

УДК 330.332.8

ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ В УСЛОВИЯХ ПЕРЕХОДА НА ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Шишкина К.А., Гроо А.В., Кашина Е.В.

ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет», Красноярск,
e-mail: kristina.shishkina.96@bk.ru

Состояние регионального жилищного рынка в рамках перехода на проектное финансирование взамен долевого строительства остается одним из актуальных вопросов на сегодняшний день. Динамика стоимости одного квадратного метра жилья и уровень социально-экономического развития регионов является одним из основных показателей спроса на жилую недвижимость среди населения. Высока вероятность массового ухода с рынка субъектов малого бизнеса, которая может привести к потере баланса, как в региональной экономике, так и в экономике страны. Внедрение нового механизма взаимодействия участников жилищного рынка, в том числе переход главенствующей роли к банкам, повлечет за собой появление определенных рисков. В статье приведен анализ и оценка текущего положения рынка жилищного строительства на примере ключевых регионов Сибирского федерального округа – Красноярского края и Новосибирской области. Рассмотрена динамика стоимостных показателей жилищного рынка за последние 5 лет. Помимо того проведен анализ статистических данных до и после перехода на механизм проектного финансирования жилищного строительства. Выделены основные проблемные аспекты и осуществлен прогноз тенденций развития жилищного рынка в ближайшей перспективе.

Ключевые слова: строительство, объекты жилой недвижимости, застройщик, проектное финансирование, счет эскроу

ASSESSMENT OF THE CURRENT STATE OF THE REGIONAL HOUSING MARKET IN THE CONTEXT OF THE TRANSITION TO PROJECT FINANCING OF HOUSING CONSTRUCTION

Shishkina K.A., Groo A.V., Kashina E.V.

Siberian Federal University, Krasnoyarsk, e-mail: kristina.shishkina.96@bk.ru

The state of the regional housing market as part of the transition to project financing instead of shared-equity construction remains one of the most pressing issues today. The dynamics of the cost of one square meter of housing and the level of socio-economic development of the regions is one of the main indicators of demand for residential real estate among the population. There is a high probability of mass withdrawal of small businesses from the market, which can lead to a loss of balance, both in the regional economy and in the country's economy. The introduction of a new mechanism for interaction between housing market participants, including the transition of the dominant role to banks, will entail the emergence of certain risks. The article provides an analysis and assessment of the current situation of the housing construction market on the example of the key regions of the Siberian Federal District – the Krasnoyarsk Territory and the Novosibirsk Region. The dynamics of the cost indicators of the housing market over the past 5 years is considered. In addition, the analysis of statistical data before and after the transition to the mechanism of project financing of housing construction was carried out. The main problematic aspects are identified and the forecast of trends in the development of the housing market in the near future is made.

Keywords: construction, residential real estate, developer, project financing, escrow account

В начале третьего квартала 2018 г. российский рынок жилой недвижимости претерпел значительные реформы. 01.07.2018 вступил в силу Федеральный закон № 175-ФЗ [1], который внес изменения в законопроект в части механизма долевого строительства. В документе модифицирована система субсидирования объектов жилищного строительства – взамен долевого строительства появляется механизм проектного финансирования.

Наиболее важный этап реализован 01.07.2019: денежные средства конечного потребителя (населения) привлекаются застройщиками только с использованием эскроу-счетов по договорам участия в долевом строительстве, представленным

на государственную регистрацию после этой даты.

До перехода на проектное финансирование основным источником финансирования строительства жилой недвижимости в России являлись средства участников долевого строительства, привлеченные застройщиком (79%), 13% – кредитные средства банков, 8% – собственные средства застройщиков [2].

Стоит отметить, что на рынке недвижимости каждого субъекта Сибирского федерального округа (далее – СФО) существует определенная специфика, и далеко не все регионы готовы к полноценному переходу на механизм проектного финансирования, поэтому действительно актуально рассмо-

треть структуру регионального рынка жилой недвижимости.

Цель исследования: на примере Красноярского края и Новосибирской области провести анализ динамики развития количественных показателей рынка жилой недвижимости, дать оценку развитию рынка жилья, определить основные тенденции развития жилищного рынка в условиях проектного финансирования.

Материалы и методы исследования

По данным Аналитического центра ДОМ.РФ на середину февраля, в Новосибирской области 17% от общего объема жилья строится с привлечением проектного финансирования (468 тыс. м² жилья). На сегодняшний день Банком ДОМ.РФ в Новосибирской области одобрены заявки на проектное финансирование на сумму 2,1 млрд руб. (56 тыс. м²) [3].

