
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО-2020: ОГОСУДАРСТВЛЕНИЕ СЕКТОРА ИЛИ ПОВОРОТ КОЛЕСА РЫНОЧНОГО ЦИКЛА?

Г. Н. МАЛЬГИНОВ
С. Г. СТЕРНИК

В статье рассматриваются основные экономические и институциональные тренды 2020 г. на российском рынке недвижимости, влияние на него антикризисной политики государства.

Ключевые слова: жилищное строительство, жилье, эскроу-счета, пандемия.
JEL: H12, L74, O18, R21, R31.

Введение

2020 г. стал особенным на рынке недвижимости России.

Некоторые из зародившихся здесь ранее тенденций заметно усилились на фоне пандемии и локдаунов (снижение доходности девелопмента, цифровизация технических и бизнес-процессов, укрупнение и консолидация отрасли как ответ на предбанкротное состояние значительной части участников рынка, расширение поддержки застройщиков со стороны государства и его участия в завершении многих недостроенных проектов). Другие (распространение удаленного формата работы, миграция из мегаполисов, системное оживление сегмента индивидуального жилищного строительства (ИЖС) как альтернативы многоквартирному жилью (МКЖ), ослабление требований к уровню доходов заемщиков и их надежности, беспрецедентная экспансия ипотеки, субсидированной государством) только начали формироваться.

Переход на проектное финансирование

Исходная ситуация в начале года (до прихода в Россию пандемии) во многом определялась началом массового перехода долевого строительства МКЖ на проектное финансирование с применением счетов эскроу¹, что привело к замедлению реализации проектов, снижению показателей ввода и предложения жилья на первичном рынке и, конечно, к определенному повышению средних цен предложения.

В работах, анализировавших последствия внедрения нового механизма финансирования жилищного строительства [1; 9; 10], было показано, что полное исключение риска потери дольщиками своих средств, как заявленная цель, «оплачивается» повышением цен реализации как из-за роста цен на готовое жилье, так и в результате сокращения дисконта на этапе строительства вследствие включения дополнительного звена (банков) в перераспределение добавленной стоимости, создаваемой в строительстве. Возможное повышение отдачи

Мальгин Георгий Николаевич, заведующий лабораторией проблем собственности и корпоративного управления Института экономической политики имени Е.Т. Гайдара; ведущий научный сотрудник РАНХиГС при Президенте Российской Федерации, канд. экон. наук (Москва), e-mail: malginov@ier.ru; *Стерник* Сергей Геннадьевич, профессор Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления Финансового университета при Правительстве РФ; старший научный сотрудник Института экономической политики имени Е.Т. Гайдара, д-р экон. наук (Москва), e-mail: sgs728@mail.ru

¹ Эскроу-счет (*Escrow Account*) — специальный накопительный счет, с которого средства могут быть направлены только на погашение определенных обязательств. Открывается в целях временного хранения денежных средств до момента осуществления выплат по целевому назначению. Применительно к долевого строительству этот инструмент предполагает перечисление денежных средств дольщикам застройщику по мере выполнения определенного объема работ после отчета перед банком.

на капитал по сравнению с дореформенным уровнем в принципе могло компенсировать рост долговой нагрузки и стать фактором привлечения новых инвесторов в жилищное строительство, но на практике этому противостоит тенденция к консолидации рынка посредством слияний и поглощений, а также ухода с него многих компаний-застройщиков, которые не могут обеспечить себе достаточную финансовую устойчивость.

Такое видение ситуации в 2020 г. стало реальностью — и не столько из-за общего кризиса в результате пандемии, сколько из-за базовых проблем неравномерности пространственного развития России в целом и экономических различий между отдельными ее регионами. Избежание негативного сценария связывалось с упрощением доступа застройщиков к средствам на счетах эскроу и оказанием государственной поддержки проблемным регионам (с учетом потенциального распространения столичного опыта реновации).

