

ДОМ правила игры

Дольщики расписали по эскроу-счетам

1 июля стартует механизм проектного финансирования, который лишит застройщиков возможности привлекать деньги дольщиков напрямую: средства будут перечисляться на специальные эскроу-счета в банках. Финансирование по новым правилам будет привлекаться пока для 5% жилых комплексов, находящихся в стадии строительства по всей России. Однако для всех новых проектов правила станут обязательными. Власти, решив кардинально изменить правила игры на рынке жилищного строительства, пообещали, что механизм решит проблему обманутых дольщиков. «Б-Дом» попытался спрогнозировать, к чему приведет демонтаж прежней системы.

— информационный центр —

Почему потребовались такие изменения?

Сама реформа направлена на уход от «котлового» механизма сбора денег, дававшего застройщикам возможность привлекать деньги на один объект, а де-факто финансировать за счет них строительство другого. Изменения потребовались из-за роста числа обманутых дольщиков.

Еще в ноябре 2017 года президент Владимир Путин поручил правительству разработать план полного отказа от такого метода финансирования строительства жилья. Тогда эта проблема стояла действительно остро: в 72 из 85 регионов были зарегистрированы проблемные дома, в общей сложности числилось более 800 таких объектов. Как сообщил заместитель главы комитета Госдумы по безопасности и противодействию коррупции Анатолий Выборный, только за январь—сентябрь 2017 года насчитывалось около 10 тыс. обманутых дольщиков, а их потери оценивались в 6,4 млрд руб. Главная задача проектного финансирования — защита покупателей квартир от ситуаций, когда в случае замораживания строительства они остаются и без купленного жилья, и без уплаченных денег.

Что изменится после перехода на новый порядок?

Принципиальное изменение заключается в том, что в схему «дольщик—застройщик» встраивается третий игрок — банк. Таким образом, покупатели квартир будут платить деньги не напрямую застройщику, а переводить их на застрахованный эскроу-счет в банке. Для граждан, покупающих квартиры по новым правилам, изменения будут минимальными.

Если раньше деньги, по сути, перечислялись застройщику, теперь они будут уплати-

ваться на эскроу-счет в банке, который выдает их застройщику только после ввода дома в эксплуатацию. В свою очередь, застройщики будут вынуждены привлекать кредитные средства для финансирования работ. Если девелопер не выполнит своих обязательств, например обанкротится, деньги с эскроу-счета должны вернуться покупателю.

Другой вариант: гражданин может дожидаться решения о назначении другой компании, которая завершит строительство объекта. В таком случае деньги останутся на эскроу-счете до окончания работ.

Будут ли теперь защищены средства дольщиков?

Как отмечает Антон Алексеев, советник практики недвижимости и строительства адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», «преимущество размещения средств на эскроу-счете в том, что до получения разрешения на ввод в эксплуатацию и регистрации права собственности на первую квартиру у застройщика нет доступа к деньгам дольщика, который теперь может спать спокойно», и если стройка «встанет» и договор долевого участия (ДДУ) будет расторгнут, всегда можно забрать деньги.

Ассоциированный партнер юридической фирмы ЮСТ Александр Рудяков добавляет: риск того, что дом не будет построен, перейдет от участников долевого строительства уже к профессиональному участнику — банку, который предоставил застройщику финансирование.

Сами банки стараются избежать сомнительных проектов — для этого они проводят стресс-тестирование застройщиков и оценку рисков. Это, по словам вице-президента «Нострой» Антона Мороза, дает дополнительную гарантию. «С учетом того что банки работают с застройщиками крайне внимательно, я бы даже сказал, что поведение их с пристрастием

ем, то все проекты, удостоенные проектного финансирования, будут перепроверены несколько раз», — считает он. По мнению господина Мороза, тот застройщик, который все-таки получит доступ в банковскую систему проектного финансирования и начнет в ней работать, практически защищен от возможных экономических проблем — при новом механизме граждане защищены на 99%.

Что будет в случае отзыва лицензии у банка?

В случае отзыва лицензии у банка договор эскроу должен быть заключен с другим уполномоченным банком — сейчас насчитывается 63 кредитных организаций, которые вправе привлекать средства граждан через эскроу-счет (в дальнейшем их количество планируется увеличить до 90 и более).

