

ТЕХНОЛОГИИ ОБНОВЛЕНИЯ ЖИЛЬЯ

ЖИЛЬЕ — ОДНО ИЗ ВАЖНЕЙШИХ УСЛОВИЙ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ. ПОЯВЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕГО РАЗВИТИЕ В ТЕЧЕНИЕ ПОСЛЕДНИХ 20 ЛЕТ ДАЛО ВОЗМОЖНОСТЬ ЗНАЧИТЕЛЬНО УЛУЧШИТЬ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ МИЛЛИОНАМ СЕМЕЙ, И С КАЖДЫМ ГОДОМ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ИПОТЕКОЙ СТАНОВИТСЯ ВСЕ ПРОЩЕ.

ОКСАНА САМБОРСКАЯ, КСЕНИЯ ДЕМЕНТЬЕВА

До появления в России ипотечного кредитования смену жилья могли себе позволить очень немногочисленные граждане, как правило, квартирный вопрос решался за счет получения жилья по наследству от родственников или же получения квартир очередниками от государства. Позволить купить недвижимость могли себе лишь единицы. Сейчас покупка квартиры не воспринимается как нечто необычное благодаря возможности занять необходимую сумму для приобретения жилья у банка, причем с каждым годом ипотека становится все более и более доступной.

КАК ВСЕ НАЧИНАЛОСЬ Законодательные основы выдачи ипотеки были сформированы в 1998 году с принятием закона «Об ипотеке». На тот момент ипотека являлась нишевым продуктом для состоятельных граждан, а ставки по кредитам на приобретение жилья достигали 30%, в том числе в валюте, при этом сроки не превышали пяти лет. В результате в 2001 году было выдано всего 4 тыс. кредитов, из них половина — в валюте. Реальное развитие рынка ипотеки началось после того, как появилась необходимая нормативная база в 2004 году.

С тех пор начался бурный рост, в результате к 2017 году ипотека стала доступна для 40% семей при значении данного показателя не выше 5% в начале 2000-х. Это объясняется снижением ставок, которые к концу прошлого года закрепились на отметке ниже 10%, а на сегодняшний день опустились в среднем до 9,5% годовых. Сформированный к началу 2018 года ипотечный портфель превысил 5 трлн руб.

В целом же с момента появления ипотеки наблюдается значительная эволюция: если вначале ее основными потребителями выступали граждане с высокими доходами, которые брали кредиты на один-три года, то сейчас ипотека стала массовым продуктом. И на ближайшие годы президентом поставлена задача сделать приобретение жилья, в том числе в кредит, еще более доступным.

И банкиры уже готовы поддержать данную инициативу. «В прошлом году мы увеличили в два раза темп выдачи ипотеки по сравнению с 2016 годом», — отмечал на встрече с Владимиром Путиным глава Сбербанка Герман Греф в конце марта. — И в прошлом году в третьем квартале произошло резкое падение ставок, что

увеличило, конечно, очень сильно спрос на ипотеку». По словам господина Грефа, Сбербанк уже сегодня выдает кредиты от 7,5% по различным льготным программам — для молодых семей и так далее — и намерен и дальше стремиться к снижению ставок. Готов снижать ставки по ипотеке и глава ВТБ Андрей Костин при дальнейшем снижении ключевой ставки. «Конечно, это реально. У нас инфляция сегодня чуть больше 2%, а это значит, что ключевая ставка вполне может быть снижена до уровня 5%, — считает господин Костин. — Если ставка будет снижена до уровня 5% или даже 6%, то, конечно, ставка по ипотеке будет снижена до уровня 7%».

Рекордно низкие ставки являются основным фактором роста ипотеки: в первом квартале 2018 года выдано 299,4 тыс. ипотечных кредитов на 582 млрд руб., что на 81% больше, чем годом ранее. «По предварительным оценкам ДОМ.РФ, в апреле рост ипотечного рынка продолжился: выдано кредитов на сумму около 250 млрд руб., что в 1,7 раза выше уровня апреля 2017 года. По нашим прогнозам, объемы выдачи ипотеки продолжат расти и увеличатся до уровня 2,5–2,8 трлн руб. в 2018 году», — комментирует генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник. Рост доступности ипотеки является драйвером роста рынка жилья. По оценкам, в первом квартале 2018 года население приобрело 600 тыс. жилых помещений (+12% к первому кварталу 2017 года). С ипотекой заключено 59% сделок в новостройках и 39% сделок на вторичном рынке. Объемы строительства нового жилья также увеличиваются. В первом квартале 2018 года объемы ввода выросли на 19,6% к первому кварталу 2017 года: построено 15,7 млн кв. м, в том числе 7,3 млн кв. м в многоквартирных домах.

ШАГ ВПЕРЕД Майский указ президента Владимира Путина «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» вновь обозначил задачи в сфере жилищного строительства и создания комфортной городской среды как приоритетные.

Новые задачи позволяют продолжить работу, ведущуюся в жилищной сфере не первый год: улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно, увеличение объемов жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год. Для достижения этих показателей определены цели, которые направлены на стимулирование спроса и предложения на рынке жилья.

«Основным инструментом поддержки платежеспособного спроса на жилье является ипотека. Сегодня каждая вторая квартира в новостройке и каждая третья — на вторичном рынке жилья покупаются с использованием ипотечного кредита. Ключевой элемент повышения доступности жилья — это снижение ставок по ипотеке ниже 8%. Важным механизмом развития рынка ипотечного кредитования будет являться развитие рынка ипотечных ценных бумаг», — отмечают в ДОМ.РФ.

