

ДОМ первоисточник

«Полный переход на эскроу-счета — вопрос времени»

О том, как застройщики жилья переживают одновременно два потрясения — продолжающуюся реформу долевого строительства и очередной кризис в экономике, в интервью „Ъ“ рассказал замминистра строительства и ЖКХ РФ **Никита Стасишин**.

— интервью —

— Два года назад вы были среди тех, кто активно продвигал идею перехода рынка жилищного строительства на эскроу-счета и проектное финансирование. Хотя ряд застройщиков предрекали коллапс отрасли...

— Коллапс? Вы сейчас его ощущаете? Я — нет. Перед реформой многие участники рынка пугали массовой заморозкой строек. Как видите, ничего такого не произошло. Другой контраргумент заключался в возможном росте стоимости квартир в новостройках. Конечно, на капиталоемких рынках жилья динамика цен наблюдалась, но на уровне инфляции. Это произошло бы даже если не вводились эскроу-счета и проектное финансирование. Более того, на фоне текущего кризиса этот механизм дал возможность достраивать объекты. Даже несмотря на то, что в апреле-мае в сегменте первичного рынка жилья из-за кризиса, возникшего на фоне пандемии коронавируса, на некоторых локальных рынках наблюдался серьезный спад продаж. Когда строительство идет по старым правилам, то застройщик зависит от постоянной необходимости привлекать средства на проект, а в кризис это проблематично. Но по проектам, которые реализуются с использованием эскроу-счетов, при открытых лимитах таких проблем нет, так как финансирование идет в соответствии с графиком, утвержденным банком.

— Но застройщики жалуются, что сейчас из-за кризиса банки стали жестче следить за графиком. Это справедливо?

— У банков своя бизнес-модель. Нарушение графика продаж в моменте может повлиять на ставку по кредиту в рамках проектного финансирования. Но точно это не повлияет на выдачу необходимого на стройку объема средств. Такой механизм позволяет не срывать сроки и переносить выполнение тех или иных работ на более позднее время. Тем самым себестоимость не будет повышаться. Даже несмотря на возможное увеличение сроков строительства по объективным причинам. А это значит, что от покупателей ни застройщик, ни банк не будет требовать компенсировать выпадающие доходы. Поэтому застройщики увидели плюсы в эскроу-счетах именно в части бесперебойности финансирования. Это говорит о том, что в новый кризис отрасль вступила с серьезным запасом прочности.

— Каков объем жилья в целом по стране сейчас строится по новым правилам?

— Сейчас строится совокупно 99 млн кв. м, из них порядка 36% с использованием эскроу-счетов. А год назад было 3%. С учетом того, что нас достаточно долго пытались обвинить в том, что мы сделали достаточно ло-

Мы точно не соглашаемся на субсидирование ставок по кредитам, за счет которых были куплены акции или погашались займы перед офшорными структурами

яльные критерии, позволяющие девелоперам достраивать по старым правилам, цифры говорят сами за себя. Более того, даже крупные федеральные компании, которые, по сути, могли бы построить по старым правилам с привлечением средств граждан напрямую, выплачивая 1,2% с каждого договора долевого участия в компенсационный фонд, они все равно перешли на эскроу. У покупателей сейчас есть четкое понимание, что в случае с эскроу-счетами их деньги защищены, даже если наступит форс-мажор. Потаким счетам сумма до 10 млн руб. застроена и полностью возвращается должнику в случае непредвиденных обстоятельств.

— Но с другой стороны есть альтернативное мнение: например, по итогам первой половины 2020 года только в Москве стартовало 28 новых проектов — это на 29% меньше, чем за тот же период прошлого года. Одна из причин, называемая аналитиками, — переход отрасли на эскроу-счета.

— Это односторонний вывод. На отсрочку старта проекта может повлиять совокупность факторов. Почему никто не говорит, что у девелоперов часть заявленных проектов плохо проработаны, поэтому они не выводятся на рынок. Может быть и так, что участки, где планируется застройка, находятся в достаточно конкурентной локации и лучше отложить новую стройку и выждать время для сбалансирования спроса.

Сегодня мало кто об этом говорит, но с переходом на эскроу-счета и проектное финансирование наведен полный порядок с градостроительной документацией на земельные участки. Сегодня без четкого понимания правоустанавливающих документов,



СТАСИШИН НИКИТА ЕВГЕНЬЕВИЧ

Родился 7 мая 1986 года в Ленинграде (ныне Санкт-Петербург). В 2008 году окончил ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский торгово-экономический институт». В 2007–2009 годах работал в ООО «Национальная вендинговая компания». С 2009 по 2011 год работал в администрации Центрального района Санкт-Петербурга. В 2011–2012 годах работал в комитете по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга. В 2012 году стал заместителем гендиректора ГУП «Московский областной дорожный центр».

границ участка, вида разрешенного использования вряд ли застройщик получит одобрение банка на финансирование. За год у банков появилось достаточно компетенций, чтобы оценивать не только рентабельность проекта, но и чистоту сделки по покупке-приобретению и формированию градостроительной документации. Жесткий андеррайтинг со стороны банков — это еще одна страховка для потенциальных покупателей жилья. Это важно и для властей, которые вводили новые правила в расчете искоренения такого явления, как обманутые дольщики.