Вот этот намечавшийся тренд осторожно и постепенного расширения господдержки отрасли был радикально усилен кризисом, связанным с пандемией. Ухудшение макроэкономической ситуации предопределило необходимость широкомасштабной поддержки населения и застройщиков, основанной на сочетании фронтального и селективного подходов.

Системная экспансия господдержки строительства многоквартирного жилья

В соответствии с поручениями Президента РФ по итогам совещания по вопросам развития строительной отрасли, состоявшегося 16 апреля 2020 г., был принят комплекс мер поддержки граждан, а также рынков жилья и ипотеки.

В опережающем порядке в рамках пакета антикризисных мер прошло выделение системообразующих предприятий. К ним относятся организации, у которых превышены минимальные отраслевые показатели с учетом аффилированности в рамках их групповой (хол-

динговой) структуры (т.е. при расчете показателей по группе компаний). В строительной отрасли в качестве такого показателя был определен объем строительства в соответствии с действующими разрешениями в размере 400 тыс. кв. м жилых и нежилых зданий. По данным портала «Единый ресурс застройщиков (ЕРЗ.РФ)», на 1 апреля 2020 г. объем текущего строительства, превышающий указанную величину, был зафиксирован у 32 застройщиков из 1300 организаций в стране, многие из которых находились в предбанкротном состоянии.

Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 428 был введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве, касающихся системообразующих предприятий, действие которого после продления осенью завершилось в начале 2021 г. С другой стороны, эти организации на основании Постановления Правительства РФ от 10 мая 2020 г. № 651 могли претендовать на следующие меры поддержки со стороны государства:

- субсидии в целях финансового обеспечения (возмещения) затрат (части затрат) в связи с производством (реализацией) товаров, выполнением работ, оказанием услуг;
- отсрочку (рассрочку) по уплате налогов и страховых взносов (авансовых взносов);
- гарантии по кредитам и облигационным займам, привлекаемым на цели, устанавливаемые Правительством РФ в рамках мер, направленных на решение неотложных задач по обеспечению устойчивости экономического развития, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Постановлением Правительства РФ от 10 мая 2017 г. № 549.

В итоге на основании списка, представленного Министерством строительства и ЖКХ РФ, к системообразующим были отнесены 43 компании-застройщика. При этом обращают на себя внимание явный региональный дисбаланс и рискованная централизация отрасли: из 22 регионов присутствия (т.е. субъектов РФ, где системообразующие застройщики МКЖ ведут свои проекты) только в 11 эти застройщики за-

регистрованы как головные компании или группы компаний. Другими словами, из 85 субъектов РФ системообразующие застройщики назначены только в 11 регионах при получении возможности доступа к мерам господдержки при строительстве МКЖ в 22 регионах. К тому же, исходя из расположения головного офиса, из 43 компаний 20 расположены в Москве, а 8 – в Санкт-Петербурге.

Более системный характер носили меры, призванные стимулировать спрос на жилье:

- субсидирование государством ставок по ипотечным кредитам на квартиры в новостройках, выдаваемым в 2020–2021 гг.;
- смягчение требований к минимальному рейтингу кредитных организаций для участия в программе ипотечного кредитования до уровня не ниже «А-(RU)» по классификации рейтингового агентства АКРА или «ruA-» по классификации рейтингового агентства «Эксперт РА»;
- отмена надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам, выданным до 1 апреля 2020 г., и ее снижение для кредитов, предоставленных после этой даты²;
- внедрение новой методики оценки кредитного риска по ипотечным ссудам, позволяющей более точно оценивать надбавки к нормативам достаточности капитала в зависимости от показателей отношения размера кредита к стоимости залога и долговой нагрузки;
- открытие для пенсионных фондов возможности инвестирования пенсионных средств в облигации с ипотечным покрытием с установлением лимита (5%);
- внесение изменений в ст. 241 Бюджетного кодекса РФ, позволяющих региональным и муниципальным властям направлять бюджетные средства на эскроу-счета. Особую роль сыграла, конечно, возмож-

ность для заемщиков получить заемные средства в банках по ставке не выше 6,5% годовых для приобретения нового жилья, т.е. льготная ипотека на основе Постановления Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566. Оператором программы стало АО «ДОМ.РФ»³, возмещающее кредиторам недополученные доходы до размера «ключевая ставка плюс 3 процентных пункта» и получающее бюджетные ассигнования из федерального бюджета без увеличения своего уставного капитала.