Кроме того, указом предусмотрен поэтапный переход к новым формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них. Еще в прошлом году принят закон о Фонде защиты прав граждан — участников долевого строительства. Также ДОМ.РФ совместно с Минстроем России создали единую информационную систему жилищного строительства наш.дом.рф, призванную дать покупателям объективную информацию о застройщиках. А с 1 июля текущего года в силу вступает ряд поправок в 214-ФЗ, которые предусматривают использование эскроу-счетов при покупке строящегося жилья.

К необходимости таких изменений привела в том числе невозможность оценить покупателями финансовое состояние того или иного застройщика, риски стро-



ОТ СОВРЕМЕННОГО ГОРОДА — К НОВОМУ КАЧЕСТВУ ЖИЗНИ

ящегося объекта. «Для большинства потребителей надежность застройщика менее важна, чем цена объекта и/или его местоположение. Практика долгостроев показывает, что в подавляющем большинстве случаев клиенты привлекались низкой ценой либо вкладывали средства в конкретный объект, так как в нужном районе, городе не было альтернативного объекта для вложений», — объясняет ситуацию Александр Пыпин, ведущий аналитик ЦИАН.

В подобных случаях, считает генеральный директор Level Group Кирилл Игнахин, более эффективным, чем участие коммерческих страховщиков, механизмом является Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства. «Как показала практика, в случае возникновения проблем у крупных застройщиков все равно требуется вмешательство государства и крупных финансовых структур. Фонд является государственным механизмом защиты прав и законных интересов граждан — участников долевого строительства, в который перечисляют взносы сами застройщики. Поскольку фонд аккумулирует взносы со всей страны, он будет обладать достаточной финансовой прочностью, чтобы эффективно и, главное, оперативно решать возникающие проблемы с долгостроями. При этом речь идет о некоммерческой организации, которая призвана решать именно социальную задачу предотвращения проблем со строительством, а не зарабатывать деньги. Полагаю, что через один-два года фонд станет надежной структурой для предотвращения появления новых обманутых дольщиков», — говорит генеральный директор Tekta Group Роман Сычев. Сейчас порядка 855 застройщиков уже перечислили обязательные отчисления в фонд. Тем более, добавляет Александр Пыпин, что способом обеспечения обязательств выбран не только возврат средств дольщикам, но и достройка объектов за счет нового застройщика и/или фонда.

Важную роль в обеспечении прозрачности рынка должна сыграть единая информационная система жилищного строительства наш.дом.рф. Со временем, считает Роман Сычев, она заменит разрозненные онлайн-

порталы с объектами недвижимости, которые далеко не всегда содержат актуальную информацию: «Вопрос создания такой системы назрел давно, и я думаю, что с каждым годом все больше покупателей будут обращаться к ней при выборе проекта. Сейчас система только начала развиваться: ее запуск состоялся в начале 2018 года, но по некоторым регионам уже есть полная информация о местных объектах долевого строительства и потенциальные покупатели ее используют».

Переход на проектное финансирование — решение, вызывающее больше всего обсуждений, связанных с дальнейшей стоимостью жилья, привлечением денег дольщиков и аккумуляции их на «неприкосновенных» счетах эскроу. «Такая схема исключит „котлованное“ финансирование, которое содержало под собой риск перераспределения денег не в пользу целевого инвестирования. Порядка станет больше», — комментируют в компании «Брусника». Минстрой России и ДОМ.РФ совместно с другими профильными министерствами, а также Банком России участвуют в реализации «дорожной карты», которая предусматривает использование эскроу-счетов при покупке строящегося жилья. Как отмечают в компании «Брусника», государство в настоящее время усиливает регуляторику рынка долевого строительства жилья в сторону большего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью застройщиков. Это повысит безопасность покупки жилья.

«У застройщиков появится подушка безопасности: при сезонном или ином спаде продаж застройщик сможет воспользоваться кредитной линией банка, чтобы продолжать строительство согласно плану-графику или с его опережением. В то же время в случае неправильного финансового планирования у застройщика, неоптимальных затрат банк, обладая профессиональными знаниями, сможет заметить это и вовремя скорректировать траты денег застройщиком», — комментирует нововведение Александр Пыпин. Использование счетов эскроу при покупке строящегося жилья позволит минимизировать для покупателей риски банкротства застройщика или существенной задержки строительства, а для девелопера — получить надежный источник средств для финансирования стройки, отмечают эксперты ДОМ.РФ. «Прозрачность и надежность схемы →

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (Business Guide «Технологии жилья»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
Сергей Яковлев — шеф-редактор АО «Коммерсантъ»
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета

Рекламная служба:
Тел. (495) 797-6996, (495) 925-5262
Владимир Лавицкий — руководитель службы «Издательский синдикат»

Ксения Дементьева — выпускающий редактор
Ольга Еременко — редактор

Сергей Цомык — главный художник
Виктор Куликов,
Наталья Коновалова — фоторедакторы
Екатерина Бородулина — корректор
Адрес редакции: 121609, г. Москва, Рублевское ш., д. 28. Тел. (495) 797-6970, (495) 926-3301

Учредитель: АО «Коммерсантъ».
Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2.
Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор).
Свидетельство о регистрации СМИ — ПИ № ФС77-64419 от 31.12.2015

Типография: Полиграфический комплекс «Пушкинская площадь»
109548, Москва, ул. Шоссейная, дом 4Д
тел: (495) 276-1606, факс: (495) 276-1607
print@pkpp.ru, www.pkpp.ru
Тираж: 75000. Цена свободная
Ограничение: 16+

Рисунок на обложке: Михаил Разгуляев