

РАСШИРЕННЫЕ ФУНКЦИИ БАНКОВ В ПРОЦЕССЕ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В РОССИИ

Татьяна Марковна РЕДЬКИНА¹, д.э.н., доцент

Ирина Павловна ФИРОВА², д.э.н., профессор

Марина Ивановна БАРАБАНОВА³, к.э.н., доцент

^{1,2} Кафедра инновационных технологий управления в государственной сфере и бизнесе
Российский государственный гидрометеорологический университет
Санкт-Петербург, Россия

³ Проректор по учебно-методической работе, Международный банковский институт имени
Анатолия Собчака; Санкт-Петербург; Россия

Адрес для корреспонденции: М.И.Барабанова, 191023, ул. Малая Садовая, 6
Санкт-Петербург, Россия

Т.: +7 (812) 571-65-55. E-mail: mibar@mail.ru

Аннотация

Цель работы – сформировать комплексное представление о текущих изменениях в сфере жилищного строительства в РФ. Для достижения данной цели сформулированы следующие задачи: исследованы участники сферы жилищного строительства в России, изучены инструменты, используемые государством в данной сфере, проанализирована эффективность применяемых государством инструментов, сделан прогноз об изменениях в сфере жилищного строительства в среднесрочной перспективе, доказана значимая роль государства в изменяющихся условиях при функционировании отрасли жилищного строительства. Гипотеза исследования проявляется в необходимости формирования адаптационного механизма воздействия на отрасль жилищного строительства со стороны государства в условиях быстро изменяющихся факторов внешней среды. В работе нашли применение такие научные методы исследования, как наблюдение, описание, моделирование. Достигнутые результаты заключаются в формировании комплекса управленческих мер, направленных на прогрессивное развитие жилищного строительства в РФ.

Ключевые слова

Жилищное строительство в РФ, государственная поддержка, субсидирование льготной ипотеки застройщиками, выпадающие доходы банков, покупательная способность населения.

EXPANDED FUNCTIONS OF BANKS IN THE PROCESS OF PROJECT FINANCING OF HOUSING CONSTRUCTION IN RUSSIA

Tatiana Markovna REDKINA, Doctor of Economics, Associate Professor¹

Irina Pavlovna FIROVA, Doctor of Economics, Professor²

Marina Ivanovna BARABANOVA, Candidate of Economics, Associate Professor³

^{1,2}Department of Innovative Management Technologies in the Public Sphere and Business; Russian State Hydrometeorological University; St. Petersburg, Russia

³Vice-Rector for Educational and Methodological Work, International Banking Institute named after Anatoliy Sobchak; St. Petersburg, Russia

Correspondence address: M.I.Barabanova, 191023, Malaya Sadovaya str., 6
Saint Petersburg, Russia

T.: +7 (812) 571-65-55. E-mail: mibar@mail.ru

Abstract

The purpose of the work is to form a comprehensive view of the current changes in the field of housing construction in the Russian Federation. To achieve this goal, the following tasks are formulated: participants in the sphere of housing construction in Russia are studied, the tools used by the state in this area are studied, the effectiveness of the tools used by the state is analyzed, a forecast is made about changes in the field of housing construction in the medium term, the significant role of the state in changing conditions in the functioning of the housing construction industry is proved. The hypothesis of the study is manifested in the need to form an adaptive mechanism of influence on the housing construction industry by the state in the conditions of rapidly changing environmental factors. Such scientific research methods as observation, description, modeling have been used in the work. The achieved results consist in the formation of a set of management measures aimed at the progressive development of housing construction in the Russian Federation.

Keywords

Housing construction in the Russian Federation, state support, subsidization of preferential mortgages by developers, falling incomes of banks, purchasing power of the population.

Введение. Сфера жилищного строительства в России является своего рода индикатором, свидетельствующим как об уровне жизни населения, размерах его накоплений, так и об инвестиционной активности. К ноябрю 2022 года в России сложилась ситуация, при которой срок окупаемости новой квартиры, сдаваемой в аренду, превысил 21 год [1]. Такой период окупаемости делает трудно прогнозируемым дальнейший тренд использования денежных средств, вкладываемых в жилищное строительство конечными покупателями.

