

УДК 338.242 DOI: 10.14451/1.237.86 .2

Развитие механизма ипотечного кредитования в период становления ресурсного обеспечения застройщиков посредством проектного финансирования

© 2024 **Федоров Владислав Анатольевич**

Преподаватель-исследователь. Нижегородский государственный университет имени Н. И. Лобачевского.

E-mail: fedorov-vladislav.fva@yandex.ru

© 2024 **Яшина Надежда Игоревна**

Доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой финансов и кредита. Нижегородский государственный университет имени Н. И. Лобачевского.

E-mail: sitnicof@mail.ru

Ключевые слова:

ресурсное обеспечение, многоквартирное жилищное строительство, проектное финансирование, ипотечное кредитование, доступность жилья.

В данной статье раскрывается развитие ипотечного кредитования в период введения ресурсного обеспечения многоквартирного жилищного строительства путем проектного финансирования. Сделаны выводы о снижении доступности жилья при действии льготных ипотечных программ, которые стали механизмом поддержки не покупателей-дольщиков, а застройщиков и банков, которые улучшали свои финансовые показатели. При этом также нарушены интересы государства в части реализации жилищной политики. Требуется реформирование системы для соблюдения достижения целей всех сторон взаимодействия.

Строительство для российской экономики является одной из ведущих отраслей, которая вносит вклад в ВВП более 5%. Частью строительной отрасли выступает многоквартирное жилищное строительство, в настоящий момент реализуемое преимущественно за счет ресурсного обеспечения застройщиков посредством проектного финансирования со стороны банков.

Важным элементом работы ресурсного обеспе-

чения застройщиков выступает ипотечное кредитование – по своей сути динамика ипотечного рынка влияет на динамику строительства жилых домов, так как значительная часть квартир берется именно в ипотеку, соответственно, объемы строительства прямым образом зависят от условий по ипотеке для населения. Весной 2020 года для поддержки застройщиков в период развития коронавируса была введена программа

массовой льготной ипотеки на новостройки, по которой разницу между рыночной и льготной ставкой компенсировало государство. Именно она стала самой популярной программой в последние 4 года (в отличие, например, от семейной ипотеки, где есть ограничения по требуемым условиям).

С развитием массовой льготной ипотеки произошёл существенный рост предложения по новостройкам (преимущественно, в жилье эконом и комфорт классов), что тем самым обеспечило полный переход на рельсы проектного финансирования (в настоящий момент, более 95% многоквартирных домов строится с использованием данного механизма). При этом благодаря такой программе и изменениям ключевой ставки существенно возросла разница между процентными ставками по ипотеке на первичное и вторичное жилье. На данный процесс также повлияли программы крупнейших застройщиков по дополнительному субсидированию ставок вплоть до околонулевых значений.

Ключевым мотиватором для подобных инструментов являлось отталкивание от предпочтений населения, которое существенным фактором при выборе жилья называло ставку по ипотеке и ежемесячный платеж. Однако обратной стороной выступил существенный рост стоимости 1 м²: со стороны льготной ипотеки – это возрастание спроса ввиду массовости программы, со стороны субсидирования ставки от застройщика – перекладывание расходов застройщиков по субсидированию в стоимость жилья. Банки же со своей стороны увеличивали срок ипотеки, что подтверждается ростом среднего срока ипотеки (вплоть до 30 лет).

С учетом всех факторов сформировались риски для строительства многоквартирных жилых домов:

- ускорения роста цен на 1 м²;
- уменьшение общего благосостояния граждан ввиду повышенных затрат на приобретения жилья.

При этом с ростом стоимости жилья объем про-

даж у застройщиков лишь увеличивался ввиду сниженных значений процентных ставок (что подтверждается значениями объемов продаж в период действия программ по субсидированию процентных ставок от застройщиков). При этом рост стоимости первичного жилья в новостройках происходил существенно быстрее, чем на вторичном рынке, что также является негативным фактором, так как эти два рынка жилья неразрывно связаны: вторичный рынок предоставляет ликвидность на первичный рынок в виде первоначального взноса, а также формирует доходность для инвесторов в жилье.

Таким образом, первичный рынок жилой недвижимости был разогнан в рамках предпочтений населения, однако это привело к существенному росту цен, на что ипотечные банки увеличивали сам срок ипотек (для них это длинные и относительно безопасные деньги, так как в той или иной мере обеспечены залоговым имуществом, а ипотечный кредит является одним из самых защищенных с точки зрения дисциплинированности заемщиков, так как от него зависит наличие жилья как базовой потребности). При этом в конечном итоге жилье в целом стало недоступнее и его текущая доступность держится на сниженных процентных ставках (так как текущий уровень цен не позволяет сформировать комфортное предложение по ипотеке по рыночным ставкам).

Получается, что массовая льготная ипотека стала фундаментом роста благосостояния не граждан, а именно застройщиков, которые увеличивали объемы продаж, а в нужный момент дополнительно стимулировали их за счет собственных льготных программ. Параллельный рост цен создал такую ситуацию, что только обеспеченные граждане могли воспользоваться льготными программами: они могли внести необходимый первоначальный взнос, а само приобретение квартир становилось больше средством инвестирования, нежели средством удовлетворения базовой потребности в жилье.

