

# Review Российский инвестиционный форум Сочи 2018



## Новоселые без проблем

В России увеличивается доступность жилья прежде всего за счет развития ипотечного кредитования. При этом требования россиян к качеству квартир и жилой среды выросли, что привело к серьезной трансформации рынка.

### — доступное жилье —

Прошлый год стал рекордным на рынке ипотеки: тогда, по данным Центробанка, было выдано 1,1 млн кредитов на покупку жилья на общую сумму 2 трлн руб. Предыдущий рекорд был зафиксирован в 2014 году, когда совокупный размер ипотечного портфеля всех российских банков достиг 1,75 трлн руб. На сегодняшний день, по подсчетам ЦБ, общая сумма всех действующих ипотечных займов, выданных за последние годы, достигла 5,3 трлн руб. Рост ипотечного кредитования стал толчком для развития жилищного строительства не только на традиционном капиталоёмких рынках Москвы, Подмосковья и Санкт-Петербурга, но и других регионах. Эти и другие перспективы роста доступности жилья обсудят участники сессии «Современное жилье», которая пройдет 15 февраля в 12:00 на площадке Российского инвестиционного форума в Сочи.

### Рекорды ипотеки

Статистика Центробанка оказалась оптимистичнее, чем предсказали некоторые эксперты еще год назад. Они прогнозировали заметное снижение спроса на строящееся жилье, поскольку федеральные власти объявили о завершении программы субсидирования для покупателей квартир на первичном рынке. Эта программа действовала в 2015–2016 годах, ставки по ипотеке субсидировались до уровня 12% по сравнению с 13–15% на вторичном рынке. По данным АИЖК, в 2016 году благодаря господдержке россияне приобрели более 300 тыс. квартир. «Государство потратило на субсидирование ипотеки 14,9 млрд, что позволило банкам выдавать гражданам ежегодно свыше 1 трлн руб. займов на покупку жилья», — комментирует заместитель директора департамента финансовой политики Минфина РФ Сергей Платонов. — Благодаря этой программе было приобретено более 25 млн кв. м жилья в новостройках». Очевидно, что это была крайне необходимая и своевременная мера.

Сегодня рыночные ставки находятся на историческом минимуме и продолжают снижаться. В декабре 2017 года средняя ставка по выданным кредитам составила 9,79%, что значительно ниже ставок, которые действовали по программе субсидирования в 2015–2016 годах (12%). Поэтому опасения застройщиков, предполагающих, что отмена субсидирования приведет к снижению спроса, оказались напрасными. На первичном рынке по итогам прошлого года было заключено 621 тыс. договоров долевого участия (ДДУ), что почти эквивалентно показателям позапрошлого года, когда было зарегистрировано 620 тыс. ДДУ. Благодаря продолжающемуся активному снижению ставок с мая прошлого года месячные темпы роста (по отношению к аналогичному периоду прошлого года) выданных кредитов составили около 40% и более.

Прошлогодний рекорд по объему выданных в 2017 году ипотечных кредитов может быть побит в среднесрочной перспективе, поскольку спрос на приобретение жилья остается стабильно высоким. «Дальнейшее снижение ставок будет способствовать росту доступности ипотеки и, соответственно, продолжению роста доли ипотеки в различных сегментах. На фоне снижающихся ставок и стабильных цен на недвижимость сейчас самое подходящее время для улучшения жилищных условий при помощи ипотеки», — комментирует генеральный директор АИЖК Александр Плутник. По данным агентства, в



Ипотека стала драйвером покупательского спроса на рынке жилых новостроек

пятилетней перспективе планируют улучшить свои жилищные условия путем покупки жилья 9 млн семей с доходом не ниже среднего. Еще 3 млн российских семей готовы купить в течение пяти лет дополнительное жилье. Всего же, согласно результатам совместного исследования АИЖК и ВЦИОМа, проведенного в 2017 году, потребность в улучшении жилищных условий есть у более чем 25 млн российских семей (45% всех семей). В таких условиях необходимо дальнейшее повышение доступности жилья для граждан, в том числе за счет ипотеки. Снизить рыночные ставки позволят внедрение электронной ипотечной закладной — она работает с 1 июля этого года. За счет ее использования банки смогут снизить затраты на выдачу и сопровождение ипотечных кредитов, что в результате положительно скажется на ставках для заемщиков. Кроме того, снижению ставок способствует развитие вторичного рынка ипо-

течного кредитования за счет «Фабрики ИЦБ» АИЖК. В 2017 году этот механизм заработал в полную силу — за год АИЖК провело сделки на общую сумму почти 110 млрд руб., что составляет 87% от общего объема выпусков ИЦБ в 2017 году. В числе сделок — крупнейшие выпуски на российском рынке сеньюризации со Сбербанком и группой ВТБ на 50 млрд руб. каждый.

