

Банки вместо ДДУ: как новая схема продажи жилья изменит рынок новостроек

Российские власти, наконец-то решились отказаться от долевого строительства. На смену ему придёт проектное финансирование. Чем новая схема отличается от продаж жилья по ДДУ, почему она менее рискована для покупателей новостроек и как предполагаемое нововведение повлияет на рынок жилья в России, разобрался «РБК-Недвижимость».

Президент России Владимир Путин поручил разработать до 15 декабря этого года меры по поэтапному замещению долевого строительства банковским кредитованием и другими источниками финансирования. Переход на схему проектного финансирования застройщиков жилья, которая должна минимизировать риск граждан, должна занять три года. Это означает, что в будущем девелоперы не смогут привлекать средства дольщиков для финансирования строительства. Подобная практика ограниченного участия физических лиц в жилищном строительстве действует во многих зарубежных странах и предполагает финансирование стройки за счет банков.

Основная цель нововведений – решить проблему обманутых дольщиков. «Граждане не будут рисковать своими средствами, а приобретать уже построенное жилье, которое сразу можно оформить в собственность. Но при этом нужно сделать так, чтобы цена за квадратный метр не стала заоблачной, а банки были готовы давать кредиты под щадящие проценты», – так в комментарии «РБК-Недвижимости» объяснил необходимость изменений глава Минстроя России Михаил Мень.

Альтернатива долевого строительству

В настоящий момент порядка 80% новостроек в России реализуются посредством заключения договоров долевого строительства (ДДУ).

Эта схема предполагает, что строительство жилья ведется на средства дольщиков – частных лиц, которые, по сути, разделяют все риски с застройщиком.

Сегодня есть три источника финансирования любого строительного проекта: средства дольщиков, банковское (проектное) финансирование и собственные средства девелоперов. «Собственные средства девелопера составляют от 20% до 40% всего объема капитальных вложений, которые требуются для строительства [отдельного жилого комплекса], средства дольщиков составляют около 50%. Остальные – заемные средства от кредитных организаций (проектное финансирование, не более 50%)», – говорит заместитель генерального директора концерна «Крост» Марина Любельская. Но на практике девелопер выбирает не более 30% от выделенного кредитного лимита на проект, а продажи будущих метров по ДДУ стартуют с момента начала стройки, дополняет партнер международной консалтинговой компании Colliers International Владимир Сергунин.

Проектное финансирование, на которое планируется полностью перейти через три года, предполагает, что стройку будет в большей степени финансировать банк. При этом конкретные схемы и условия взаимодействия банков, застройщиков и покупателей новостроек пока не озвучены. На развитых рынках недвижимости (см. врез ниже) при данной схеме банк вкладывает средства в реализацию жилых проектов, которые и выступают обеспечением долговых обязательств, а возврат средств кредитной организации происходит не за счет активов девелопера, а за счет денежных потоков, формируемых новым проектом. Иными словами: строительство дома ведется на деньги банка. При этом проектное финансирование не означает кредитование: ставки при проектном финансировании могут быть гораздо ниже, чем по текущим кредитам для строителей.

«Новая схема снимет для граждан риск потерять свои вложения в строящееся жилье, не получив в результате квартиру. Для застройщиков упростится механизм привлечения средств на строительство (вместо многочисленных физических лиц это будет

один-два банка и ограниченное количество профессиональных инвесторов). Кроме того, снимутся риски несоответствия объемов привлекаемого финансирования стадиям строительства – финансирование будет осуществляться в пределах одобренного объема по мере необходимости», – рассказал Михаил Мень.

Схема банковского финансирования жилого строительства снижает риски и для государства – минимизирует «вероятность возникновения потребности в бюджетной поддержке отрасли», добавил министр. Это означает, что дома в случае невыполнения обязательств строителями будут достраиваться не за счет госбюджета, а на деньги банков, профинансировавших проект, или страховых компаний.

Как будут переходить к новой схеме

Первым этапом перехода от долевого строительства к проектному финансированию стало появление Фонда защиты прав дольщиков, пояснили в Минстрое. Вторым этапом станет вступление в силу с 1 июля 2018 года норм 218-ФЗ, которые подразумевают изменения в законодательство о долевом строительстве. Также на этом этапе планируется создание единой системы контроля за долевым строительством в регионах.

На следующем этапе в целом будет оцениваться, как банки станут вести финансирование строительства жилья. «Если в этой сфере оно себя оправдывает, то в перспективе, с учетом грамотной оценки рисков и снижения стоимости кредитных ресурсов, это даст возможность поэтапной замены долевого строительства на проектное финансирование с учетом сохранения доступности жилья», – рассказал «РБК-Недвижимости» Михаил Мень.

Глава Минстроя отметил, что инвестиции частных лиц в жилищное строительство составляют порядка 3,5 трлн руб. на текущий момент. «Прежде всего мы должны получить ответ от банковского сектора: за какой срок и по какой цене денег банки смогут заместить эти 3,5 трлн руб. По силам ли банковской системе такой объем финансирования? И если да, то за какой период?

Необходимо посчитать, прежде чем переходить к более цивилизованному отношению, когда строительство жилья финансируются не гражданами, а банками», – прокомментировал глава Минстроя.