Кроме того, при замедлении роста цен на строящееся жилье дальнейшая перепродажа квартир, приобретенных на первичном рынке жилья на более ранних сроках их строительства, становится затруднительной. Такое положение дел наблюдается прежде всего из-за снижения покупательной способности населения, сокращения рабочих мест и роста ипотечных ставок. Так, несмотря на фиксируемый рост продаж на первичном рынке жилья в 3 квартале 2022 года, весь объем такого роста был сформирован за счет использования ипотечных средств. Соответственно, количество сделок на первичном рынке недвижимости с использованием ипотечных средств выросло за данный период на 23 п.п. и составило 82% [2]. К 4 кварталу 2022 года, когда стало известно о возможном завершении программы ипотеки с господдержкой, число сделок с использованием ипотечных средств возросло до рекордных 93% в октябре 2022 года, из них 72% составляли сделки с использованием господдержки, 18% – по программе «семейная ипотека» [3]. Помимо возможной отмены программы господдержки, такому росту также способствовало снижение ставки по льготной ипотеке с 9 до 7% [4]. Отметим, что подобная ситуация продолжилась после выступления в феврале 2022 года главы ЦБ РФ Э. Набиуллиной о необходимости не только отмены льготной ипотеки, провоцирующей рост цен на жилье, но и снижения темпов выдачи ипотеки [5].

Тем не менее, согласно [2], в 3 квартале 2022 года запуск новых проектов превысил ввод в эксплуатацию домов на 44%.

Цель исследования. В последнее время в сфере жилищного строительства поддерживалась ситуация, при которой возводимое жилье, особенно бизнес-класса, в первую очередь рассматривалось как средство инвестирования, а потом – как возможность улучшить свои жилищные условия. Такая схема была приемлема для всех участников – застройщиков, банков, инвесторов. При этом реализуемые государством меры в данной отрасли характеризовались как меры поддержки и защиты дольщиков – конечных покупателей жилья. Для обобщения сложившегося в сфере жилищного строительства опыта представляется необходимым формирование комплексного представления о текущих изменениях в сфере жилищного строительства в РФ.

Так, согласно [6], к 2026–2027 годам планируется выход на плановые показатели ввода – 120 млн кв. м жилья в год. В середине 2020 года показатель

ввода нового жилья составлял 75 млн кв. м. Достижение плановых показателей на тот момент осложнилось пандемией коронавируса и переходом застройщиков на эскроу-счета, который стартовал в июле 2019 года.

Материалы, методы и объекты исследования. В Москве через год после перехода на эскроу-счета продажи жилья на первичном рынке осуществлялись на 100% с использованием эскроу-счетов только ГК МИЦ. У других застройщиков данный показатель был меньше: у «Инград» – 70%, MR Group – 20%, «Гранель» – 10%. При этом участие коммерческих банков в проектном финансировании деятельности ГК МИЦ было следующим: Московское отделение Сбербанка – 45 млрд рублей, ПСБ – 10 млрд рублей, Совкомбанк – 2 млрд рублей [6]. При этом стоит отметить такую важную составляющую, как то, что в процессе проектного финансирования функции банков расширяются от непосредственно финансирования до регулирования и контроля, что оказывает влияние на деятельность застройщиков. На 10 января 2023 года с использованием эскроу-счетов строилось 89,2% от общего объема строительства [7].

Введение эскроу-счетов не смогло охватить всю территорию России не только потому, что ряд застройщиков продолжили реализацию проектов, используя прежний механизм, но и потому, что в процессе проектного финансирования наметился серьезный дисбаланс в распределении финансовых ресурсов коммерческих банков в зависимости от региона [8; 9]. Так, более 50% всех выделяемых банками средств на цели проектного финансирования строительства жилья приходится на Москву, что связано с высокой маржинальностью проектов в столице. Через год после ввода эскроу-счетов в 13 регионах России вообще не было заключено ни одного договора о проектном финансировании. В список таких регионов попали Омская и Мурманская области, Дагестан, Карачаево-Черкесия [6]. Кроме низкой инвестиционной привлекательности проектов в ряде регионов, другими осложняющими факторами стали нехватка собственных средств у застройщиков и ограниченное количество банков – участников проектного финансирования.