Завершение программы субсидирования ставок по ипотеке, действовавшей в 2015–2016 годах, не означает полного отказа государства от поддержки россиян при покупке жилья. «Власти оказывают поддержку адресно: теперь семьи, где рождается второй и третий ребенок, могут претендовать на получение займа на покупку жилья на первичном рынке под 6% годовых. Разницу между заявленной ставкой в рамках программы поддержки многодетных семей и рыночной ставкой пообещало компенсировать государство. На эти цели, по словам господина Платонова, выделено 600 млрд руб. «Поскольку в этой программе четко описано, что кредиты выдаются на покупку жилья исключительно на первичном рынке, то мы можем говорить о косвенной поддержке строительной отрасли», — отмечает Сергей Платонов. По условиям программы, можно и рефинансировать кредит, взятый ранее на покупку строящегося жилья. Первые семьи в стране уже получили поддержку в рамках программы — в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге и других городах.

### Плата за комфорт

Несмотря на предпочтения покупателей в пользу квартир в новостройках, вторичный рынок стабилен. К такому выводу пришли аналитики АИЖК в своем недавнем исследовании. «На вторичном рынке жилья физические лица совершили около 2,23 млн сделок с жильем по договорам купли-продажи», — пишут аналитики агентства. — Эта оценка получена по данным Росреестра о количестве зарегистрированных прав (3,35 млн) и оценки АИЖК о среднем количестве прав, регистрируемой в одной сделке (1,5). При этом для приобретения жилья на вторичном рынке, по оценкам АИЖК, население получило около 700 тыс. ипотечных кредитов, что на 26% выше уровня 2016 года (551 тыс.).

Развитие ипотечного кредитования и, как следствие, доступность жилья для граждан сыграли свою важную роль. По итогам 2017 года коэффициент доступности жилья (рассчитывается исходя из стоимости квартиры к среднему годовому доходу семьи) составил 2,6 года, в то время как в 2007–2008 годах этот показатель достигал 5,3 года. Например, в США и Великобритании эти цифры выглядят так: 3,6 и 4,6 года соответственно. Причиной доступности жилья в России стал средний размер квартир — 55 кв. м: по этому показателю страна далеко от мировых лидеров. Для сравнения: средняя площадь жилья в США составляет 160 кв. м, в Великобритании — 87 кв. м.

Получив возможность приобрести жилье в новостройках, покупатель теперь диктует свои условия: он оценивает не только месторасположение строящегося жилого комплекса, но и оптимальность предлагаемых застройщиками вариантов по квартирграфии, создание комфортной и дружественной среды. «Мы прекрасно с вами понимаем, что сегодня людям нужны не просто квадратные метры. Люди хотят жить в качественном жилье, чтобы социальная инфраструктура была рядом, вообще, в идеальном варианте практически в шаговой доступности», — говорил глава Минстроя России Михаил Менд в интервью ОТР. По мнению президента ГК «Гранель» Ильяша Нигматуллина, сегодня для большинства живущих в нашей стране людей помимо це-

### СТАТИСТИКА

**На 43%** увеличилось в Москве в 2017 году число сделок с жильем в новостройках. Такой результат в АИЖК объясняют ростом предложения современного стандартного жилья в условиях ценовой стабильности (–0,5% к концу четвертого квартала 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016-го). Доля сделок на новостройки с ипотекой в целом по России сохранилась на уровне 50%, а вне столичных регионов (Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область) — на уровне 60%.

**79%** опрошенных ВЦИОМ россияне готовы приобретать жилье в новостройках.

**2,12 миллиона рублей** составил в 2017 году средний размер кредита на приобретение жилья в новостройках, что на 13% выше уровня 2016 года.

ны важными факторами являются внешний облик проекта, включая архитектурные решения, и инфраструктурное наполнение.

«Увеличение спроса привело к росту предложения, что вынудило застройщиков задуматься о качестве проектов — это является позитивным трендом для рынка жилой недвижимости, возможно, за последние десятилетия», — отмечает председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова. Качество и комфорт строящегося в стране жилья стали одним из приоритетных направлений в работе федеральных властей и структур. Так, Минстроем России и АИЖК в рамках поручения, данного 11 августа прошлого года премьер-министром Дмитрием Медведевым, организован конкурс среди специалистов на разработку архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки. Финалисты этого конкурса были выбраны 1 февраля. «Одна из задач, которая будет стоять перед 20 отобранными финалистами, — соблюдать параметры по стоимости, чтобы обеспечить максимальную доступность жилья для граждан. Мы видим, что работы интересные и в большинстве своем формируют разнообразную жилую среду, при этом стандартные решения — это те решения, которые можно сделать массовыми», — говорит Александр Плутник.

