам и трудно прогнозируемых по доходности облигаций получают прозрачный механизм выпуска однотраншевых ИЦБ с поручительством АИЖК на программной основе. Механизм подразумевает стандартизированную процедуру быстрой «упаковки» ипотечных кредитов, выданных одним или несколькими кредиторами, в ценные бумаги. Купон по бумагам будет формироваться как средневзвешенный процент по пулу ипотечных кредитов за минусом расходов, например стоимости сервиса, который банк оказывает в части ипотеки.

На практике схема выглядит так: эмитент отдает в АИЖК свои закладные и в течение двух недель получает облигации, но выпускаются они не банком-эмитентом, а самим АИЖК, поручительством которого они гарантированы.

c28