Застройщики получили средства поддержки для увеличения своего предложения, поэтому

массовая льготная ипотека стала приоритетной поддержкой именно предложения, а не массового спроса, что отражается на не снижающихся объемах необходимого жилья в целом (так как кому жилье по-настоящему необходимо не может воспользоваться льготной ипотекой из-за роста цен, рост доходов не успевает за темпами прироста цен).

Со своей стороны банки также стали бенефициарами ситуации: они обеспечивают строительство жилья, и плавно увеличивают срок по ипотеке, чтобы уменьшить влияние макро-факторов (инфляция, изменение ключевой ставки).

При этом льготная ипотека базируется на субсидировании со стороны государства, которое формирует средства за счет налогов, которые уже платит все население, вне зависимости от того, приобрело оно жилье или нет.

Основным минусом массовой льготной ипотеки стало отсутствие ее конечной цели, что в конечном итоге привело ее к бесконтрольному росту, росту цен и перегреву рынка без достижения целей жилищной политики по повышению общей доступности жилья (рис. 1). Застройщики пользовались этой ситуацией, а банки стабильно получали процентные доходы.

Логичным было бы введение шкалы ставок по льготной ипотеке в зависимости от декларируемого дохода: чем выше доход, тем выше ставка по льготной ипотеке. Таким образом, было бы возможно предоставление наиболее благоприятных условий по ипотеке наиболее нуждающимся слоям населения, а нагрузка на бюджет страны была бы существенно ниже. Возможно, введение такой шкалы необходимо в течение некоторого периода после завершения массовой льготной ипотеки, но она уже будет поддерживать не только застройщиков и банки, но и население в целом.

При этом в период льготной ипотеки уже было сформировано предложение, которое будет сложнее продать без этой программы по рыночным ставкам. Таким образом, навес предложения создает риски для застройщиков и банков,

так как для первых – это снижение объемов на эскроу (а соответственно рост процентной ставки по кредиту на строительство), а для вторых – это потенциально дефолтные кредиты в случае, если новый уровень продаж не сможет выйти на необходимый уровень (в данном случае, даже залог непроданных площадей не является мерой защиты, так как этот объем также продать сложнее по рыночным ставкам).

Вся эта ситуация говорит об отсутствии баланса между основными участниками ресурсного обеспечения застройщиков (сами застройщики, банки, государство, покупатели). Для государства – это отсутствие прогресса в достижении целей по повышению доступности жилья, а также уменьшение благосостояния граждан, снижение мультипликативного эффекта строительства в ВВП страны, высокий объем средств, необходимых для субсидирования льготной ипотеки. У покупателей же снижается доступность жилья, снижается покупательская способность в разрезе жилья, снижение качества жизни. Застройщики, заработав в период в 2020–2023 гг, увеличили риски с нераспроданными площадями и финансовой устойчивости в долгосрочном периоде с учетом высокого уровня цен, недоступных для населения. Банки получили «длинные» деньги в виде ипотечных кредитов и субсидирования от государства, но при этом увеличили свои риски в долгосрочном периоде в части именно дальнейшего финансирования строительства жилья.

Таким образом, для установления баланса между участниками необходимы новые меры. Главным решением являлось бы увеличение реальных доходов населения в различных слоях и профессиях, однако именно в сфере строительства многоквартирных жилых домов возможно использование дополненных механизмов. Один из них был уже описан выше, а именно введение новой льготной программы, основанной на шкале доходов заемщиков-покупателей.

Кроме того, одной из таких мер является контроль над рентабельностью застройщиков и введение дополнительных максимальных ограни-