**Антон Боровой**

## В поисках лучшего

### — стандарты —

Российский рынок жилищного строительства переживает интересные времена. Именно сегодня формируются новые стандарты застройки, которые должны прийти на смену устаревшим микрорайонам.

«Мы только отъехали от аэропорта, не прошло и пяти минут, перед нами возник небольшой жилой комплекс среднеэтажной застройки, как будто попали в сказку», — делится знакомый впечатлениями от первой поездки в Германию. Пытается уточнить название города. «То ли это был Ганновер, то ли Гамбург: все западные немецкие города похожи, везде комфортно», — пытается вспомнить знакомый. Согласитесь, для многих западноевропейских городов применимо такое: где бы ты ни находился — везде типичный, стандартный комфорт. Причем стандартный не означает однообразный, это не калька, под которую застраивается все вокруг. Стандарт комфорта — это то, к чему привыкли местные жители.

В России тренд на строительство жилья современного уровня вкупе с созданием комфортной окружающей среды только-только набирает обороты. Как только банки стали активно выдавать ипотечные кредиты гражданам на покупку квартир, среди девелоперов появилась конкуренция. Гражданин с деньгами уже не готов покупать абы какую квартиру, теперь ему требуется современное и качественное жилье. За это и стали биться застройщики, которые ради сохранения оборотов вынуждены выводить на рынок новые проекты. Трендсеттерами этого явления стали компании, чей размер девелоперского портфеля оказался существенным. Впрочем, к этому вопросу подключилось государство.

### Поколение новых горожан

Сейчас в России строится все больше и больше жилья: по данным Росстата, если в 2013 году было построено по всей стране 70,5 млн кв. м жилья, то спустя два года было уже 85 млн кв. м. Задача — увеличить этот показатель к 2025 году до 120 млн кв. м. Зачем нужны такие огромные объемы строительства? Безусловно, этот рекорд необходим не ради рекорда. Сейчас перед вла-



Российские и зарубежные архитекторы предложили на конкурс свои проекты будущих жилых домов

стями стоит задача увеличить обеспеченность жилой площадью у среднего человека. Но большие объемы нового строительства — это одновременно и шанс, и возможность повысить качество жизни миллионов россиян и сформировать жилую среду, которая будет вкладом в развитие будущих поколений. Чтобы добиться этого, необходимо создавать качественные проекты стандартного жилья в комфортной среде, соответствующей потребностям современного человека.

«Привычные для нас микрорайоны массовой застройки не отвечают запросам даже поколения бэби-бумеров, каковых к 2040 году будет 30% населения страны, им необходима близость к природе, индивидуальная застройка», — делится своими прогнозами генеральный директор КБ «Стрелка» Денис Леонтьев. Еще 17% населения к 2040 году будет составлять поколение X: для них будет важна современность архитектурных решений и безопас-

ность. Но сегодня (даже несмотря на усилия некоторых девелоперов, чьи идеи можно считать передовыми) формированию качественной среды препятствует устаревшая законодательная база. Так, по словам самих же застройщиков, в советское время было принято 1,5 тыс. СНиПов, из которых сейчас действуют три десятка. Одним словом, сегодня назрела необходимость разработки новых стандартов.

### На конкурсных началах

В октябре прошлого года по поручению премьер-министра Дмитрия Медведева Минстрой России и АИЖК организовали открытый международный конкурс архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки. Оператором конкурса выступило КБ «Стрелка». «Мы рады пригласить к участию архитекторов как из нашей страны, со всех уголков России, так и наших международных коллег, чтобы реализовать проекты, которые призваны изменить то, что сегодня происходит в строительстве жилья, и изменить наше представление о жилье в будущем», — говорил в ходе пресс-

конференции, посвященной открытию конкурса, министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Менд.