Долевое строительство в России

Сегодня около 80% возводимого в России жилья финансируется за счет средств участников долевого строительства – по 214-ФЗ. По всей стране на третий квартал 2017 года зарегистрировано около 1,1 млн действующих ДДУ. По данным Банка России, задолженность граждан по ипотеке, взятой под залог ДДУ, составляет около 1 трлн руб., а с учетом средств первого взноса эта сумма возрастает до 1,5 трлн руб. Еще 20% – в основном реализация квартир в готовых домах по предварительным договорам купли-продажи, также встречается выдача жилищных сертификатов (крайне редко) либо схема жилищно-строительных кооперативов, которые еще не успели полностью уйти с рынка.

Страхи застройщиков

В целом девелоперы и риелторы, опрошенные редакцией «РБК-Недвижимости», согласны с позицией властей, что проектное финансирование снимет все риски для покупателей и государства в плане появления новых обманутых дольщиков. В то же время некоторые игроки рынка недвижимости опасаются, что переход на новую схему увеличит стоимость жилья, в том числе из-за дорогих кредитов для застройщиков.

Особых трудностей и препятствий для перехода на проектное финансирование не видит президент ГК «Основа» и бывший глава «Мортон» Александр Ручьев. По его словам, уже сегодня рынок по такой схеме работает, и вполне успешно – без удорожания стройки и роста цен. «Мы, например, сегодня реализуем проект в Подмосковье с привлечением проектного финансирования Сбербанка России. Да, при этом привлекаем деньги дольщиков, но они не имеют влияния на финансирование стройки, и мы от них не зависим», – говорит Ручьев. По его мнению, небольшие компании,

не имеющие запаса устойчивости, лишатся возможности привлечь деньги у банков и, возможно, уйдут с рынка.

Теоретически доленое финансирование можно заместить проектным, считает Марина Любельская, но отмечает условие: эффективная ставка такого проектного финансирования должна равняться размеру инфляции плюс справедливое вознаграждение. Таким образом, если инфляция равна 4% годовых, то вкупе с вознаграждением за риск итоговая ставка должна составлять не больше 8%. «Эта ставка позволит, сохранив сложившийся уровень цен на рынке для конечных потребителей, заместить значительную долю проектов с привлечением средств дольщиков проектным финансированием без потери для маржинальности девелопера», – поясняет она.

Чтобы избежать роста цен, по мнению Натальи Шаталиной, необходимо запустить программу господдержки проектного финансирования, в рамках которой застройщики смогут получать кредиты по более доступным ставкам. Основными причинами возможного роста цен на жилье эксперт называет отсутствие возможности приобрести возводимые объекты по более доступным ценам – например, на начальной стадии строительства приобрести квартиру можно на 25–30% дешевле, чем в готовом доме. Если же рассматривать только готовые дома, то можно предположить удорожание до 10% исходя из существующих ставок по кредитам для девелоперов.

В то же время, по мнению руководителя по работе с ключевыми партнерами Est-a-Tet Романа Родионцева, резкого скачка цен точно не ожидается ни в случае отказа от долевого строительства, ни по какой-либо еще причине. По словам эксперта, ежеквартально на столичный рынок выходит большой объем нового предложения по невысоким ценам, что сдерживает общий уровень стоимости предложения в новостройках. «Даже если новые проекты будут выходить уже с проектным финансированием, на рынке останется пласт жилья, реализуемого по договорам долевого строительства. На реализацию только тех 3,4 млн кв. м жилья, которые сейчас предлагаются в новостройках, при

нынешних темпах продаж понадобится не менее четырех лет», – резюмирует Родионцев.

В будущем наверняка сохранится индивидуальный подход к определению процентной ставки, так как все проекты имеют различную привлекательность и различный уровень рисков, спрогнозировали в пресс-службе Минстроя. Профессиональному застройщику станет выгодно работать по модели проектного финансирования, потому что упростится механизм привлечения средств на строительство как процедурно, так и в плане гарантированного притока денежных средств на строительство от инвестора, считают в строительном министерстве.

Как продают новостройки за рубежом

В Западной Европе проектное финансирование используется как основная схема привлечения средств на строительство. Строительство жилья ведется на заемные средства, а деньги покупателей поступают на специальные эскроу-счета банков, которые раскрываются только после ввода объектов в эксплуатацию, и только тогда застройщик получает прибыль.

В Германии существуют строительные сберегательные кассы – будущий покупатель недвижимости сначала вкладывает денежные средства в сберегательные кассы, а через несколько лет может оформить жилищный кредит для приобретения жилья. Средства со счетов сберегательных касс могут направляться исключительно на строительство домов.

В Великобритании жилая недвижимость продается по следующему принципу: в течение цикла строительства проекта девелопер сам финансирует стройку и может позволить себе взять предоплату до 5% за квартиру, остальное – собственные и заемные средства девелопера или инвестора. Полную оплату он получает при вводе объекта в эксплуатацию, причем в большинстве случаев объекты сдаются с отделкой. Стоимость проектного финансирования для застройщиков не превышает 5–6%, а стоимость ипотечных займов – 1,5–3%.

В Израиле схема долевого финансирования распределена во времени: 10% от стоимости квартиры дольщик отдает на этапе выдачи разрешения на строительство, следующую часть – на момент выхода объекта из земли, оставшуюся часть – при завершении всех работ. То есть платеж дольщика привязан к строительной готовности объекта.

Источник: <http://sroportal.ru>