Важное значение имели действия, принятые со стороны ЦБ РФ. Эффект для банков от отмены надбавок к коэффициентам риска по выданным до начала кризиса кредитам, состоявший в исключении негативных последствий для соблюдения нормативов достаточности капитала, ликвидации убытков по кредитам, частичном возмещении потенциальных убытков от снижения процентных доходов, составил свыше 100 млрд руб. Новая методика оценки кредитного риска по ипотечным ссудам благодаря снижению значений надбавок позволяет высвободить еще около 300 млрд руб. капитала банков [3, с. 8].

Сыграли свою роль и кредитные каникулы для тех, кто ввиду падения доходов столкнулся с трудностями при обслуживании ранее взятых кредитов. Их реструктуризация в рамках законов о кредитных (№ 106-ФЗ от 03.03.2020 г.) и ипотечных (№ 76-ФЗ от 01.05.2019 г.) каникулах помогла заемщикам сохранить платежеспособность, а банкам – не увеличивать резервы на возможные потери по этим ссудам, способствовал тем самым поддержанию качества кредитного портфеля.

Для федеральных и региональных органов власти открылась возможность выбора интересующих их проектов определенных застройщиков и выкупа строящегося у них жилья за счет средств соответствующих бюджетов.

² Для ипотечных кредитов с низким отношением размера кредита к стоимости залога, погашаемых за счет материнского капитала, снижение надбавок увязано с погашением кредита.

³ Создано путем преобразования Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК). Согласно закону 2015 г. (№ 225-ФЗ) является Единым институтом развития в жилищной сфере. Все 100% акций АО «ДОМ.РФ» находятся в федеральной собственности.

В этом же направлении стала действовать и компания «ДОМ.РФ», приступившая в июне 2020 г. к очередному этапу организации выкупа у девелоперов квартир в новостройках в рамках господдержки отрасли. Помимо Воронежской области и Красноярского края, ставших пилотными площадками госпрограммы, в нее вошли Калужская, Липецкая, Новосибирская, Ростовская, Смоленская, Тюменская, Ульяновская, Ярославская области, Республика Башкортостан и Ставропольский край.

Программа приобретения возводимого стандартного жилья у застройщиков реализуется по инициативе Президента РФ В. Путина как одна из мер поддержки строительной отрасли и решения жилищного вопроса в условиях кризиса.

Порядок реализации программы предусматривает проведение аукциона. В его рамках застройщики в регионах должны предложить скидку к среднерыночной цене продаж (в каждом конкретном доме), которая сложилась за последние полгода. Соответственно, те дома, по которым предложена наибольшая скидка, будут рассматриваться для выкупа в первую очередь. Кроме того, предлагаемые дома должны быть введены в эксплуатацию до 30 июня 2021 г. В качестве покупателя выступает закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) «Комфортное жилье» под управлением организации «ДОМ.РФ. Управление активами», которая, в свою очередь, является одной из дочерних структур компании «ДОМ.РФ». Совокупный объем средств на прямой выкуп квартир в целях поддержки строительной отрасли в кризисный период составляет 150 млрд руб. Одна треть этой суммы (50 млрд руб.) обеспечена государственными гарантиями, предоставленными компанией Минфином РФ. Таким путем, по оценкам компании «ДОМ.РФ», может быть выкуплено до 3 млн кв. м, или около 3% всего возводимого в стране жилья.