Всем участникам конкурса, на который было подано около 1 тыс. проектов из 39 стран, предстояло разработать до четырех проектов жилых зданий для одной из трех моделей городской среды: малоэтажной жилой, среднеэтажной жилой или центральной. Малоэтажная застройка (242 проекта) будет представлена

### «РОССИИ НУЖНЫ НОВЫЕ СТАНДАРТЫ»

**Хелле Юул Ларсен, член жюри конкурса, партнер датского бюро Juul/Frost architects:**

— Как профессионал, я оценивала всех конкурсантов в соответствии с международными стандартами. Со своими иностранными коллегами в группе мы очень много обсуждаем и дискутируем, но иногда при оценке некоторых проектов мне удается принять индивидуальное решение. Я надеюсь, что все эти наработки в будущем помогут выработать в России стандарты, которые будут отвечать запросам людей. Люди любят изменения, а эти изменения имеют огромное влияние на критерии выбора жилья.

небольшими, от 80 до 120 кв. м, индивидуальными жилыми домами и кластерами частных домов, таунхаусами площадью от 60 до 100 кв. м, а также малоквартирными домами от трех до четырех этажей. Такая застройка должна сохранить преимущества жизни в частном доме с индивидуальным участком. Среднеэтажная застройка (388 проектов) — это малоквартирные дома от пяти до семи этажей. Предполагается, что этот вариант застройки станет наиболее распространенным в российских городах за счет максимальной эффективности использования земельных ресурсов и обеспечит сочетание комфорта для жителей с эффективным использованием городских земельных ресурсов. Центральный тип застройки (295 проектов) будет представлен башнями от 8 до 19 этажей, а также двумя типами секций высотой от 5 до 9 этажей, которые отличаются площадью этажа (300–350 и 400–600 кв. м) и количеством квартир. Высокая плотность населения при такой застройке предполагает большое число объектов социальной и коммерческой инфраструктуры. Жители больше времени проводят вне дома, а квартиры более компактные. В начале февраля стали известны финалисты конкурса (см. справку).

Финалисты выбирали жюри, в состав которого вошли зарубежные архитекторы Хелле Юул Ларсен, Риккардо Девеса, Жан-Поль Вигье, Харальд Моой и Джованна Карневала, а также первый вице-премьер РФ Игорь Шувалов, министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Менд и генеральный директор АИЖК Александр Плутник. Все 20 финалистов получат по 1 млн руб. на доработку своих концепций, которую с учетом рекомендаций членов жюри они должны завершить к концу марта. В начале апреля жюри выберет победителей и призеров. До пяти проектов, занявших первое место, получат по 2 млн руб., до пяти проектов, занявших второе место, — по 1,5 млн руб., до десяти проектов, занявших третье место, — по 1 млн руб.

«При выборе победителей я обращал внимание на то, чтобы была создана приятная среда для человека, и пространство легко воспринималось», — делится своими впечатлениями один из членов жюри предста-

### ЛУЧШИХ РАССУДИЛИ

Финалисты открытого международного конкурса по разработке стандартов жилой застройки определены в трех номинациях:

- номинация «Центральная модель застройки»:** DA Project (Россия), бюро ARD (Россия), BOLD-collective (Нидерланды), Sara Simoska (Македония), Luis Eduardo Calderon Garcia (Колумбия), Pole-Design (Россия), ООО «Товарищи архитектуры» (Россия);
- номинация «Среднеэтажная модель застройки»:** бюро «План Б» (Россия), ООО «Эшер» (Россия), международная команда Boustany—Suphasidin—Desfonds + A20M, Anarctics Studio (Нидерланды), Ad Hoc Architecture (Россия), архитектурная группа ДНК (Россия), DO Architects (Литва), архитектурная мастерская «2Портала» (Россия);
- номинация «Малоэтажная модель застройки»:** проектная группа «Пионер» (Россия), Akhmadullin Architects (Россия), Grupo H (Словения), T.A.R.I.-Architects (Италия), PPA Arquitetura (Бразилия).

витель Союза немецких архитекторов (BDA) архитектор Сергей Чобан. По его словам, архитекторы действительно проделали большую работу, которая позволила кардинально изменить облик российских городов.

На основе лучших концепций, которые отвечают потребностям горожан, Минстрой России и АИЖК предложат девелоперам и градостроителям новый образ российских городов. А реализация этих проектов позволит застройщикам снизить сроки проектирования и затраты на всех стадиях работы. «Мы сегодня находимся в обсуждении, как мы можем это сделать. Один из возможных вариантов — через механизмы единого института развития АИЖК найти средства, чтобы выкупить эти проекты и погрузить их в единый реестр типовых проектов, которые по поручению правительства РФ ведет Минстрой России. Тогда застройщики смогут брать их из документации, и останется сделать только привязку к местности. Второй вариант — увидев на наших сайтах победителей, застройщики смогут выйти напрямую, или взять эскизные решения за основу», — рассказал Михаил Менд.

**Антон Боровой**