Предложение, выраженное вводом в действие жилых домов (рис. 1), в Красноярском крае в 2019 г. составляет 1695,9 тыс. м², что на 47% больше, чем в 2018 г. В Новосибирской области

за исследуемый период наблюдается отрицательная динамика. В 2019 г. ввод общей площади жилых домов сократился на 67% – с 2587,9 до 1759,2 тыс. м². Однако данный показатель в Новосибирской области за 2019 г. выше, чем в Красноярском крае на 3,7% [4].

Средние цены на первичном рынке с 2017 г. вновь начали расти: так в 3 квартале 2020 г. стоимость 1 м² квартир среднего качества в Красноярске составила 50,3 тыс. руб., когда в Новосибирске стоимость возросла до 54,1 тыс. руб., а за 1 м² квартиры улучшенного качества покупателям пришлось заплатить в Красноярске более 58 тыс. руб., а в Новосибирске – 60,7 тыс. руб. В среднем общая стоимость 1 м² с 2015 по 3 кв. 2020 г. в каждом регионе возросла на 15% (Красноярский край) и на 27% (Новосибирская область) (табл. 1) [4]. Динамика цен на первичном рынке жилья зависит от изменения стоимости строительства, которая во многом определяется изменением стоимости строительно-монтажных работ и приобретения расходных строительных материалов.

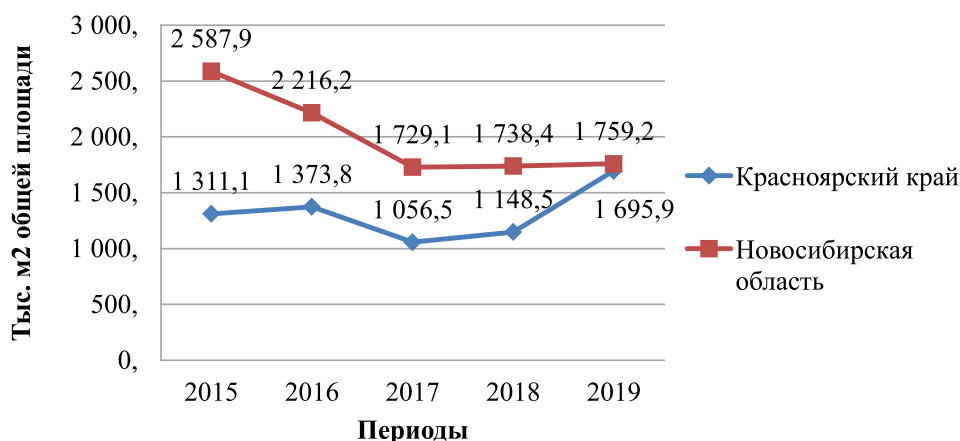


Рис. 1. Ввод в действие общей площади жилых домов с 2015 по 2019 г.

Таблица 1

Средняя цена 1 м² общей площади квартир на рынке жилья

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Красноярский край						
Все типы квартир	54 443,69	49 640,6	50 537,68	52 603,88	56 825,18	62 756,09
Типовые	52 989,34	47 457,46	49 008,85	48 994,9	50 337,87	58 690,13
Улучшенного качества	54 915,18	50 502	50 929,85	53 462,14	58 844,59	64 517,08
Новосибирская область						
Все типы квартир	46 898,18	48 125,04	48 372,6	52 410,03	56 312,96	59 696,17
Типовые	45 397,42	46 510,28	46 741,16	50 099,4	54 117	58 849,8
Улучшенного качества	49 268,99	50 978,83	51 668,92	57 944,54	60 687,47	63 802,56

По данным статистики, уровень социально-экономических показателей в регионах постепенно растет, а значит, что постепенно увеличивается и платежеспособный спрос, который, в свою очередь, зависит от многочисленных факторов экономического, социального и технологического характера, а именно: общей экономической ситуации в стране, инфляции, доходов населения, уровня и соотношения розничных цен. Но при этом реально располагаемые доходы населения увеличиваются незначительно и в несколько раз отстают от стоимости одного квадратного метра жилья. Увеличивается население города, увеличиваются доходы, растет процент населения, обратившегося в банки за ипотечными кредитами. На фоне этого тема обеспечения населения жильем продолжает оставаться актуальной. Рассматривая данные статистики по России в целом, можно увидеть, что выбранные регионы занимают далеко не первые места по вводу в эксплуатацию жилых домов. Доходы населения не достигли уровня, когда спросом начинают пользоваться квартиры в домах высокого класса, элитные квартиры. Наиболее востребованными остаются бюджетные варианты, квартиры стандарт-класса.

Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа на 2020 г. составила: в Красноярском крае – 51 426 руб., в Новосибирской области – 47 632 руб. (рис. 2) [4].

По состоянию на декабрь 2020 г. строительство жилья в Красноярском крае осуществляют 88 застройщиков, когда в 2019 г. их насчитывалось 90, т.е. с рынка «ушло» 9 компаний-застройщиков. Детализируя статистику, стоит отметить, что уже 50 компаний работают по схеме проектного финансирования, против 31 фирмы по итогам 2019 г., 21 производит уплату взносов в ком-

пенсационный фонд, а 17 компаний продолжают строительство без привлечения средств граждан [5].