«Строго говоря, отзыв у банка лицензии не должен влиять на право получения квартир, так как обязательства дольщика считаются исполненными после внесения средств на эскроу-счет», — говорит Антон Алексеев. Юрист добавляет, что средства на счете эскроу подлежат обязательному страхованию, при этом размер общего возмещения не превышает 10 млн руб. по счетам эскроу в одном банке независимо от внесенной суммы и количества квартир. «В конечном счете риски потери вложений свыше 10 млн руб. ложатся на дольщика. Видимо, предполагается, что обладатели такой суммы могут позволить себе готовое жилье», — отмечает господин Алексеев.

Александр Рудяков подчеркивает, что в случаях, когда эта сумма не в полном объеме покрывает величину денежных средств, внесенных покупателем на счет эскроу, а банк лишается лицензии, гражданин включается в реестр требований кредиторов банка. «Страхование в размере 10 млн руб. покрывает medianую стоимость квартир по ДДУ практически во всех регионах России, поэтому в отношении абсолютного большинства договоров эта сумма является достаточной», — заверяет юрист.

Много ли проектов перейдет на проектное финансирование сейчас?

У застройщиков была возможность перейти на проектное финансирование добровольно с 1 июля 2018 года, однако компании отнеслись к этому без энтузиазма, начав массово оформлять разрешения на строительство новых объектов. Главным же риском для реформы стало то, что, по оценкам властей, около 30% проектов находятся в «красной зоне» кредитоспособности.

Чтобы избежать появления новых проблемных объектов, в Белом доме решили вывести часть строек из-под новых требований. В апреле правительство утвердило кри-

терии, при соответствии которым объекты могут быть достроены по старым правилам — речь идет о проектах, готовность которых составляет не менее 30% и где 10% площадей продано по ДДУ.

Несколько ниже показатели готовности для проектов, предусматривающих комплексное освоение, развитие застроенных территорий, строительство и передачу властям объектов социальной и инженерно-технической инфраструктуры, снос ветхого и аварийного жилья (15%), а также для проектов, которые реализуют застройщики, включенные в перечень системообразующих организаций (если их площадь составляет не менее 4 млн кв. м, а объекты строительства находятся на территории четырех регионов), или компании, взявшие на себя обязательства по завершению проблемного объекта (6%). По оценкам властей, этим критериям соответствует 95% строящихся сейчас объектов.

По планам правительства к концу 2024 года число действующих ДДУ, заключенных с применением счетов эскроу, должно превысить 1 млн. По данным Единой информационной системы жилищного строительства на апрель текущего года, более чем в 200 объектах квартиры начали продаваться с использованием эскроу-счетов.

Когда ждать полного перехода отрасли на проектное финансирование?

В Минстрое России рассчитывают, что проекты, которые после 1 июля будут достраиваться по-старому, завершатся в течение двух-трех лет. Руководитель Всероссийского центра национальной строительной политики Александр Моор полагает, что система станет работать стабильно и уверенно не менее чем через пять лет. По прогнозу Антона Мороза, к середине 2020 года количество проектов, направленных на рассмотрение банков, значительно вырастет, а уже к концу года станет внушительным. «С 2020 по 2022 год количество начатых и построенных объектов через механизмы банковского и проектного финансирования, а также построенных „под ключ“ застройщиком за свой счет будет стремиться к 100%», — добавляет он.

Как изменятся цены на жилье?

Главной интригой реформы остается ее влияние на ценовую политику. Власти неоднократно заверяли, что рост будет незначительным: по оценкам Минстроя, после перехода на проектное финансирование жилье может подорожать в среднем на 5–6%. Впрочем, участники рынка столь оптимистичные оценки пока не разделяют.

«Ранее мы прогнозировали проблемы, связанные с трех-пятипроцентным увеличением

ем, но сейчас, несмотря на то что с проектным финансированием работает достаточно большое количество банков, процентная ставка для строительного комплекса все равно достаточно серьезная», — говорит Антон Мороз. По его оценкам, увеличение стоимости квадратных метров составит 10–15%, в связи с тем что застройщики уже не получают деньги дольщиков по ДДУ, а будут использовать не самые дешевые банковские механизмы.

Александр Моор еще более пессимистичен: «По самым скромным прогнозам, рост составит не менее 30%». По его словам, переход на новую систему финансирования уже вызвал немалое волнение на рынке недвижимости и, как следствие, скачок цен в начале года. «Новый виток строительного кризиса прогнозируют в 2020–2021 годы, когда стройка старых объектов будет завершена, а новые будут строиться по еще неустойчивым новым правилам. Высокая степень турбулентности будет сохраняться ближайшие два-три года, пока рынок полностью не перестроится и не опладит новые механизмы», — считает господин Моор.

Как реформа скажется на рынке жилищного строительства?

