



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 благоустраивать 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 продолжает 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 намерены 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. Банком 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 стандартизованы, 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 стандартизованную 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

Городская среда

«Роль института развития — задавать стандарты»

Год назад на базе Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) создан Единый институт развития в жилищной сфере. С 1 сентября Фонд РЖС, который занимался вовлечением земельных участков под строительство жилья, официально прекратил свое существование, передав полномочия АИЖК.

О перспективных направлениях деятельности структуры, которая теперь комплексно отвечает за развитие жилищного строительства, мы беседуем с генеральным директором АИЖК **Александром Плутником**.

— **направления развития** —

— **Какие направления развития жилищного сектора России требуют наибольшего внимания?**

— Сегодня необходим полный цикл поддержки и развития жилищного сектора: от земельных участков до доступного ипотечного кредитования. Поэтому АИЖК сегодня — это не только ипотека. Государство ставит перед нами масштабные задачи: развитие рынка ипотечного кредитования, ипотечных ценных бумаг, арендного жилья. С 1 сентября в АИЖК перешли и функции Фонда РЖС по передаче федеральных земель под строительство. Закон, предусматривающий создание Единого института развития в жилищной сфере, напрямую прописывает, что АИЖК должно заниматься также благоустройством и развитием городской среды.

АИЖК является Единым институтом развития в жилищной сфере. Но мы акционерное общество, цель которого зарабатывание прибыли. Половину из нее мы выплачиваем государству в виде дивидендов. В 2015 году мы получили 8,6 млрд руб. прибыли и 50% от нее в этом году направили в федеральный бюджет. Остальную часть прибыли мы используем на нужды агентства и выполнение поставленных перед нами задач. Финансировать разработку стандартов благоустройства городской среды мы тоже будем из собственной прибыли.

— **Какую роль сыграла программа субсидирования ипотечных ставок?**

— Программа субсидирования была разработана для поддержки граждан и регулирования ставок по ипотеке. Сейчас можно сказать, что программа оказалась одной из самых эффективных антикризисных мер правительства РФ. 1 руб. бюджетных средств привлекает в жилищное строительство примерно 60–80 руб. внебюджетных инвестиций. Это средства банков и населения. Мы ожидаем, что по программе банки выдадут около 550 тыс. кредитов примерно на 1 трлн руб., в том числе 344 тыс. на 625 млрд руб. в 2016 году. Это около 40% всех кредитов, выданных за время ее действия. По программе будет куплено около 30 млн кв. м жилья — 35% всего строительства многоквартирных домов.

Мы считаем, что сейчас время возможностей на рынке ипотеки. Людям самое время брать ипотечные кредиты, потому что это выгодно. Цена на недвижимость на минимальном уровне, помимо ипотеки с господдержкой действуют акции банков с застройщиками с выгодными условиями.

— **Если отвлечься от постоянно обсуждаемой темы с господдержкой, что АИЖК может самостоятельно сделать для снижения ставок на рынке?**

— Ипотека — это рыночный механизм, который развивается в зависимости от динамики стоимости денег, ключевой ставки ЦБ, уровня инфляции. Прогноз Банка России по уровню инфляции — 4% к 2018 году. Это значит, что ключевая ставка будет составлять порядка 6–7%. В этом случае ставки по ипотеке могут опуститься ниже 10% уже в 2018 году. АИЖК работает над механизмами, которые снизят ставки по ипотеке без использования бюджетных средств. Мы будем выпускать однотипные ипотечные ценные бумаги (ИЦБ) на программной основе с гарантией агентства. «Фабрика ИЦБ» будет «переупаковывать» закладные в удобные для инвесторов и банков ценные бумаги. Наша цель — сделать рынок новых ИЦБ вторым по ликвидности после рынка государственных ценных бумаг.

— **Действительно ли это сделает ипотеку дешевле, а у банков средств на нее станет больше?**



Александр Плутников

«Фабрика ИЦБ» позволит банкам получать доступное фондирование. Ставки по ипотечным кредитам снизятся за счет сокращения резервов, которые создают банки-оригинаторы, упрощения и удешевления процедур рефинансирования кредитов. Снижение стоимости денег достигается благодаря снижению доходности по ИЦБ за счет повышения ликвидности, расширению базы инвесторов и снижению рисков, а также уменьшению давления на капитал банков, которое произойдет при корректировке нормативов ликвидности Банком России. Финансовая система страны получит новый надежный долгосрочный инвестиционный инструмент.

— **Как вы оцениваете качество современных заемщиков?**

— Заемщики в России часто погашают ипотечные кредиты досрочно. Реальный срок ипотечного кредита в нашей стране составляет семь-восемь лет, а ипотека по-прежнему остается самым качественным видом кредитования. Доля просрочки 90+ составляет всего около 3%, а по другим розничным кредитам, особенно необеспеченным, просрочка превышает 10–15%. Мы видим, что проблемная задолженность по ипотеке исчерпала потенциал роста — в июле темпы роста просрочки 90+ по ипотеке снизились в два раза по сравнению с началом года.

Безусловно, АИЖК, как государственный институт развития, продолжит оказывать рыночную поддержку. Мы реализуем программу помощи ипотечным заемщикам, по продуктам АИЖК действуют вычеты из процентной ставки отдельных категориям граждан. Но все же роль института развития состоит в том, чтобы создавать рыночные механизмы, не требующие постоянной бюджетной поддержки.

— **Не считаете ли вы, что ситуации, когда застройщики и банки предлагают ипотеку с минимальным взносом, опасны и требуют регулирования?**

— У нас такие кредиты не имеют массового распространения. Можно говорить о совместных акциях застройщиков с банками или о региональных программах поддержки, когда региональные или местные органы власти субсидируют заемщику первоначальный взнос либо часть платежей по ипотеке или предлагают за счет региональных бюджетных средств дополнительные скидки к ставке. В качестве уникального опыта стоит отме-

тить программу «Социальная ипотека для врачей, ученых, учителей в Московской области». Областное правительство полностью субсидирует специалистам и первоначальный взнос, и основной долг, а заемщик оплачивает только проценты по кредиту. Ставки АИЖК на строящееся жилье в рамках этой программы начинаются от 10,75% годовых и от 11,75% — на вторичном рынке. Мы считаем опыт Московской области успешным и перспективным для масштабирования в другие регионы.