В Новосибирской области (далее – НСО) в 2020 г. строительную деятельность осуществляют 129 компаний, что на 1 % выше, чем в 2018 г. По счетам эскроу работает 77 предприятий, 63 – осуществляют уплату взносов в компенсационный фонд, а 11 компаний с 01.07.2019 работают без привлечения средств граждан [5].

Количество жилых домов, построенных с использованием счетов эскроу, в 2020 г. в Красноярском крае увеличилось более чем в 2 раза, с 70 до 107 домов, а в Новосибирской области данный показатель увеличился в 3 раза (с 60 до 187 домов) [5].

Что касается общей жилой площади домов, введенной с использованием эскроу-счетов, то в 2019 г. в Красноярском крае введено 715 м² жилья, а в НСО – 402 м². Однако динамика роста данного показателя за 2020 г. в НСО оказалась выше на 2 % и составила 1182 м² [5].

Основной объем ввода в Красноярском крае обеспечили 5 компаний, вместе сдавшие 50% построенного в городе жилья. Лидером по объемам строительства стал «Красстрой». В 2019 г. группа компаний сдала 109 тыс. м² жилья, почти повторив собственный результат 2018 г. Однако в 2020 г. «Красстрою» удалось построить 74 тыс. м² [5].

На втором месте компания «Альфа», в 2019 г. она сдала 7 жилых домов общей площадью 68,7 тыс. м².

На третьем – фирма «Кульбстрой». Застройщик ввел в эксплуатацию 53,2 тыс. м² жилья.

На четвертом – «Сибиряк» с результатом 50,9 тыс. м².

Пятое место в Красноярске у строительной группы «СМ.СИТИ» – 46 тыс. м² жилья.

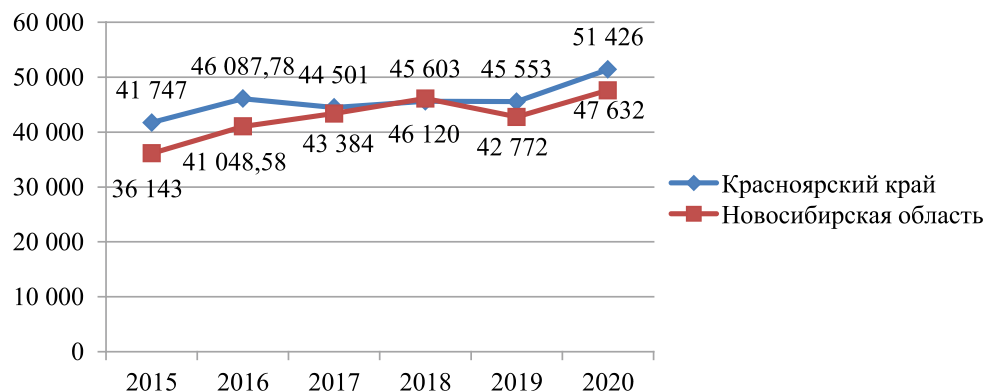


Рис. 2. Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений

Таблица 2

Список застройщиков по статистике перехода на механизм проектного финансирования в Красноярском крае

№ п/п	Девелоперы	Счета эскроу, тыс. м ²	Фонд, тыс. м ²	Не привлекают, тыс. м ²	Всего, тыс. м ²
1	ККЖФ	0	0	251	251
2	Арбан	176	0	0	176
3	Монолитхолдинг	157	92	0	249
4	КРСКА	130	0	0	130
5	Сибиряк	113	0	17	130
6	СМ.СИТИ	68	20	127	215
7	«Сиб.инвест» агентство	56	20	0	76
8	Спецстрой	42	55	0	97
9	Ментал-Плюс	40	9	30	79
10	Красстрой	18	56	0	74
11	Кульбытстрой	16	20	7	43

Таблица 3

Список застройщиков по статистике перехода на механизм проектного финансирования в Новосибирской области

№ п/п	Девелоперы	Счета эскроу, тыс. м ²	Фонд, тыс. м ²	Не привлекают, тыс. м ²	Всего, тыс. м ²
1	Брусника	91	50	11	152
2	ВИРА-Строй	91	31	—	122
3	Расцветай	90	35	—	125
4	КПД-ГАЗСТРОЙ	84	37	—	121
5	СтройМастер	—	111	—	111
6	Стрижи	81	16	—	97
7	Сибмонтажспецстрой	29	55	—	84
8	Краснообск.Монтажспецстрой	—	84	—	84
9	Прспект	19	64	—	83
10	МетаПрибор	57	26	—	83

Перечень основных застройщиков, которые осуществляют свою деятельность в Красноярском крае и Новосибирской области на апрель 2020 г. (табл. 2 и 3) [5].