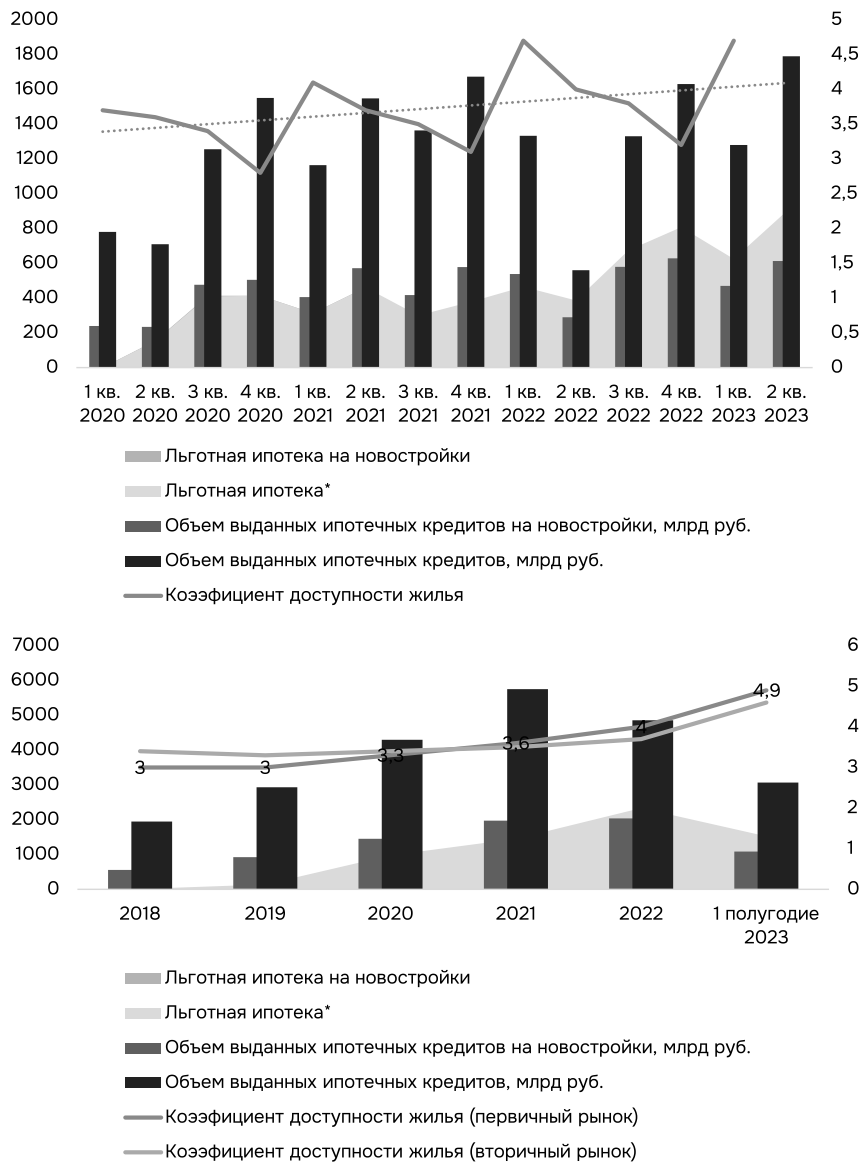


Рис. 1. Динамика объемов ипотеки и коэффициента доступности жилья.

чений, которые можно установить при формировании финансовых моделей проектов. При этом для поддержки застройщиков и снижения транзакционных издержек возможно введение новых механизмов по выдаче разрешительной документации и оформлению прав на земельные участки: в конечном итоге все эти расходы также ложатся на покупателей, поэтому логично, чтобы государство в рамках своей жилищной политики было заинтересовано в ускорении данных процессов и их упрощении, чтобы выход на непосредственное строительство занимал меньшее количество времени.

Также можно ввести дополнительные меры поддержки наподобие семейной и IT-ипотеки, чтобы поддержать граждан другой сферы деятельности, что позволит стимулировать развитие в иных отраслях экономики.

Также для нуждающихся слоев населения возможно введение субсидирования первоначального взноса, так как его повышение хоть и снижает перегрев рынка, но также отрицательно влияет на доступность жилья. Однако стоит отметить, что данные меры должны иметь точечный характер и быть избирательными.

В целом, ресурсное обеспечение застройщиков посредством проектного финансирования пусть и является механизмом защиты в том числе и покупателей, однако можно сказать, что эту защиту опосредованно оплатили сами покупатели за счет роста цен и снижения доступности жилья даже с учетом льготной ипотеки. Однако с учетом того, что сам механизм начал свою работу

в 2019 году, то этот период можно назвать периодом «проб и ошибок», теперь требуется его точечная настройка в связке с ипотечным кредитованием, чтобы в дальнейшем государство посредством проектного финансирования могло реализовывать жилищную политику и обеспечивать граждан страны качественным жильем, доступным для приобретения.

Библиографический список

1. Бочкарёва О. Ю. Проектное финансирование в жилищном строительстве: первые результаты // ФЭС. Финансы. Экономика. Стратегия. – 2020. – Т. 17, № 1. – С. 43–48.
2. Василевская Л. Ю. Договоры номинального счёта и счёта эскроу: общее и особенное в правовой регламентации // Гражданское право. – 2017. – № 3. – С. 3–7.
3. Гимадиева Л. Ш. Проектное финансирование при финансировании жилищного строительства // Вестник Евразийской науки. – 2019. – Т. 11, № 2. – С. 19–25.
4. Добрынина К. Е. К вопросу о правовой природе проектного финансирования жилищного строительства: проблемные аспекты и пути их решения, анализ современного состояния института // Humanitarian and Socio-Economic Sciences Journal. – 2019. – 4 (15). – С. 33–47.
5. Куприянов Д. А. Проектное финансирование в строительстве: проблемы и перспективы развития // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2019. – Т. 1, № 10. – С. 10–17.
6. Малявина Н. Б. Роль эскроу-счётов в долевом строительстве // Семейное и жилищное право. – 2020. – № 4. – С. 39–41.
7. Сиразетдинов Р. М., Харисов М. И. Проектное финансирование в строительстве: проблемы и перспективы развития // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2019. – Т. 1, № 10. – С. 10–17.