Сейчас около 30% проектов находятся в красной зоне кредитоспособности и рискуют не пережить реформу, однако власти обещают им поддержку, например путем предоставления гарантий единого института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ. Эксперты и участники рынка в основном ожидают укрупнения отрасли. Так, уход малых и средних застройщиков прогнозирует Антон Мороз: «Это достаточно серьезная проблема, которая не позволит нам без наличия поддержки со стороны государства осуществлять комплексное развитие территорий по всей стране, особенно в малых городах и на сельских территориях».

С ним соглашается Александр Моор: «Почему мы видим, что одобрение получают крупные застройщики с безупречной кредитной историей и хорошим запасом собственных средств, но таких игроков не более 20% рынка». По его словам, предприниматели, которые находятся в долговых обязательствах и имеют проблемные объекты, уже сейчас приостанавливают свою деятельность — в ближайший год их станет значительно больше. «Конечно, рынок не допустит вакуума: другие компании будут становиться крупнее и быстрее развиваться. Одна из главных возможностей сегодняшнего дня — стать застройщиком-спасателем: взять на себя достройку чужого проблемного объекта. Через два-три года на рынке произойдет качественный рывок, и те компании, которые выживут, будут очень востребованы», — считает господин Моор.

Евгения Крючкова

Двойной ремонт за двойную цену

— счет —

Ударные темпы роста кредитования физических лиц — на 22,4% по статистике Банка России — подстегнули и подъем на рынке строительных и отделочных материалов, а также товаров для дома и сада: год к году он составил 7,5%, до 1,5 трлн руб. Одним из показателей роста, который россияне разогнали на заемные средства, стал тренд на покупку квартир с отделкой от застройщика — правда, практически в половине случаев его приходится переделывать. «Б-Дом» разобрался, почему именно в 2018 году рос российский DIY-рынок.

По данным исследования «Infoline-Аналитики», таких показателей в России рынок стройматериалов достиг впервые за четыре последних года. Ключевым игроком на нем остается Leroy Merlin, объем выручки которой отрываяется от конкурентов более чем на 200 млрд руб. Вслед за французским ритейлером идут СГД «Петрович», ОБИ и торговая сеть «Сатурн».

Среди основных драйверов выделяют не только отложенный спрос потребителей и активность на рынке недвижимости, но и рост объемов жилья в новых домах, которое продается уже с отделкой. Руководитель ГК А101 Мария Букаева приводит следующие цифры: доля проданных квартир с ремонтом в собственных проектах в минувшем году достигла 32,3%, год к году этот показатель вырос на 7,3%. По итогам 2019 года рост может составить до 40%.

Данные управляющего партнера компании «Метриум» Марии Литинецкой еще более оптимистичны: в старых границах Москвы в массовом сегменте примерно 50% квартир продаются с отделкой «под ключ», в бизнес-классе — 10%, в премиум-сегменте и элитном классе — 22% и 20% соответственно. В регионах данные разнятся: в Екатеринбурге этот показатель достигает 60%, во Владивостоке — 20%. Говоря о Санкт-Петербурге и Ленинградской области, в «Infoline-Аналитике» заявили, что в 2018 году 70% квартир в новостройках продавалось только с отделкой.

Еще одним фактором роста DIY-рынка (do it yourself — «сделай сам») стала популярность черновой отделки (white box), когда застройщик выполняет только «трязную» работу, прокладывает электрику и разводку, а покупатель занимается всем остальным. «Кроме того, в квартиру с ремонтом можно въехать на несколько месяцев раньше, и это критично для тех, кто живет в съемной квартире и одновременно гасит ипотечный кредит», — считает госпожа Букаева.

Рост спроса на отремонтированное жилье диктуется прагматическими причинами: аналогичный ремонт обойдется покупа-



Новые квартиры ремонтируются сразу по несколько раз, обеспечивая DIY-ритейлерам продажи

тельно примерно на треть дороже, если делать его самостоятельно. Разница цен объясняется тем, что строительные компании покупают у производителей материалы крупным оптом со скидкой 40–45%, стоимость работ им также обходится дешевле из-за все того же масшта-

ба объемов. Так, для застройщика стоимость первичной отделки варьируется в пределах 8–14 тыс. руб. за 1 кв. м, финишной отделки — 14–20 тыс. руб. за 1 кв. м. В бизнес-классе первичная отделка стоит до 16 тыс. руб. за 1 кв. м, «под ключ» — до 40 тыс. руб. за 1 кв. м.

В премиальном сегменте и элитном классе стоимость квадратного метра финишной отделки начинается от 65 тыс. руб.