— **Вы говорили о том, что АИЖК теперь будет заниматься реализацией и подготовкой земельных участков к жилищному строительству. В чем конкретно заключаются функции агентства?**

— Первое и главное, чем мы сейчас будем заниматься, — разработка федеральных стандартов комплексного благоустройства территорий. И это не только благоустройство, это четкое следование определенным стандартам развития территории. Например, парк Горького в Москве всегда был парком Горького, но там людей не было. А сейчас эта территория работает 24 часа в сутки для всех.

В любой сфере, прежде чем что-то делать, надо выработать базовые принципы, создать модель. Именно это требуется выполнить для градостроительства. Подчеркну: стандарты не будут едиными для всей страны. У нас 1117 городов, среди них есть миллионники и стотысячники, расположенные на морском побережье, в горах, на Крайнем Севере. Понятно, что стандарты для разных групп будут отличаться, а в конечном итоге для каждого города будет выработан свой стандарт развития. Но начинается эта работа на федеральном уровне с выработки базовых принципов.

— **Кто будет заниматься этой работой и как долго она продлится?**

— Разработкой стандартов займется КБ «Стрелка», которое успешно справилось с этим на московском уровне. Это была длительная и напряженная работа, она заняла более двух лет, но зато теперь вы можете видеть результат на центральных московских улицах. Думаю, в масштабе страны разработка соответствующих стандартов займет не менее трех лет.

— **Еще одно направление работы АИЖК — создание цивилизованного, белого рынка аренды жилья. Как вы оцениваете перспективы в этой сфере?**

— Из 23 млн семей, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, 7,8 млн (34%) готовы рассмотреть наемное жилье при условии создания прозрачного и цивилизованного рынка аренды. Это результаты опроса, который АИЖК провело совместно с ВЦИОМом. Мы видим большой потенциал для развития цивилизованного рынка аренды. В основном спрос сконцентрирован в Московском регионе и городах с населением свыше 1 млн человек. Естественно, мы запустили пилотные проекты именно в Москве. Для этого создан закрытый паевой инвестиционный фонд, который уже выкупил довольно большой объем квартир в двух строящихся жилых комплексах, естественно, с хорошим дисконтом. После окончания строительства эти квартиры будут сдаваться в аренду по среднерыночной цене, но с гораздо лучшим сервисом по сравнению с частной арендой. Цивилизованная аренда наряду с ипотекой даст многим семьям возможность улучшить свои жилищные условия. А для инвесторов это возможность диверсифицировать свои сбережения. Человек, покупая сегодня пай за 300 тыс. руб. на строящийся объект, в дальнейшем получит доход за счет роста его стоимости. С другой стороны, мы будем сдавать в аренду помещения в этом проекте и формировать еще один постоянный доход пайщика — за счет арендных платежей.

Интервью взял Михаил Полинин

Кредитная поддержка

— **реструктуризация** —

Впервые поддержка заемщикам понадобилась в начале кризиса, в 2008 году. В 2010–2014 годах экономика восстановилась, за ней снова начал расти и рынок недвижимости. В конце 2014 года вопрос помощи заемщикам, особенно валютным, вновь стал актуальным.

Не франком единым

В 2010 году мой сосед похвастался, что удачно взял ипотеку: всего 6,5% годовых в дешевеющих евро. «Мы играем против евро!» — смеялся он. В 2014 году сумма его кредита в рублях превысила первоначальный размер.

Взвешив ипотеку в валюте сейчас в стране порядка 14 тыс. человек. Одни говорят, что люди не виноваты в ослаблении рубля, а стало быть, государство должно помочь. «Почему это государство должно помогать тем, кто шел на валютный риск ради низкой ставки, а не тем, кто честно платил за рублевую ипотеку вдвое больше?» — возражают им.

На сегодня победило компромиссное мнение: большинство банков идет навстречу таким заемщикам, переводя кредиты в рубли и зачастую со значительным дисконтом. Например, ВТБ 24 по кредитным программам в долларах, евро, швейцарских франках и японских

иенах предлагает конвертацию остатка ссудной задолженности по курсу банка, привязанному к ЦБ, с одновременным увеличением срока кредитования до 30 лет. «Также мы предоставляем клиентам платёжные каникулы для снижения долговой нагрузки», — сообщили в пресс-службе банка.

Росбанк предлагает несколько инструментов реструктуризации, которые могут комбинироваться между собой: пролонгация срока, кредитные каникулы, реструктуризация просроченной задолженности, полная или частичная отмена пени/штрафов. «Банк активно работает с АИЖК, что дает клиентам дополнительные льготные условия рефинансирования кредита», — отмечает Игорь Шкляр, директор департамента по работе с просроченной задолженностью Росбанка.

Банк «Дельтакредит» предлагает прощение до 20% задолженности и льготную ставку 10% по новому рефинансированному рублевому кредиту. «Это ниже существующих ставок на рынке», — говорит Денис Ковалев, заместитель председателя правления банка. Программа рефинансирования валютных кредитов применяется одновременно с другими программами реструктуризации банка и государственной программой помощи отдельным категориям заемщиков, оказавшихся в сложной жизненной ситуации.

Напомним, госпрограмма помощи заемщикам (оператор — АИЖК) предлагает либо разовое списание 10% остатка кредита (до 600 тыс. руб.), либо предоставление периода помощи до 18 месяцев, в течение которого платеж снижается до комфортного для заемщика уровня, но не менее чем наполовину за счет уменьшения ставки.

По мнению Александра Цыганова, заведующего кафедрой «Ипотечное жилищное кредитование и страхование» Финансового университета при правительстве РФ, государственная программа помощи стала реперной для банков в решении проблем ипотечных заемщиков. По оценкам АИЖК, банками реструктурировано по собственным программам порядка 23% ипотечного валютного портфеля.

Возвращение в график

По данным АИЖК, в июле темпы роста ипотечной просроченной задолженности 90+ (то есть просрочка более чем на три месяца) снизились более чем в два раза к началу года, что косвенно свидетельствует о сокращении потребности в реструктуризации.

«Качество ипотечных портфелей остается на достаточно высоком уровне, и обращения ипотечных заемщиков за реструктуризацией не носят массового характера», — говорит старший вице-президент,

директор департамента ипотечного кредитования банка ВТБ 24 Андрей Осипов. «С конца 2014 — начала 2015 годов мы наблюдали резкий рост обращений за реструктуризацией, прежде всего от валютных заемщиков. Сейчас ситуация стабилизировалась, все желающие клиенты получили помощь банка», — рассказал Игорь Шкляр. По его словам, количество заявок от клиентов о реструктуризации ипотечных кредитов снизилось. Валютный ипотечный портфель Росбанка снижен более чем в два раза относительно начала 2015 года.