Многие из вышеуказанных мер получили отражение в действующем до конца 2021 г. «Общенациональном плане действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения»⁴. Его составной частью является «Программа действий по развитию жилищного строительства и ипотечного кредитования», внесенная Минстроем РФ в Правительство и включающая более 200 инициатив самого ведомства, компании «ДОМ.РФ», отраслевых ассоциаций НОСТРОЙ и НОЗА и других участников рынка.

Жилищное строительство в период пандемии и его региональные особенности

По предварительным данным Росстата, в 2020 г. в стране было введено 80,6 млн кв. м жилья, что на 1,8% меньше, чем в 2019 г. (См. табл. 1.)

Вопреки первоначальным опасениям глубина спада в жилищном строительстве в 2020 г. оказалась небольшой и по сравнению с экономикой в целом (спад ВВП — 3,1%), и особенно при сопоставлении с падением в отрасли в периоды предыдущих кризисов (6,6% в 2009 г. и 6% в 2016 г.). Правда, такое сопоставление имеет ограниченную корректность.

Прежде всего, минувший год был первым полным периодом действия норм Федерального закона от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», обусловившего начало учета домов, вводимых на садовых участках, с августа 2019 г. В результате еще в 2019 г. около миллиона квадратных метров недвижимости попало в отчетность Росстата именно из этого источника⁵. А в 2020 г. этот показатель составил уже 5,1 млн кв. м (или 6,3% совокупного ввода)⁶. Без учета этой категории падение объемов в отрасли составило 6,9%, что

⁴ Одобрен на заседании Правительства РФ 23 сентября 2020 г. URL: <https://www.economy.gov.ru/material>

⁵ URL: https://gks.ru/bgd/free/B19_00/IssWWW.exe/Stg/dk12/2-4.doc

⁶ URL: https://rosstat.gov.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d05/201.htm

вполне сопоставимо с показателями 2009 и 2016 гг.

К тому же выше речь шла только о первых годах спада, который продолжался два (2009–2010 гг.) и три (2016–2018 гг.) года соответственно. Еще менее однозначно выглядит траектория выхода на предкризисные максимумы: показатель 2008 г. удалось превзойти только в 2012 г., а уровень 2015 г., являющийся наивысшим в новейшей отечественной истории, пока остается недостижимым.

Серьезные кризисные явления наблюдаются с вводом застройщиками многоквартир-

ного жилья (МКЖ)⁷. В 2019 г. после трехлетнего падения в нарастающем темпе (2016 г. – 3,4%, 2017 г. – 4,5% и 2018 г. – 6,3%) в 2019 г. его объем (43,5 млн кв. м) удалось стабилизировать практически на уровне предыдущего года. Однако в 2020 г. падение составило здесь 3,7%.

На неблагоприятные перспективы отрасли указывает и сокращение за год (между декабрем 2019 г. и декабрем 2020 г.), по данным Единого реестра застройщиков (ЕРЗ), объема текущего строительства со 127 до 110 млн кв. м⁸. Под ним имеется в виду совокупная пло-

Таблица 1
Ввод в действие жилых домов в РФ в 1999–2020 гг.

Год	Млн кв. м общей площади	Темпы роста, в %	
		к предыдущему году	к 2000 г.
1999	32,0	104,2	105,6
2000	30,3	94,7	100,0
2001	31,7	104,6	104,6
2002	33,8	106,6	111,5
2003	36,4	107,7	120,1
2004	41,0	112,6	135,3
2005	43,6	106,3	143,9
2006	50,6	116,0	167,0
2007	61,2	120,9	202,0
2008	64,1	104,7	211,5
2009	59,9	93,4	197,7
2010	58,4	97,5	192,7
2011	62,3	106,6	205,6
2012	65,7	104,7	216,8
2013	70,5	107,3	232,7
2014	84,2	119,4	277,9
2015	85,3	101,3	281,5
2016	80,2	94,0	264,7
2017	79,2	98,8	261,4
2018	75,7	95,1	248,5
2019	82,0/81,1*	108,3/107,1*	270,6/267,7*
2020	80,6/75,5*	98,2/93,2*	266,0/249,2*

* – Без учета ввода домов на садовых участках, объем которого учтен по первоначальным данным Росстата.
Источник: [6, с. 477; 7, с. 427; 8, с. 430-431; 5]; расчеты авторов.