Согласно данным ЦБ РФ [10], на 1 июля 2020 года застройщиками было заключено с коммерческими банками около 1400 договоров на проектное финансирование. Сумма кредитов была зафиксирована на уровне 1,45 трлн

рублей, количество открытых эскроу-счетов составило 121700 [10]. При этом, по итогам 1-го квартала 2020 года, доля договоров по эскроу-счетам составляла 31% при снижении показателей ввода жилья на 5% в среднем по России. В Москве к середине 2020 года предложение на первичном рынке недвижимости сократилось на 13%, количество сделок снизилось почти на 35%, в Санкт-Петербурге ввод жилья по сравнению с показателями середины 2019 года сократился на 19% [10]. Основная причина происходящего – снижение реальных доходов населения. Именно эта причина привела к необходимости ужесточения правил выдачи кредитов как застройщикам, так и потребителям. Все это способствовало вымыванию из сферы жилищного строительства небольших компаний, повышению доли на рынке крупных застройщиков – лидеров жилищного строительства, отсутствию конкуренции, монополизации рынка жилой недвижимости. При этом в [10] перечисленные тенденции связывается с невозможностью дальнейшего прогрессивного развития жилищного строительства.

Напомним, что с целью поддержки как строительной отрасли, так и населения весной 2020 года Президентом РФ была инициирована социальная программа льготной ипотеки на покупку жилья в новостройках, размер ставки которой составил 6,5% [11]. Эффективность вводимой Программы прогнозировалась исходя из результатов аналогичной программы поддержки, запущенной в 2015 году. За год реализации Программы в Москве ее участниками стало более 93,9 тыс. покупателей, что на треть превысило показатели прошлого периода [12].

Снижение ставки по ипотеке для конечного покупателя обеспечивалось за счет завышения стоимости квартиры. Средневзвешенная ставка на первичном рынке снизилась до 3,7% в августе с 5,9% в январе 2022 года. Размер роста цен на жилье составил примерно 20–30%. Разница выплачивалась банку застройщиком с целью возмещения его выпадающих доходов. Банк в такой ситуации получал дополнительную выгоду от признания в доходах комиссии от застройщика.

При этом в [13] использование льготной ипотеки связывалось с наступлением рисков как для населения – покупателей жилья, так и для коммерческих банков, а также для застройщиков и государственного бюджета страны в целом. В [13] пояснялось, что предоставление кредита на жилье по

льготной ставке, в конечном итоге, приведет к обрушению рынка, которое произойдет более быстрыми темпами, чем тот, который наблюдался при росте цен на жилье. Изначально такое падение затронет первичный рынок жилья, затем и вторичный [13].

Новость об отмене льготной ипотеки привела к увеличению предложения по переуступке. В Санкт-Петербурге такое предложение выросло на 35% [14].

При этом в [15] делался прогноз, что отмена льготной ипотеки приведет к падению спроса на первичном рынке на 45%. Стоимость квадратного метра жилья снизится до 30% в зависимости от его класса [16]. Кроме того, отмена Программы будет способствовать снижению объемов реализации новых проектов в сфере жилищного строительства и повышению стоимости проектного финансирования [15].

Согласно [4], во II квартале 2022 года количество выданных банками кредитов на покупку жилья сократилось по отношению к результатам прошлого года на вторичном рынке на 74%, на первичном – на 58%. По итогу девяти месяцев 2022 года количество выдаваемых кредитов на жилье снизилось на 35% [17].

Однако ожидаемые изменения условий господдержки на приобретение жилья с 2023 года способствовали тому, что в декабре 2022 года только в ПАО «Сбер» было выдано ипотечных кредитов на сумму более чем 382 млрд рублей, из которых 218 млрд рублей было оформлено на приобретение жилья на вторичном рынке недвижимости, 141 млрд рублей – на первичном, более 17 млрд рублей – на индивидуальное жилищное строительство. По-прежнему наблюдалась и региональная диспропорция в выдаче ипотечных кредитов: жители Москвы оформили кредитов на 50 млрд рублей, Московской области – на 34 млрд рублей, Санкт-Петербурга – на 25 млрд рублей, Краснодарского края – на 23 млрд рублей, Тюменской области – на 20 млрд рублей [18]. Подобные результаты стали рекордными после марта 2022 года. Кроме того, рекордным в конце месяца стало и количество выданных ипотечных кредитов в день. Так, в ПАО «Сбер» 29 декабря 2022 года количество сделок впервые превысило 6100, из которых по программе господдержки составило 1900.