Около 60–80% заемщиков после реструктуризации возвращаются в график и продолжают исправно обслуживать кредит, уверяет господин Осипов.

Эффективность программ реструктуризации зависит от того, удалось ли правильно подобрать инструмент, отмечают в АИЖК. «Если снижение доходов вызвано временными трудностями, то заемщику предлагается льготный период платежей, если снижение доходов длительное, то реструктуризация с увеличением срока кредита либо переезд в более дешевое жилье с погашением части кредита», — говорят в агентстве. Если инструмент выбран правильно, повторная реструктуризация не требуется.

Татьяна Рыбакова

«Присутствие государства в экономике нужно минимизировать»

— **от первого лица** —

с25

Для его реализации обсуждается финансирование с 2017 года в размере 20 млрд руб. как раз на развитие инфраструктуры. Сегодня мы работаем над теми критериями, по которым регионы будут попадать в эту программу. Эта работа будет закончена до конца года, и с января запустим процесс. По предварительным предложениям, которые мы представили в правительство, планируется субсидирование процентной ставки при строительстве инженерной инфраструктуры, а для социальной и внутриквартальной транспортной инфраструктуры — прямые дотации.

— **Кстати, о Подмоскovie. По округ МКАД образуется целый вокзал сплоченной многоэтажной застройки. У вас нет ощущения, что все эти территории, которые когда-то именовались зеленой зоной, становятся новым спальным районом Москвы независимо от административной принадлежности?**

— Безусловно, такое ощущение есть, и мы приветствуем инициативы губернатора Московской области насчет снижения этажности в микрорайонах комплексной застройки. Если эти благие намерения будут реализовываться, то все таки есть надежда, что новые микрорайоны Подмоскovie не будут иметь такую этажность. Региональные власти должны понимать, чем это все закончится и насколько высока вероятность коллапса той же дорожной инфраструктуры.

— **Есть ли риск того, что все эти новостройки просто перестанут покупать?**

— Важно, чтобы параллельно со строительством жилья создавались рабочие места — тогда будет устойчивый спрос. Это тоже зона ответственности в том числе региональных властей.

— **Какие есть возможности развития сложившихся городских агломераций? Место под застройку еще осталось?**

— В первую очередь — промышленные территории. В крупных российских городах до 20–25% территории заняты промзонами, которые сегодня не функционируют по прямому назначению. Понимаете? Это не считая работающих заводов и фабрик. А ведь это как раз те территории, где уже есть готовая инженерная инфраструктура. Только в Москве промзонами занято более 18 тыс. га.

— **Это те, которые пока не застраиваются?**

— Именно. К реновации предлагается чуть более 4 тыс. га, и на них можно будет построить чуть более 100 млн кв. м. Это не только жилье, но и коммерческая недвижимость. В Санкт-Петербурге можно вовлечь в оборот почти 7,8 тыс. га промзон — это так называемый серый пояс, примыкающий к центру города.

В Екатеринбург — 4,5 тыс. га, предполагаемый объем строительства — 110 млн кв. м недвижимости. Принятый закон №373-ФЗ позволяет застраивать неэффективно использованные застроенные земли. Собственники могут развивать их самостоятельно, если это у них не получается — инициатива передается в руки органов местного самоуправления.

— **Но и от промышленного производства нельзя отказываться...**

— Весь мир идет по пути создания индустриальных парков, причем за пределами городов и тем более не в исторических центрах. Иногда целесообразнее вообще новый город построить. Вот сейчас начинается строительство нового города Цюльковский рядом с космодромом Восточный. Там уже начинается строительство жилья, в основном для тех, кто будет по контракту работать на космодроме.

— **Сейчас приняты поправки к закону о долевом инвестировании, в чем их польза для дольщиков?**

— У нас каждый договор долевого участия (ДДУ) граждан в строительстве дома должен страховаться. Ранее страхователь могла любая компания, а тариф там был 0,2–0,3% от стоимости договора — по сути, номинальный, то есть в случае форс-мажора страховые обязательства по таким договорам вряд ли будут выполнены. Теперь совместно с ЦБ мы ограничили количество страховых компаний, которые работают на рынке долевого строительства, их стало 20, и тариф стал разумный: около 1%. Подчеркну: оплачивает страхование застройщик, а не дольщики. А с 1 января 2017 года любой договор ДДУ будет страховаться не в страховой компании, а в специально созданном государственном фонде. Хочу отметить, что бы не было путаницы: если в доме

продажи уже начались и хотя бы один договор застрахован до 1 января, фонд не будет перехватывать страхование этих новостроек, они будут и дальше страховаться в той же компании. Фонд будет брать на себя обязательство только по новым проектам.

— **Перейдем к ипотечному кредитованию, без которого рынок жилой недвижимости просто не может существовать. Вас не пугает большой объем кредитов?**

— Самый большой объем ипотечных кредитов пришелся на 2014 год. Сложно представить: 1 трлн 760 млрд руб. В 2015 году цифры снизились, несмотря на рекордные объемы ввода жилья: 1 трлн 100 млрд. А в этом году, по результатам восьми месяцев, объем ипотеки вырос на 34%, то есть мы возвращаемся к рекордным показателям 2014 года. А насчет «пугает»... Вот смотрите: Центробанк требует, чтобы минимальный взнос при субсидированной ставке был не менее 20%. А в реальности средний первоначальный взнос по стране — около 37%. То есть люди подпадают ответственно к своей кредитной нагрузке, стараются максимально увеличить объем первичных собственных средств при покупке жилья. Сегодня ипотека — это единственный реальный шанс для молодых семей, для людей среднего класса улучшить свои жилищные условия. Поэтому ипотека развивается, и мы будем ее поддерживать — это действительно драйвер в развитии жилищного строительства.

С 2005 года объем ипотеки вырос в 20 раз. Ни один сектор экономики не вырос так у нас в стране. Это действительно прорыв. И благодаря ипотеке 5 млн семей за последние 12 лет улучшили свои жилищные условия. Перелом произошел, когда АИЖК стало вызывать системное рефинансирование ипотечных кредитов. Ипотеку стали выдавать средние и малые банки регионов.

— **Какие регионы наиболее «ипотечные», а какие — наименее?**

— Наиболее активно ипотека развивается в Москве, Московской области, Краснодаре, Татарстане, Башкирии, Ростове, Калининграде. Но практически во всех субъектах люди имеют возможность взять ипотечный кредит. К сожалению, количество банков не так уж велико. Основная доля ипотечного портфеля приходится на Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк и еще ряд банков, но, конечно, хотелось бы, чтобы было больше банков, которые принимают участие в этой программе. С другой стороны, прямое рефинансирование со стороны АИЖК уже не так актуально, как на первой стадии. Сегодня перед агентством стоят другие задачи — я это могу сказать как заместитель председателя наблюдательного совета. Это в первую очередь ИЦБ (ипотечная ценная бумага), которая будет выпускаться под гарантией агентства. Работа в этом направлении ведется активно.