⁷ В официальной отчетности Росстата такой показатель отсутствует. Однако он может быть рассчитан как разность между совокупным объемом ввода жилья и вводом жилья населением за счет собственных и привлеченных средств. В эту величину входит и ввод жилья жилищно-строительными кооперативами (ЖСК), которые, аккумулируя средства своих членов, выступают в роли застройщиков. Однако их роль крайне мала.

⁸ URL: <https://erzrf.ru/images/repfle/16877631001REPFILE.pdf>

щадь жилых домов, возводимых застройщиками (т.е. МКЖ).

Более половины объемов ввода жилья (без учета построенного населением) пришлось на 10 регионов (с величиной ввода не менее 1 млн кв. м в каждом из них), а удельный вес первой пятерки (Московская область и Москва, Санкт-Петербург, Краснодарский край и Тюменская область с автономными округами) составил около 39% всего объема ввода многоквартирного жилья⁹. Очевидно, что его концентрация происходит в крупнейших мегаполисах, где возможности роста жилищного строительства ограничены дефицитом земельных ресурсов, тогда как в остальных регионах застройщики не проявляют должной активности ввиду недостаточного платежеспособного спроса.

Продолжалось массовое распространение новой схемы финансирования жилищного строительства. По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 января 2021 г.:

- было открыто более 303 тыс. эскроу-счетов в рамках долевого строительства жилья;
- объем денежных средств, размещенных на этих счетах дольщиками, превысил 1,19 трлн руб., что в 8,5 раза больше, чем по итогам 2019 г.;
- 126,7 млрд руб. с эскроу-счетов по завершенным проектам строительства в 64 субъектах РФ уже раскрыты, т.е. перечислены застройщикам или направлены на погашение полученных ими кредитов на строительство объектов;
- общее количество действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, составило 2242 на сумму 2,72 трлн руб., что примерно на 200% больше, чем годом ранее.

Позитивным итогом года можно считать то, что с начала реформы ни разу не было зафиксировано проблемных ситуаций с использо-

ванием эскроу-счетов, т.е. в условиях пандемии удалось избежать обострения давнишней проблемы обманутых дольщиков [2].

По информации компании «ДОМ.РФ» со ссылкой на Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИСЖС), по состоянию на 1 января 2021 г. доля МКЖ, возводимого с использованием счетов эскроу, по стране в целом достигла 51,6%. В десятку регионов-лидеров по этому показателю вошли Республика Удмуртия, Пермский и Приморский края, Воронежская и Свердловская области, Ставропольский край, Республика Татарстан, Ростовская, Тюменская и Калининградская области. В Москве его величина находилась на среднероссийском уровне (51,4%); заметно от него отставали два лидера по объемам ввода жилья – Краснодарский край и Санкт-Петербург (около 45 и 39% соответственно) [4].

Несмотря на то что в конце года схема проектного финансирования в натуральном выражении преодолела психологически важный рубеж (более половины всего возводимого жилья), в течение года ее распространение на локальном уровне нередко носило весьма усеченный характер. Так, согласно отчету компании «Инком-Недвижимость», опубликованному летом 2020 г., из возводимых в Москве 384 новостроек 149 проектов (или около 39%) реализовывались по старой схеме, 144 проекта (или 37,5%) не подпадали под закон о долевом строительстве, 76 проектов (или около 20%) реализовывались с использованием эскроу-счетов, а оставшиеся 15 (менее 4%) – по смешанной схеме (старые очереди в них продавались по прежним правилам, а новые – через счета эскроу)¹⁰. Конечно, при этом необходимо иметь в виду, что приведенные данные отражают ситуацию первого полугодия, тогда как по итогам года пропорции распределения по площадям могут быть иными.

⁹ URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458>, расчеты авторов.