— Вы упоминали о крупных федеральных застройщиках, которые переходят на эскроу-счета. В то же время из данных единой информационной системы «Наш.Дом.РФ» следует, что ПИК строит сейчас около 17% возводимого сейчас жилья, ЛСР — 33%, Selt Group — менее 9%. Вряд ли это говорит об ажиотажном интересе к проектному финансированию и эскроу-счетам.

— Реформе только год, поэтому вполне объяснимы те цифры, которые вы назвали. Полный переход на эскроу-счета — это вопрос времени, а ее скорость зависит от требований потребителей. Если покупатели будут покупать преимущественно квартиры в проектах, реализуемых с открытием эскроу-счетов, значит застройщики быстро перестроятся.

— Одно из требований застройщиков — допустить поэтапное раскрытие эскроу-счетов, чему ожидаемо противятся банки. Минстрой будет поддерживать в этом вопросе участников рынка?

— Госдумой в третьем чтении приняты изменения в 214-ФЗ (регулирует долевое строительство). — „Ъ“), которым предусмотрен механизм раскрытия счетов эскроу не после регистрации покупателями прав собственности на квартиры, как это принято сейчас, а после ввода в эксплуатацию. Мы смоги убедить ЦБ, что за год реформы условия работы по новым правилам стали понятны. Более того, девелоперы, работающие с использованием эскроу-счетов, трансформировались в лучшую сторону. То есть эта не полумера или какая-то вынужденная уступка, как могут себе представить некоторые компании. Это ожидаемый ход событий.

— С одной стороны, власти агитируют застройщиков использовать эскроу-счета. С другой — в этот кризис чиновники стали активно помогать и тем, кто продолжает работать по старым правилам.

НАЦПРОЕКТ «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

Стартовал в 2018 году и завершится в 2024 году. Имеет пять основных целевых показателей. Во-первых, это обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8%). Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год.

Кардинальное повышение комфортности городской среды, повышение индекса качества городской среды на 30%, сокращение в соответствии с этим индексом количества городов с неблагоприятной средой в два раза. Создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30%. Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

Бюджет нацпроекта — 1,066 трлн руб., из них 891 млрд руб. — средства федерального бюджета, 167,8 млрд руб. — из бюджетов субъектов РФ, 7,4 млрд руб. — внебюджетные источники.

В 2013 году назначен начальником управления Федерального агентства по строительству и ЖКХ, а также заместителем директора департамента жилищной политики Министерства строительства и ЖКХ РФ, замначальника отдела методологии и реализации программ и проектов в сфере жилищной политики. В 2015–2016 годах занимал должность директора департамента жилищной политики Министерства строительства и ЖКХ РФ. В ноябре назначен замминистра строительства и ЖКХ РФ. Женат, есть дочь.

позволил быстро восстановить спрос. Два пилотных выкупа жилья, которые операцией программы «Дом.РФ» проводил самостоятельно без гостарантий в Воронежской области и Красноярском крае, показал, что застройщики не готовы реализовать квартиры с дисконтом в 15%. У застройщиков Красноярского края нет такой рентабельности, чтобы соглашаться на такой размер скидки: тем более на фоне восстанавливающего спроса. Но надо дожидаться итогов программы выкупа, чтобы рассуждать о ее эффективности.

У нас отрасль все-таки достаточно инертная, поэтому я пока не говорил бы о том, что все 85 регионов в части жилищного строительства на все сто справились с пандемией

— Вернемся к теме льготного кредитования застройщиков. Насколько эта мера оказалась хороша?

— Мы очень много говорим о льготной ипотеке под 6,5%, потому что это популярная мера для граждан, но не менее важная для отрасли — снижение кредитной нагрузки на застройщиков в условиях экономического спада. По итогам мая благодаря этой мере мы поддержали строительство примерно 10 млн кв. м, география проектов очень широкая. Я уже сказал, что по итогам мая комиссия одобрила 185 заявок от банков на компенсацию средств, которые они недополучили, снизив процентные ставки на кредиты, выданные застройщикам для реализации проектов жилищного строительства. По сути, им компенсируется разница между ключевой и фактической ставкой. Субсидирование для строителя возможно, только если он подтверждает ввод объектов в 2020–2021 годах и сохранение штатной численности. За май мы субсидировали до 5,5%, в июне в связи со снижением ключевой ставки будем субсидировать до 4,5%.

Те кредиты, которые взяты на реализацию проектов жилищного строительства и строительство сопутствующей транспортной, социальной и инженерно-технической инфраструктуры, приобретение земельных участков, будут направлены конкретно на эти цели. В конце июля у нас пройдет следующее заседание комиссии по компенсации банкам. Что здесь еще важно — мы сделали абсолютно прозрачную, при этом очень жестко контролируемую подачу заявлений. Она проходит онлайн через единую информационную систему жилищного строительства, без общения банка с чиновниками, чиновников с застройщиками. Кому-то с кем-то кулуарно договориться невозможно.