— **И еще — строительство арендных домов.**

— Да, у нас ведь уже порядка 1 млн кв. м арендного жилья построено. Мы пока не понимаем, какой будет спрос на это жилье именно с психологической точки зрения — все-таки люди привыкли, что собственником быть лучше, чем арендатором. Сегодня мы с АИЖК готовим целый ряд пилотных проектов в крупных городах, в том числе в Москве, которые позволят нам выработать стратегию по развитию арендного жилья в стране.

— **Не идет ли речь о создании госкомпаний в строительстве?**

— Мое мнение, что присутствие государства в экономике нужно минимизировать. Это касается и строительства, и жилищно-коммунального хозяйства, и городского благоустройства. Государство в экономике не очень эффективная конструкция, основная наша роль — регулирование.

— **Ну и последний вопрос: какой совет лично вы можете дать людям, которые рассматривают сейчас возможность приобретения жилья, в том числе в кредит?**

— Сейчас такой момент, когда цена квадратного метра достаточно низкая и вплотную приближается к себестоимости. И если на семейном совете уже принято решение об улучшении жилищных условий и возможным вхождении в ипотечную программу, нужно воспользоваться этим моментом. К тому же пока еще работает программа субсидирования ипотечной ставки. И конечно, нельзя покупать жилье по серым схемам — только по закону №214, который в нынешней редакции достаточно эффективно защищает права дольщиков.

Интервью взял Андрей Воскресенский

Городская среда

Путь к однозначной ставке

Программа субсидирования ипотеки на первичном рынке жилья выполнила свои задачи. Ставки по коммерческим кредитам на новостройки практически равны максимальной ставке по госпрограмме. На долю субсидируемых кредитов приходится до 40% всей выдаваемой ипотеки, однако ряд экспертов считают, что рынок уже способен удерживать ставки самостоятельно. Сейчас правительство решает, продлевать ли ее дальше и на каких условиях.

— субсидирование —

Госпрограмма субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение жилья в новостройке в текущей редакции действует до конца года. Причем летом представители Минфина РФ подчеркивали, что программа выполнила свою функцию и продлеваться не будет. Однако в начале октября о развитии существующего механизма господомощи на рынке ипотеки сообщил премьер-министр Дмитрий Медведев. «Мы и дальше эту программу будем развивать, потому что она позволила решить жилищную проблему миллионам наших людей», — сказал в интервью «Первому каналу» Дмитрий Медведев.

За март 2015 — август 2016 годов, по данным Минфина РФ, в стране было выдано более 399,63 тыс. таких кредитов на сумму 718,86 млрд руб. В целом, по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), по программе банки выдадут около 550 тыс. кредитов примерно на 1 трлн руб., в том числе 344 тыс. на 625 млрд руб. в текущем году. Это около 40% всех кредитов, выданных за время ее действия. По прогнозам АИЖК, в рамках программы будет куплено около 30 млн кв. м жилья, что составляет 35% всего строительства многоквартирных домов за этот период. Небольшое замедление темпов выдачи кредитов по госпрограмме эксперты объясняют снижением рыночных ставок на фоне замедления инфляции и стоимости фондирования. Несмотря на то что ставки по программе субсидирования ниже, чем на вторичном рынке, около 60% ипотечных кредитов, которые будут выданы в текущем году, пойдут на приобретение жилья на вторичном рынке. Это происходит потому, что разница между ставками все больше снижается: сейчас она составляет в среднем 1–1,5 п.п. по сравнению с 3–5% в 2015 году.

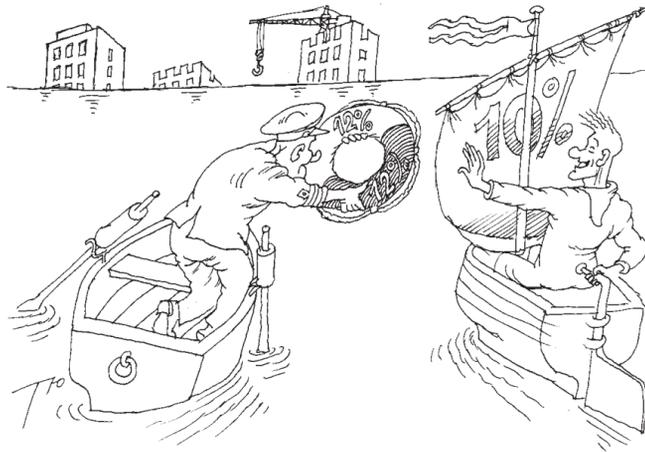
Без субсидий не было бы новостроев

Напомним, госпрограмма стартовала в марте 2015 года в качестве антикризисной поддержки продаж жилья в новостройках. Этому предшествовало резкое повышение ключевой ставки ЦБ до 17% в декабре 2014 года, даже несмотря на снижение ставки до 15% уже в феврале 2015 года, ипотечные ставки по кредитам составляли 15–18% годовых. Продажи жилья в новостройках резко упали, под угрозу был поставлен весь строительный сектор, который генерирует более 5% ВВП. Госпрограмма снижала ставку за счет прямого субсидирования выпадающих доходов банков до уровня ключевой ставки ЦБ, увеличенной на 3,5 процентного пункта, вследствие предоставления ими скидок при выдаче физическим лицам кредитов по ставке первоначально 13%, а затем 12% годовых. Заемщик может взять ссуду на сумму до 8 млн руб. в Москве и Санкт-Петербурге и 3 млн руб. в остальных регионах при первоначальном взносе от 20% на срок до десяти лет.

С начала действия программы она стала основным драйвером рынка продаж в новостройках. «Более 95% ипотечных кредитов, взятых для покупки квартиры в наших проектах, — с господдержкой», — отмечает руководитель департамента маркетинга риэлторской компании «Магистрат-Дон» Валентина Боршко. — Без нее продажи в целом по рынку были бы ниже еще на 30%. Плохо было бы и строительной отрасли, и всем связанным с ней, включая банки». «Программа оказалась одной из самых эффективных антикризисных мер», — подчеркивают в АИЖК. — Каждый рубль бюджетных средств привлекает в жилищное строительство примерно 60–80 руб. внебюджетных инвестиций, из которых более 30 руб. — средства населения».