Результаты исследования. Принимаемые государством меры по поддержке отрасли жилищного строительства позволили начать реализацию новых проектов в рамках проектного финансирования в объемах ниже на 13%,

чем в предыдущем году за такой же период [17]. Это позволило к 3 кварталу 2022 года впервые за 2,5 года обеспечить рост объема строительства многоквартирного жилья свыше 100 млн кв. м [2]. Отложенный эффект от оформленных в декабре 2022 года ипотечных кредитов на покупку жилья как на первичном, так и на вторичном рынках будет проявляться до 3 месяцев. При дальнейшем падении цен на жилье, в том числе за счет повышения ставок по ипотеке [16], количество покупаемых квартир с целью инвестирования резко сократится. Все это в целом будет свидетельствовать о снижении уровня жизни населения в РФ.

Выводы. В целом можно сделать вывод, что в настоящее время наблюдается перестройка отрасли жилищного строительства в России, истинные причины которой заключаются в пересмотре роли государства в данной сфере. Последствия проводимых преобразований в масштабах всей страны должны проявиться в среднесрочной перспективе. При этом по-прежнему на высоком уровне сохраняется влияние банков, в частности, на застройщиков жилой недвижимости. В дальнейшем, расширение функций коммерческих банков в процессе проектного финансирования строительства жилья в России будет проявляться не только в усилении контроля за вложением денежных средств застройщиков и регулированием условий их финансирования, но и в упорядочении процесса их функционирования на рынке в целом, в том числе при банкротстве юридических, физических лиц, отсутствии средств на погашение задолженности перед банком.

Список источников

1. **Копытина О.** Сбережения и инвестиции: топ-5 городов с высокой доходностью недвижимости. URL: <https://quote.rbc.ru/news/article/6363afe79a7947320dfa1b42>.

2. Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации. Ноябрь 2022 г. III квартал 2022 года. URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/ccb/k4426mvah1it39jw66audmpucrfk4trx.pdf>.

3. **Мокейчева М.** В ожидании отмены: что будет с ипотекой, если господдержку не продлят на 2023 год. URL: <https://www.fontanka.ru/2022/10/09/71882915>.

4. Обзор рынка ипотечного кредитования. III квартал 2022 года. Ноябрь 2022 г. URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/913/erxsbmjbr752031kr44w90wrkq8jlai.pdf>.

5. **Трушин Г.** Глава ЦБ пообещала бороться с вводящими в заблуждение ставками по ипотеке. URL: <https://realty.rbc.ru/news/632478ff9a79476924d82d98>.

6. **Малина Р.** «У вас больше нет своих денег»: как новый механизм финансирования строек жилья повлиял на рынок. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/405245-u-vas-bolshe-net-svoih-deneg-kak-novyy-mehanizm-finansirovaniya-stroek-zhilya-povliyal>.

7. URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--plai/analytics>.

8. **Фирова И.П., Редькина Т.М., Пудовкина О.И.** Перспективы использования счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве в стратегической перспективе // Глобальный научный потенциал. 2022. № 3 (132). С. 271–273.

9. **Фирова И.П., Редькина Т.М., Пудовкина О.И.** Современные особенности функционирования рынка жилья // Глобальный научный потенциал. 2022. № 4 (133). С. 244–246.

10. **Гарипов Р.** Ловушка для строителей: почему переход на эскроу-счета привел к снижению ввода жилья. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/406375-lovushka-dlya-stroiteley-pochemu-perehod-na-eskrou-scheta-privel-k-snizheniyu-vvoda>.

11. Ипотека под 6,5%: как раньше власти субсидировали жилищные кредиты. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e986e439a7947f084643ab6>.

12. **Судакова Ю.** Кто и как проиграл от льготной ипотеки? URL: <https://spb.cian.ru/stati-kto-i-kak-proigral-ot-lgotnoj-ipoteki-318141>.

13. **Литова Е.** ЦБ хочет оградить граждан от «ипотеки от застройщика». URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2022/10/12/945138-tsb-hochet-ogradit-grazhdan>.

14. На петербургском рынке жилья зафиксирован бум переуступок. URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/08/04/2021/606ee4409a794719a15e444f.

15. Без льготной ипотеки: ждать ли обвала рынка после завершения программы. URL: <https://realty.rbc.ru/news/637506889a79476dba315a19>.

16. **Сидорина И.** Рост ипотечных ставок не должен обмануть. URL: <https://yandex.ru/turbo/expert.ru/s/2022/10/14/rost-ipotechnykh-stavok-govorit-sovsem-o-drugom/>.