— Как, на ваш взгляд, отрасль жилищного строительства переживает очередной кризис?

— У нас отрасль все-таки достаточно инертная, поэтому я пока не говорил бы о том, что все 85 регионов в части жилищного строительства на все сто справились с пандемией. Надо дожидаться осени, тогда и можно подвести первые итоги. С другой стороны, благодаря максимально возможным мерам господдержки отрасли, принятым президентом, мы точно не получим новых обманутых дольщиков.

— Льготная ипотека по 6,5% позволила рынку не впасть в депрессию. Но в некоторых регионах, например на Дальнем Востоке, есть дополнительные меры под-

держки жилищного кредитования. Все это позволяет сформировать платежеспособный спрос, который будет опережать объем предложений. А это, как известно, пусть к повышению цен. Не опасаетесь такого сценария?

— Надо отдать должное коллегам из Дальневосточного округа, которые под руководством полпреда Юрия Трутнева на постоянной основе проводят конструктивную работу с застройщиками и банками. Это позволяет не допускать такого крена. Конечно, на Дальнем Востоке есть центральные города, где действительно спрос превышает предложение, но там принимаются меры по сдерживанию роста цены. Мы еще год назад обращали внимание коллег на необходимость увеличения объемов, особенно в крупных городах федерального округа. Но не просто же так взять и начать строить, а очень важно наличие инженерной инфраструктуры, особенно магистральной. Как правило, это является одним из сдерживающих факторов в развитии уже застроенных территорий.

— Будет ли продлена программа льготной ипотеки по 6,5% после 1 ноября текущего года?

— Пока такого решения нет. Если программа не будет продлена, это, конечно, повлияет на объем спроса, особенно в регионах. Хотя сейчас и ключевая ставка ЦБ уже 4,5%, и рыночные ставки по ипотеке стали доступнее.

— Будут ли пересматриваться целевые показатели нацпроекта «Жилье и городская среда» с учетом кризисных явлений?

— Здесь есть один тонкий момент. Цель нацпроекта — улучшение к 2024 году жилищных условий 5 млн семей. Для ее достижения необходим баланс двух основных факторов. Первый — это доступные механизмы улучшения жилищных условий, как, например, ставки по ипотеке, которые четко коррелируются с социально-экономическим прогнозом, политикой ЦБ по корректировке ключевой ставки и доходам населения. Иными словами, ставка по ипотеке должна быть такой, которая позволит большему количеству граждан улучшать жилищные условия. Но когда доходы населения не растут, а ставка доступна, люди все равно не могут купить квартиру. В первую очередь из-за того, что у них нет уверенности в том, что смогут обслуживать кредит. Но с другой стороны, у нас есть прогноз, сделанный Минэкономразвития, ЦБ революционно подошел к снижению ключевой ставки, плюс все меры господдержки по ипотеке, включая се-

мейную, дальневосточную, сельскую ипотеку, «материнский капитал». Эти показатели накладываются на объем строящегося сейчас жилья. Но люди готовы покупать тогда, когда они понимают, что их доход им это позволяет. Поэтому здесь просто невозможно откорректировать показатели по вводу, не обращая внимания на макроэкономическую ситуацию.

Есть еще один важный индикатор в нацпроекте — это стоимость модельного жилья. По сути, это набор показателей, включая уровень текущей стоимости жилья, ипотечных ставок, доходов населения, необходимый объем первоначального взноса при получении займа на покупку квартиры и оптимальные сроки его накопления. Так вот, все эти показатели должны сойтись в одной точке, чтобы граждане могли улучшить свои жилищные условия комфортно для себя.

— Власти последнее время продвигают идею развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС), но она все время буксует. Что мешает?

— Если смотреть на ситуацию в разрезе всей страны, за исключением Московской и Петербургской агломераций, то для развития ИЖС есть специальная программа сельской ипотеки, субсидирования по которой выделяются по линии Минсельхоза. Мы это всечески поддерживаем. Но в чем проблема ипотеки на ИЖС? На этапе строительства банку очень сложно сформировать предмет залога. Потому что стоимость земельного участка под ИЖС, если мы говорим о стандартном жилье, не покрывает объем выданной ипотеки. Это вынуждает банки еще больше увеличивать резервы. Кроме того, ставка по ипотеке для ИЖС выше, чем для жилья в многоквартирном доме. Поэтому сегодня наша главная задача — разработать отдельную программу по развитию ИЖС. Нам необходимо выработать стандарты выдачи такой ипотеки. Мы уже приступили к этой работе совместно с единым институтом развития «Дом.РФ». Второй аспект — правильное формирование подходов к комплексному освоению территорий для строительства индивидуального жилья. И третий важный момент — возведение таких домов хозяйственно с использованием эскроу-счетов.

— Тогда это будет не очень выгодно девелоперам, строящим огромные жилые комплексы?

— Тогда это будет выбор человека, где ему жить. Мы должны предоставить всем гражданам равный доступ к комфортному и современному жилью.

Интервью взял Халиль Аминов