Однако в «Infoline-Аналитике» привели и другую статистику: в 95% таких квартир ремонт не соответствует заявленному качест-

ЧТО ВЫБИРАЕТ ПОКУПАТЕЛЬ

Помимо цены и транспортной доступности потенциальные покупатели квартир в новостройках обращают особое внимание на наличие отделки, включенной в стоимость договора долевого участия, выяснили специалисты агентства недвижимости «Бон Тон». Как там уточнили, откликаясь на запросы рынка, застройщики готовы наращивать предложение как с полной, так и предчистовой отделкой. С тем или иным видом ремонта в старых границах Москвы представлено примерно 83 проекта, что составляет 43% от их общего количества. По сравнению с кризисным 2014 годом объем такого предложения вырос в три раза.

Как отмечают в «Бон Тоне», застройщики охотно практикуют смешанный формат. Это означает, что в рамках жилого комплекса предлагаются разные лоты: как с полной отделкой и white box, так и без ремонта. На первичном рынке старой Москвы 50 подобных проектов, что составляет 26,3% от общего объема предложения. Из этого количества почти две трети сосредоточено в сегменте комфорт (63%). По сравнению с уровнем 2014 года количество проектов с разноформатной отделкой выросло в четыре раза.

Полная отделка присутствует только в 20 проектах, что составляет 10,5% от всего предложения: по сравнению с 2014 годом произошел практиче-

ски двукратный прирост. Комфорт-класс лидирует: на него приходится 75% в этом объеме. Предчистовую отделку предлагают 12 проектов, концентрирующихся 6,3% предложения. Среди сегментов наиболее широко представлен бизнес-класс (67%). При этом в 2014 году был зафиксирован всего один проект, предлагающий отделку только в формате white box.

В сегменте апартментов с отделкой реализуется почти 52% проектов, прирост к 2014 году составил практически 2,6 раза. Доля проектов с присутствием полной отделки составляет 26,7%, смешанных — 17,3% (все виды предложения), только с предчистовой отделкой — 8%.

ОТДЕЛОЧНЫЙ РОСТ

Квартиры с отделкой становятся самым востребованным форматом жилья в Москве. За последние четыре года их доля в объеме продаж новостроек (прежде всего массового сегмента) выросла с 6% до 26% в старых границах Москвы и с 5% до 46% в Новой Москве, подсчитали аналитики компании ЦИАН. В абсолютных показателях количество проданных квартир с отделкой в столице выросло в восемь раз — с 2,4 тыс. до 19,0 тыс. Интерес покупателей к такой недвижимости подтверждают и более высокие темпы продаж: квартиры с ремонтом уходят с рынка в среднем в 1,26 раза быстрее. В 2017 году столичные застройщики продавали в месяц около 12,5 квартиры с отделкой и 9,9 квартиры без отделки (в расчете на один корпус).

Застройщик нередко использует самые бюджетные материалы, а строители не заинтересованы в качестве выполнения работ. Еще один фактор: новое здание в течение пары лет дает усадку, и владельцу квартиры придется проводить дополнительные отделочные работы.

В 47% случаев ремонт от застройщика полностью переделывают, в 44% — частично, и только 9% покупателей продолжают жить в квартире с первоначальной отделкой. Причем, по словам экспертов, в последнем случае это объясняется скорее тяжелыми экономическими условиями. Таким образом, новые квартиры ремонтируются сразу по несколько раз, обеспечивая DIY-ритейлерам продажи.

Улучшение жилищных условий остается одной из главных целей накопления у россиян: сегодня около 10% планируют приобрести жилье в ближайшее время. А количество людей, называющих данный момент подходящим временем для покупки жилплощади, составляет 21%. Доля же тех, кто продолжает экономить, постепенно снижается: в 2018 году этот показатель сократился на 5 процентных пунктов, до 62%.

По данным ВЦИОМа, в минувшем году количество людей, понесших значительные расходы на ремонт жилья, домов или дач, выросло с 16% до 19%, а доля тех, кто планирует ремонт и покупку мебели в ближайшее время, достигает 26%. Эксперты «Infoline-Аналитики» ожидают дальнейшего развития DIY-рынка в текущем году — правда, более низким темпами.

В «Метриуме» уверены, что со временем застройщики будут предлагать большее разнообразие вариантов отделки «под ключ», что станет еще одним фактором роста спроса на отремонтированные квартиры в новых домах. Уже за последние два года застройщики увеличили количество вариантов отделки до семи.

Никита Щурков