17. **Трубиллина М.** Объем выдачи ипотеки в России снизился на треть за девять месяцев 2022 года. URL: <https://rg.ru/2022/10/26/obem-vydachi-ipoteki-v-rossii-snizilsia-na-tret-za-devyat-mesiacev-2022-goda.html>.

18. Сбер в декабре установил рекорд по выдаче ипотеки. URL: <https://www.ng.ru/news/757188.html>.

References

1.**Kopytina O.** Sberezheniya i investicii: top-5 gorodov s vysokoy dohodnost'yu nedvizhimosti. URL: <https://quote.rbc.ru/news/article/6363afe79a7947320dfa1b42>.

2.Obzor mnogokvartirnogo zhilishchnogo stroitel'stva v Rossijskoj Federacii. Noyabr' 2022 g. III kvartal 2022 goda. URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--plai/upload/iblock/ccb/k4426mvah1it39jw66audmpuerfk4trx.pdf>.

3.**Mokejcheva M.** V ozhidanii otmeny: chto budet s ipotekoj, esli gospodderzhku ne prodlyat na 2023 god. URL: <https://www.fontanka.ru/2022/10/09/71882915>.

4.Obzor rynka ipotechnogo kreditovaniya. III kvartal 2022 goda. Noyabr' 2022 g. URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--plai/upload/iblock/913/erxsbmjbr75203lkr44w90wrtkq8jlai.pdf>.

5.**Trushin G.** Glava CB poobeshchala borot'sya s vvodyashchimi v zabluzhdenie stavkami po ipoteke. URL: <https://realty.rbc.ru/news/632478ff9a79476924d82d98>.

6.**Malina R.** «U vas bol'she net svoih deneg»: kak novyj mekhanizm finansirovaniya stroek zhil'ya povliyal na rynek. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/405245-u-vas-bolshe-net-svoih-deneg-kak-novyy-mekhanizm-finansirovaniya-stroek-zhilya-povliyal>.

7.URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--plai/analytics>.

8.**Firova I.P., Red'kina T.M., Pudovkina O.I.** Perspektivy ispol'zovaniya scheta eskrou dlya raschetov po dogovoru uchastiya v dolevom stroitel'stve v strategicheskoy perspektive // Global'nyj nauchnyj potencial. 2022. № 3 (132). S. 271–273.

9.**Firova I.P., Red'kina T.M., Pudovkina O.I.** Sovremennye osobennosti funkcionirovaniya rynka zhil'ya // Global'nyj nauchnyj potencial. 2022. № 4 (133). S. 244–246.

10.**Garipov R.** Lovushka dlya stroitelej: pochemu perekhod na eskrou-scheta privel k snizheniyu vvoda zhil'ya. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/406375-lovushka-dlya-stroiteley-pochemu-perehod-na-eskrou-scheta-privel-k-snizheniyu-vvoda>.

11.Ipoteka pod 6,5%: kak ran'she vlasti subsidirovali zhilishchnye kredity. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e986e439a7947f084643ab6>.

12.**Sudakova YU.** Kto i kak proigral ot l'gotnoj ipoteki? URL: <https://spb.cian.ru/stati-kto-i-kak-proigral-ot-lgotnoj-ipoteki-318141/>.

13.**Litova E.** CB hochet ogradit' grazhdan ot «ipoteki ot zastrojshchika». URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2022/10/12/945138-tsb-hochet-ogradit-grazhdan>.

14.Na peterburgskom rynke zhil'ya zafiksirovan bum pereustupok. URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/08/04/2021/606ee4409a794719a15e444f.

15. Bez l'gotnoj ipoteki: zhdat' li obvala rynka posle zaversheniya programmy. URL: <https://realty.rbc.ru/news/637506889a79476dba315a19>.

16. **Sidorina I.** Rost ipotechnyh stavok ne dolzhen obmanut' URL: <https://yandex.ru/turbo/expert.ru/s/2022/10/14/rost-ipotechnykh-stavok-govorit-sovsem-o-drugom/>.

17. **Trubilina M.** Ob'em vydachi ipoteki v Rossii snizilsya na tret' za devyat' mesyacev 2022 goda. URL: <https://rg.ru/2022/10/26/obem-vydachi-ipoteki-v-rossii-snizilsia-na-tret-za-devyat-mesiacev-2022-goda.html>.

18. Sber v dekabre ustanovil rekord po vydache ipoteki. URL: <https://www.ng.ru/news/757188.html>.