Однако доля субсидирования в общем объеме выдаваемых кредитов снижается, констатируют в Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию. «Еще в первом квартале она составляла 46%, а во втором квартале — снизилась до 34%, — отмечают в АИЖК. — Это говорит о том, что рынок постепенно преодолевает последствия негативного влияния внешних факторов, особенно ярко проявившихся в начале 2015 года».

Если еще год назад рыночные ставки были на 3–4 п.п. выше программных, то сейчас — на 1–1,5 п.п. До конца года ставки по ипотеке продолжат снижаться. В конце сен-



СЕРГЕЙ ТОНИН

тября ЦБ в очередной раз снизил ключевую ставку на 0,5%, до 10%, учитывая замедление инфляции в соответствии с прогнозом и снижении инфляционных ожиданий при сохранении неустойчивой экономической активности. «Если сейчас средняя ставка выдачи по рыночному (вне программы субсидирования) продуктам составляет 13,4%, а самые выгодные предложения начинаются от 12,5% годовых, то к концу года средние ставки вполне могут упасть ниже 13%, а минимальные ставки выдачи ипотеки по рыночным программам приблизятся к 12%», — считают в аналитическом центре АИЖК.

Рынок справится

Пока точно неизвестно, какие меры в области поддержки жилищного кредитования будет принимать государство и как именно будет модифицирована программа. Покупатели между тем не дожидаются ясности, а стараются успеть купить квартиру по программе на действующих условиях. «Уже по итогам лета мы фиксируем увеличение продаж в новостройках Московской области на 4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года», — отмечает директор департамента продаж девелоперской компании ОПИН Наталия Немчинова. — По данным Росстата, летом текущего года в области было зарегистрировано 23,97 тыс. ДДУ, в то время как в 2015 году в июне — августе — 23,1 тыс. ДДУ». По прогнозам Наталии Немчиновой, при сохранении текущих условий в сочетании с сезонностью спрос может вырасти даже на 20% именно за счет мотивации «успеть попасть в условия программы».

Эксперты считают, что рынок достиг того состояния, когда не нуждается в прямой

помощи государства, чтобы обеспечивать заемщиков доступными кредитами. «В начале 2017 года рыночные ставки по ипотеке продолжат снижение», — уверены в АИЖК.

Если программа и будет отменена, то ставки вырастут совсем незначительно, считают эксперты. «Вероятно, ставки по кредитам могут вырасти до 12–13%, что приведет к некоторому снижению темпов роста продаж», — прогнозирует директор управления по ГЧП ГК КОРТРОС Довран Гарагозов. — Но это не сравнить с ситуацией 2014–2015 годов, когда ставки взлетели до 15–18%, а продажи жилья практически встали». Сейчас участники рынка утверждают, что сохранению уровня ставок будут способствовать и существующие сейчас предложения, в том числе совместные акции застройщиков и банков. «Банки вошли в плотное взаимодействие с застройщиками не только в части аккредитации строительных объектов, но и в части продаж и выстроили свои бизнес-процессы таким образом, чтобы общая маржа банка и строителя обеспечивала психологически приемлемые ставки для потребителя», — отмечает руководитель по развитию продуктов для сделок с недвижимостью Промсвязьбанка Елена Назаренко. — На рынке множество совместных акций, где ставка из привычного двузначного числа превратилась в однозначное — 9%, 8% и ниже».

Какая поддержка останется?

Сейчас Минстрой РФ обсуждает с правительством два варианта продления программы. Первый вариант предусматривает изменение размера процентной ставки, второй — продление программы только для отдельных категорий граждан или

программ, сообщил в интервью ТАСС на форуме «Сочи-2016» министр строительства и ЖКХ России Михаил Мень.

АИЖК со своей стороны разрабатывает дополнительные меры поддержки ипотечного рынка, которые позволят снизить ставки без использования бюджетных средств. Они включают развитие вторичного рынка ипотеки за счет улучшения механизма секьюритизации и снижения расходов банков на работу с залоговыми за счет запуска электронного полиса.

Увеличивать долю фондирования за счет привлечения средств с финрынка АИЖК предлагает с помощью механизма выпуска односторонних ИЦБ с поручительством АИЖК на программной основе. В АИЖК рассчитывают, что уже в 2018 году до 30–40% объема выдаваемой ипотеки будут фондироваться за счет ипотечных ценных бумаг вместо 5–10% сейчас. «Секьюритизация всегда была и будет качественным инструментом для банков, позволяющим управлять фондированием для ипотеки и, как следствие, изыскивать возможности для снижения процентных ставок для заемщиков», — соглашается Елена Назаренко.

Активному применению технически возможного оформления залладных в электронном виде препятствует несовершенство законодательства. Как отмечают в АИЖК, законодательно залладная может быть оформлена только на бумажном носителе. «Перевод залладной в электронную форму становится необходимым механизмом и позволяет обеспечить быстрый цикл ипотечной сделки как на первичном, так и на вторичном рынке», — отмечают в АИЖК. — С одной стороны, это позволит сократить временные затраты заемщика, с другой — снизить операционные затраты кредитора. По оценкам АИЖК, снижение затрат банков на выдачу ипотечных кредитов повлечет за собой снижение процентных ставок».

В целом ипотечный рынок имеет кратный потенциал роста. По оценкам АИЖК, при снижении средней ставки до 10% потенциальная емкость рынка увеличится до 1,2–1,4 млн выдаваемых в год кредитов, а это не меньше 2 трлн руб. В АИЖК подчеркивают, что эта цифра актуальна даже в текущей непростой обстановке — согласно исследованию, проведенному в конце 2015 года АИЖК и Всероссийским центром изучения общественного мнения, росту рынка способствует большой спрос населения на современное жилье и общий объем спроса на жилье в пятилетней перспективе составляет 300 млн кв. м. Его формируют 6 млн семей, из которых не менее 50% планируют приобрести жилье с использованием ипотеки.

Елена Мелованова

20–21

октября

международный форум

СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ

2016

НОВЫЕ СТАНДАРТЫ

г.Иннополис

Городская среда

Наем в светлую

Арендное жилье уже давно заняло свою нишу в системе жилищного фонда и градостроения западных стран, и этот рынок продолжает развиваться. Например, в США на него приходится до 40 млн квартир, или 30% всего жилого фонда. В России цивилизованный рынок арендного жилья отсутствует. Частный наем находится в серой зоне и не приносит должных доходов в бюджет. Хотя спрос на цивилизованный формат арендного жилья сформирован.