Следует отметить, что застройщики Красноярского края опережают своих коллег из Новосибирской области в процессе использования счетов эскроу. Так группа компаний «АРБАН» ведет свою текущую строительную деятельность исключительно с использованием счетов эскроу. По состоянию на декабрь 2020 г. в эксплуатацию компанией было введено 176 тыс. м² жилья. Именно группа компаний «АРБАН» 28 марта 2019 г. открыла первый эскроу-счет в банке «Открытие». С того периода все клиенты застройщика приобретают квартиру в жилом комплексе Scandis, используя новый способ расчета через счет эскроу.

15 апреля 2019 г. в Управлении Росреестра по Красноярскому краю зарегистрировали первый договор участия в доле-

вом строительстве, предусматривающий размещение денежных средств в счет уплаты цены договора на счете эскроу.

Первый договор участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу в Новосибирске зарегистрирован в октябре 2018 г. Лидером стала компания «Брусника. Сибкадемстрой»: продана квартира в квартале «На Декабристов» с использованием ипотечных средств и счета эскроу в ПАО Сбербанк. В 2019 г. эта технология масштабирована на квартал с урбан-виллами на «Никитина», а также на все новые проекты в городе. Компания является несомненным лидером на рынке жилой недвижимости в НСО – за 2020 г. сдано в эксплуатацию 152 тыс. м² жилья, 91 тыс. м² из них реализовано с помощью счетов эскроу.

Результаты исследования и их обсуждение

Результаты исследования позволяют сделать вывод о том, что проектное финан-

сирование в регионах СФО набирает обороты, однако стоит обратить особое внимание на то, что внедрение нового механизма взаимодействия участников жилищного рынка значительным образом повлияет на развитие регионального рынка жилья. В том числе повысится стоимость одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости, но также необходимо понимать, что рост цен на рынке жилья, даже при росте платежеспособного спроса, не позволит застройщикам реализовать строительный продукт в короткие сроки – получить прибыль и при необходимости покрыть кредитные обязательства перед банком.

Помимо того, нарастающие объемы реализации жилья по новой схеме финансирования могут повлечь за собой некоторые осложнения в работе банков, ставится вопрос о способности банков справиться с возрастающим объемом как ипотечного кредитования, так и кредитования застройщиков на период строительства. Также, учитывая особенности регионального рынка недвижимости, в ряде случаев стоит рассмотреть вариант государственно-частного партнерства.

Выводы

Проектное финансирование – это достаточно сложный и дорогостоящий экономический механизм, который в нашей стране именно с использованием счетов эскроу находится на начальном этапе. Ограничения на сторонние заимствования приведет к осложнению реализации некоторых проектов. По сути, у застройщика остается только два источника финансирования – целевой кредит и собственные средства. Такая форма финансирования является для конечного потребителя некой гарантией качества и сдачи объекта, с одной стороны, с другой – велика вероятность роста стоимости одного квадратного метра уже достаточно дорогого жилья.

Стоит отметить, что анализ динамики развития количественных показателей рынка жилой недвижимости Красноярского края и Новосибирской области показал, что рынок жилья меняется в лучшую сторону, однако переход на новый механизм взаимодействия участников жилищного стро-

ительства с использованием счетов эскроу привел к повышению как ценовых ожиданий застройщиков и сокращению ввода жилья, так и к росту стоимости 1 м² общей площади жилья, что в свою очередь сказывается на динамике предложения жилья. Также важным фактором является активная работа банков в части кредитования застройщиков в рамках новой схемы, что позволило большей доле застройщиков частично или полностью перейти на механизм проектного финансирования. В целом реализация нового механизма с использованием счетов-эскроу поспособствовала активизации кредитования застройщиков и повышению этого фактора в развитии отрасли. Кроме того, применение механизма проектного финансирования и банковского сопровождения строительных проектов позволило повысить прозрачность строительной отрасли.

Таким образом, можно выделить основные тенденции развития рынка жилой недвижимости в условиях проектного финансирования: рост качества и количества предлагаемого жилья, высокие темпы строительства многоквартирных домов, минимизация рисков в процессе приобретения жилья, необходимость появления модифицированных инвестиционных предложений на рынке жилой недвижимости.

Список литературы

1. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»: федер. закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ (последняя редакция) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301603 (дата обращения: 19.01.2021).
2. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <https://cbr.ru/> (дата обращения: 19.01.2021).
3. АО «ДОМ.РФ» [Электронный ресурс]. URL: <https://наш.дом.рф/> (дата обращения: 19.01.2021).
4. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 19.01.2021).
5. Информация о проектном финансировании. Финансирование долевого строительства / Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <https://cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva/2020-06-01/> (дата обращения: 19.01.2021).