— доходные дома —

Потенциальный спрос

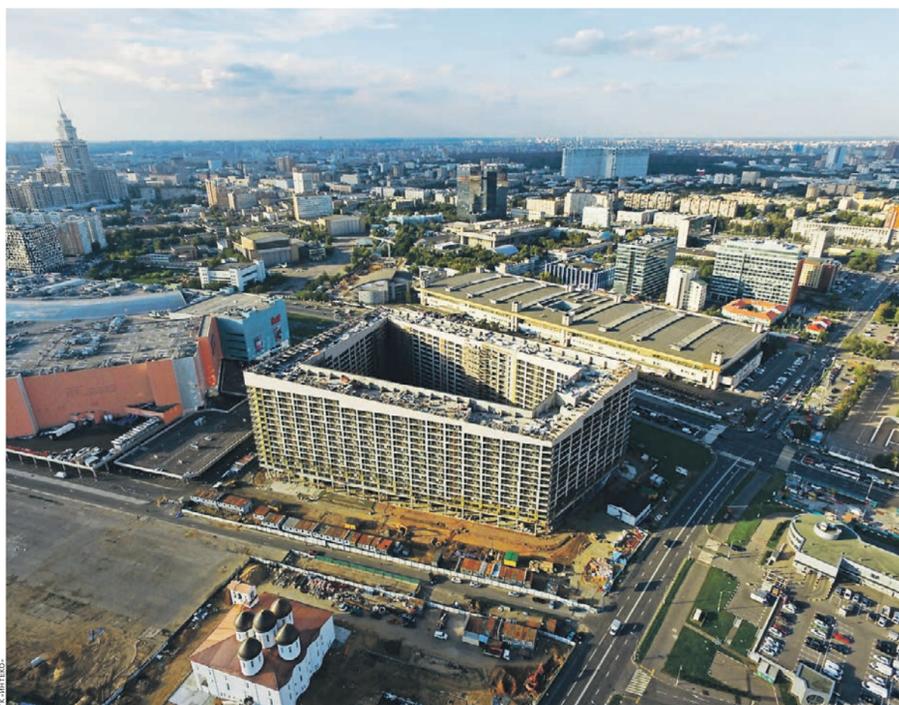
Согласно недавнему исследованию, которое провело Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) совместно со Всероссийским центром изучения общественного мнения, 23 млн семей в нашей стране сегодня нуждаются в улучшении жилищных условий, причем 7,8 млн потенциально готовы рассмотреть аренду при условии создания прозрачного и цивилизованного рынка. Рынок же коммерческой аренды у юридических лиц у нас практически не развит. Для решения данной проблемы и была предложена инициатива АИЖК.

Агентство создало инвестиционный фонд «Кутузовский» в формате закрытого паевого общества (закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости — ЗПИФН) с целью выкупа у застройщиков части апартментов для передачи их в систематическую аренду и распределения полученных дивидендов среди инвесторов управляющей компанией. Всего АИЖК планирует привлечь 100 млрд руб. и построить к 2021 году сотни тысяч квадратных метров жилья. С целью развития коллективных инвестиций в арендное жилье агентство создало ЗПИФН «Кутузовский», который обязуется принимать инвесторов с взносом всего 300 тыс. руб. за один пай, что соответствует действующему регулированию Банка России для подобной практики.

Кому АИЖК планирует сдавать в аренду выкупленные апартменты? В качестве основного арендатора компании представляется житель Московского региона или город-миллионник (именно здесь повышенный спрос на съемное жилье) в возрасте 20–35 лет со средним и выше достатком, для которого ключевыми ценностями являются свобода, мобильность, среда проживания и который готов переплачивать за комфорт. Сегодня в России подходящим возрастным диапазоном. И, похоже, при реализации всех заявленных условий клиент у проекта будет, ведь, в отличие от частного, арендный дом — это определенность и стабильность: никто не выставляет жильца из квартиры накануне Нового года, потому что «у меня сын женился и ему нужна отдельная квартира».

Первые площадки

Проект стартовал в нынешнем году и уже принес результаты: два жилых комплекса Москвы — «Лайнер» и Match Point — частично выкуплены за счет средств ЗПИФНа. По словам представителя ГК «Интеко», в июне компания заключила меморандум о сотрудничестве на приобретение 295 апартментов и 50 машино-мест в ЖК «Лайнер». Сумма сделки составила около 2 млрд руб. Сам корпус планируется ввести в эксплуатацию в конце текуще-



Жилой комплекс «Легион», часть которого станет одним из первых в Москве доходных домов

наш проект можно адаптировать под различные земельные участки», — замечает он.

Впрочем, при реализации проекта возникает ряд тормозящих факторов. В частности, налоги на имущество для арендного жилья, находящегося в собственности юридических лиц, составляют 2%, что съедает почти половину рентной доходности, которая составляет около 4–6%. При уплате налога с арендных домов юридическими лицами отсутствует альтернатива имущественного вычета в 260 тыс. руб. и вычеты из площади квартиры в собственности, по которой исчисляется налог на имущество (максимум 50 кв. м на человека), как для физических лиц. Все это порождает сложности в привлечении инвесторов. Именно освобождение от налога на имущество арендных домов, в том числе апартментов, или признака для них налогового вычета из налога на доходы физических лиц для арендных платежей, по мнению АИЖК, ускорило бы процесс развития рынка.

Впрочем, только этим совместная деятельность двух организаций не ограничится. По сообщению пресс-службы ГК «Интеко», застройщик сейчас занят разработкой проекта многоквартирного жилого дома для реализации проекта арендного дома АИЖК. Предполагается, что это будет 23-этажная башня с однокомнатными и двухкомнатными квартирами площадью от 30 до 45 кв. м и подземным паркингом полностью под землей. По словам Олега Соловцова, генерального директора ГК «Интеко», арендные дома будут востребованы только при определенных условиях, а именно современные планировочные решения, функциональность и наличие общественных зон. Это поможет освободить полезную площадь арендных квартир, которые могут быть и малогабаритными. «И в этом смысле наш проект и рассматриваю как площадку для экспериментов, а позже, возможно, как отраслевой стандарт для нового формата недвижимости, поскольку

наш проект можно адаптировать под различные земельные участки», — замечает он.

Перспективы арендного жилья

Зачем арендовать? Вот главный вопрос, которым задаются сами арендаторы. Ведь можно накопить на первоначальный взнос (который сегодня с разномнообразием предложений на просевшем рынке стал доступен широкому кругу потенциальных покупателей) и оформить ипотеку, которая, по сути, то же, что и долгосрочная аренда. «Зато свое» — примерно так рассуждает среднестатистический житель в стране с неформированной культурой длительного найма. Между тем гра-

мотная аренда имеет много плюсов. Она обеспечивает повышение мобильности трудовых ресурсов, формирует благоприятную городскую среду, снижает нагрузку на транспортную инфраструктуру. Граждане получают возможность своевременного улучшения жилищных условий в соответствии с их потребностями, а сам жилой фонд обновляется быстрее и качественнее, ведь арендные дома должны соответствовать статусу качественного жилья, удовлетворяющего потребности домохозяйств.

Наконец, арендное жилье не только современный формат дома для арендаторов, но и выгодные вложения для инвесторов: для обычных граждан паи арендных фондов могут стать альтернативой банковским депозитам, особенно в случае превышения страховых лимитов по вкладам.

Если проанализировать дальнейшие перспективы развития этого рынка, безусловно, можно увидеть значимость его для государства, ведь прозрачность процесса найма приведет к увеличению налоговых выплат в бюджет и, как следствие, к высвобождению ресурсов для реализации различных социальных программ, в том числе создания специализированного арендного фонда и возможности строительства распространяемого на Западе типа социального арендного жилья с пониженной или полностью погашенной ставкой оплаты для арендатора вместо бесплатной раздачи квартир, как это происходит сегодня.

Светлое будущее

Планы АИЖК обширны и перспективны, а проект уже на данном эта-

пе выглядит привлекательным для потенциальных инвесторов. Но самое неочевидное сейчас, как агентство предполагает его реализовать, а главное, какой продукт на выходе получат сами арендаторы.

Запланированные 100 млрд руб. первичных инвестиций будут обеспечены за счет уже открытой кредитной линии ВЭБа (в 2010 году АИЖК получило средств на 40 млрд руб. со сроком погашения до 2020 года. Причем текущую задолженность оно планирует гасить за счет вторичной продажи паев фонда внешним инвесторам). Первые инвестиции уже осуществлены, а в 2016–2017 годах планируется профинансировать проекты арендного жилья в объеме 25 млрд руб. и дополнительно привлечь инвесторов минимум на 10% проинвестированных средств, что составит около 2,5 млрд руб.

Апартменты для приобретения АИЖК должны быть достаточными по площади, что позволит получить дисконт относительно рыночной стоимости продаваемых квартир. Приоритет будет отдан застройщикам с хорошей репутацией, а также с высоким качеством строительства и отделки, что снизит издержки при эксплуатации дома и повысит привлекательность у арендаторов. Квартиры и апартменты будут сдаваться в доме не единично, а в целом специально выкупленном блоке, или секции, или даже отдельном корпусе, где 100% площадей предназначено для аренды.

Таким образом, сложится максимально комфортная обстановка для всех жильцов, которые в равной степени смогут воспользоваться созданной инфраструктурой, но часто даже не будут встречаться друг с другом.

Критерии отбора

Сами застройщики, продающие АИЖК апартменты в аренду, согласны с данным прогнозом: «Соседство собственников с арендаторами — это традиционная для современного мегаполиса ситуация, так как в любом доме, в том числе элитном, есть представители как одной, так и другой групп», — прокомментировал ситуацию Владислав Мельник, старший вице-президент ВТБ и руководитель проекта МФК Match Point. Принципиального противоречия в этом нет, поскольку аудитория подбирается в соответствии со статусом проекта, во многом зависящим от его локации и концепции. И нет никаких оснований считать, что аудиторией обеих групп не будут друг другу соответствовать. К тому же каждая секция комплекса будет иметь собственный вход, за счет чего аудиторией обеих групп получат дополнительный уровень комфорта и автономности.

Расположение МФК Match Point (он находится в десяти минутах езды от центра столицы, где сосредоточены госучреждения, и имеет выезд на правительственную трассу — Кутузовский проспект), а так-

же наличие современного высококачественного сервиса от гостиничного оператора делает потенциальными арендаторами людей определенного уровня достатка: это будут состоятельные бизнесмены, корпоративные клиенты и представители государственных структур. Кроме того, апартменты будут пользоваться популярностью среди региональных и иностранных специалистов и топ-менеджеров, которые по долгу службы вынуждены длительное время проживать в Москве.

Подобное мнение и у представителя ГК «Интеко». «Что касается отношения покупателей, то мы не видим проблем: все апартменты, вошедшие в сделку, расположены в одном крыле. Кроме того, будущие арендаторы будут использовать их так же, как и те, кто купил аналогичные апартменты в собственность. То есть для временного (пусть и долгосрочного) проживания с использованием тех же услуг и сервисов, которые будут доступны в комплексе «Лайнер», и на тех же условиях», — подтвердил сотрудник компании.

Наконец, проект должен находиться внутри развитой зоны с хорошей транспортной доступностью, будь то пешая близость к метро или доступ на личном автомобиле и наземном общественном транспорте к основным городским артериям в Москве. То же самое и для Подмосковья. Это одно из ключевых преимуществ для арендного жилья, в противном случае оно просто потеряет свою привлекательность.

Также организаторы планируют искать объекты с низким уровнем массовой жилой застройки поблизости, иначе, как предполагает АИЖК, «возникнет избыток предложения, который окажет давление на арендные ставки, что приведет к снижению доходности пащиков и привлекательности фонда». Но в то же время «вблизи основных центров сосредоточения деловой активности, в востребованных арендаторами локациях». В совокупности такие аргументы выглядят сомнительными для текущей ситуации в Московском регионе, где покупка нового участка в развитых бизнес- и рекреационных зонах даже без мониторинга конкурентов уже большая удача. Арендное жилье в сегодняшней России имеет возможность стать реальной альтернативой приобретению собственности (с его пугающе завышенной ставкой по ипотечному кредитованию), выгодной как гражданам, инвесторам, так и государству. Впрочем, есть и иные факторы, необходимые для нормального функционирования этого рынка, не предусмотренные в бизнес-схеме АИЖК. Прежде всего продолжительная экономическая стабильность населения в купе с культурной многолетностью. И то и другое в нашей стране пока отсутствует.

Дина Назарова

Источник длинных денег

— финансы —

25 Программа должна стать постоянно действующим механизмом рефинансирования ипотеки.

Переговоры об участии в «Фабрике ИЦБ» агентство ведет со всеми ведущими участниками рынка ипотечного кредитования. Безусловным подтверждением необходимости механизма для рынка, конечно, является тот факт, что им заинтересовались Сбербанк и ВТБ. Так, ВТБ планирует выпуск ИЦБ по новой программе на сумму около 100 млрд руб. «Уже сейчас виден высокий интерес к новому инструменту со стороны банков, которые активно ищут возможности повышения эффективности сделок секьюритизации в условиях нового регулирования», — делится в АИЖК.

Можно надеяться, что «Фабрика ИЦБ» позволит достичь этой цели, ведь процедуры рефинансирования кредитов в разы упрощаются и станут дешевле, нагрузка на капитал снизится, а резервы, создаваемые банками-оригинаторами, сократятся.

Убедите нас

В АИЖК уверены, что на такой инструмент быстро сформируется спрос. Переход от многотраншевых к однотраншевым, то есть формирование однородных ИЦБ, будет способствовать высокой ликвидности и низким кредитным рискам рынка ипотечных ценных бумаг. Но риски остаются, хотя, как утверждают в АИЖК, инвестор получит инструмент с уровнем риска, фактически равным суверенному, но при этом

доходность такого инструмента будет выше. Поручительство агентства, которое на 100% принадлежит государству, обеспечит гарантию высокой надежности бумаг и стабильного развития новой системы рефинансирования.

Если вспомнить ипотечный кризис в США, то бумаги на сумму более \$1,6 трлн, по которым произошел дефолт, были выпущены без поручительства государственных агентств. Главными факторами возникновения кризиса в США стали формирование пузыря на рынке жилья и недооценка рисков. Банки выдавали ипотеку со сниженными стандартами андеррайтинга и требованиями к заемщикам. Так, в 2007 году 40% ипотеки в США выдавалось с первоначальным взносом менее 3% от стоимости жилья.

В АИЖК говорят, что создали многоуровневую систему контроля рисков. АИЖК планирует предоставлять поручительство по кредитному риску на постоянной основе, гарантируя замену заложенной в покрытие в случае дефолта. То есть если эмитент не выплатил купон по бумаге или не осуществил погашение ее номинальной стоимости (в том числе частичное, если это предусмотрено решением о выпуске), то инвестор может обратиться к АИЖК как к поручителю. Одновременно АИЖК принимает на себя обязательство по выкупу из ипотечного покрытия всех дефолтных закладных. Закладные будут выкупаться по полной сумме долга с учетом начисленных процентов.

Ожидаемые убытки по закладным, поступающим на «Фабрику», закладываются как часть стоимости поручительства, выда-

ваемого агентством. «Если эти убытки будут больше прогнозных, будет сокращаться наша маржа, которая является второй частью стоимости поручительства», — поясняют в АИЖК. Это дает значительный запас прочности, но даже если убытки будут настолько велики, что маржи не хватит, тогда их все равно покроют — уже за счет капитала. «Сейчас коэффициент достаточности капитала АИЖК превышает 30%, и его хватит для запуска механизма и работы в течение нескольких лет», — уточняют в агентстве.

Минимизацию риска досрочного погашения создатели «Фабрики» также предусмотрели. Средний срок жизни ипотечного кредита в России существенно меньше, чем срок, на который он выдается, но инвесторы уже много лет имеют опыт работы с ценными бумагами, несущими этот риск, рассказывают в агентстве: «Сейчас существуют простые и эффективные инструменты для оценки этого риска, накоплен большой статистический массив, позволяющий давать достаточно точные прогнозы досрочного погашения. Мы со своей стороны также делимся с инвесторами информацией, методологией и моделями оценки риска досрочного погашения».

Коэффициент риска, будучи сниженным до планируемых 20%, позволит снизить нагрузку, оказываемую ипотечными ценными бумагами на капитал банков. «В обеспечении таких бумаг лежат ипотечные кредиты, имеющие вес риска в среднем 70%, а при переходе на IRB (оценка рисков на основе внутренних рейтингов банка) он снижается до 30%», — объясняют в АИЖК.

Для повышения ликвидности новых ценных бумаг АИЖК обсуждает с ЦБ и другие предложения по ряду нормативов, улучшению условий сделок репо, а также снятию ограничений на инвестирование средств пенсионных накоплений в новые ИЦБ.

Осторожные банкиры

Что касается банков, то они пока осторожны в своих оценках. Но некоторые относятся к новому инструменту со сдержанным оптимизмом. Во всяком случае, так называются те, кто уже имел опыт работы с АИЖК в предыдущих программах по выкупу ипотечных облигаций. «Мы активно участвовали в таких программах, и их условия действительно были интересны для нас как для эмитента», — подтверждает Мария Черепнева, глава казначейства «Дельтакредита». Этот банк активно сотрудничает с АИЖК, в том числе по вопросам фондирования ипотеки. По мнению госпожи Черепневой, новый инструмент поддержит вторичного рынка выглядит достаточно привлекательным и для банков, выдающих ипотеку, и для потенциальных инвесторов в ценные бумаги.

«Инструмент важен и нужен ипотечному рынку», — считает Андрей Осипов, старший вице-президент, директор департамента ипотечного кредитования банка ВТБ 24. — Но говорить о потенциальной эффективности пока рано — для этого нужно зафиксировать его параметры, в том числе цены выис. Именно от этого, полагает эксперт, зависит востребованность инструмента ипотечными игроками, а также его потенци-

альное влияние на конечную ставку по ипотеке. Он ожидает улучшения качества ипотечных портфелей, а сохранение хороших темпов роста ипотечного рынка еще больше усилит этот тренд.

Но главный вопрос — для кого будут интересны данные бумаги. Эффект от включения новых ИЦБ в котировальные листы на бирже напрямую зависит от того, будут ли инвестировать в такие активы существенные средства — речь идет о сотнях миллиардов рублей. Михаил Матовников замечает, что поскольку речь идет о внушительных суммах и длительных сроках, то в первую очередь они будут привлекательны для пенсионных фондов, интерес можно ожидать и от нерезидентов.

В АИЖК подчеркивают, что новые облигации будут доступны не только институциональным инвесторам, но и физическим лицам. Они смогут приобрести ИЦБ точно так же, как они приобретают, например, облигации федерального займа или другие ценные бумаги. «Уже сейчас мы видим крупных частных инвесторов в числе владельцев облигаций», — рассказывает в агентстве. — Объем их инвестиций пока невелик, и в перспективе они, конечно, не смогут инвестировать в объемах, доступных для институциональных инвесторов». Зато ипотечные ценные бумаги с поручительством АИЖК хорошо подходят физическим лицам по профилю риска, поскольку традиционно это инструмент с высокой надежностью, а доходность его будет выше, чем у ОФЗ.

Марта Савенко