¹⁰ URL: https://www.newsru.com/realty/31jul2020/mos_dev.html

Абсолютный и относительный системный рост сегмента ИЖС

Вопросы развития жилищного строительства в последние годы вполне закономерно вышли за пределы обсуждения проблематики собственно строительной отрасли и стали предметом исследования в контексте развития территорий и создания комфортной среды для граждан страны. Жилищный фонд, призванный транслировать комфортную среду, по структуре не соответствует демографическому и миграционному поведению значительной части населения. Результатом дефицита свободных земельных участков в условиях сложившейся плотной застройки исторических территорий городов стало сокращение площадей квартир и повышение этажности строительства.

Возрастающая потребность граждан в индивидуальном жилище нашла свое отражение в структуре жилищного строительства в последнее десятилетие. (См. табл. 2.)

Доля индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в показателях годового ввода жилья, практически не опускаясь ниже 40%, в последние два года заметно выросла, приблизившись к половине (47–48%). Отчасти такие

подвижки объясняются тем, что начиная с августа 2019 г. данные о жилищном строительстве Росстата включают жилые дома, построенные населением на земельных участках для ведения садоводства, которые ранее не учитывались. По предварительным данным, площадь объектов ИЖС, введенных в России по итогам 2020 г., составила 38,7 млн кв. м, что примерно на 0,5% превышает аналогичный показатель предыдущего года. Правда, при этом необходимо иметь в виду учет ввода жилья на садовых участках (5,1 млн кв. м, или более 13% всего объема ИЖС), прирост которого оказался намного больше общего прироста индивидуального жилищного строительства, т.е. компенсировал падение его прочего основного объема. Без учета этого фактора динамика ИЖС в 2020 г. выглядит куда менее радужной.

События минувшего года существенно увеличили спрос на частные дома. Как отмечает РБК¹¹ на основании отчета АО «ДОМ.РФ», по результатам проведенного опроса было установлено, что почти 40% россиян в условиях распространения пандемии, самоизоляции и удаленной работы начали отдавать предпочтение строительству индивидуального дома как более подходящего и перспективного ва-

Таблица 2
Структура ввода в действие жилых домов в РФ в 2010–2020 гг.

Год	Всего, млн кв. м	Многokвартирное жилищное строительство (МКЖ)		Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) за счет собственных и привлеченных средств	
		млн кв. м	доля в общем вводе, в %	млн кв. м	доля в общем вводе, в %
2010	58,4	32,9	56,3	25,5	43,7
2011	62,3	35,5	57,0	26,8	43,0
2012	65,7	37,3	56,8	28,4	43,2
2013	70,5	39,8	56,5	30,7	43,5
2014	84,2	48,0	57,0	36,2	43,0
2015	85,3	50,1	58,7	35,2	41,3
2016	80,2	48,4	60,3	31,8	39,7
2017	79,2	46,2	58,3	33,0	41,7
2018	75,7	43,3	57,2	32,4	42,8
2019	82,0	43,5	53,0	38,5	47,0
2020	80,6	41,9	52,0	38,7	48,0

Источник: [5; 11, с. 52]; расчеты авторов.

¹¹ URL: <https://realty.rbc.ru/news/5fe268539a79473875fdd3a0>

рианта жилья, рассматривая его в качестве альтернативы покупке квартиры в новостройке не только в Москве или Подмосковье, но и в других городах и регионах России.

В связи с этим ориентация на развитие малоэтажного строительства и комплексное освоение прилегающих к городам территорий в рамках агломераций являются насущными потребностями для развития жилищного рынка. Пригородные и сельские территории представляют собой естественный ареал реализации жизненных привычек жителей, погруженных в региональный и исторический контекст, формирования здорового образа жизни. Основным инструментом их развития становится высокотехнологичное индивидуальное и малоэтажное жилищное строительство, основанное на передовых технологиях проектирования и возведения зданий, вовлечении промышленности местных строительных материалов (включая индустрию деревянного домостроения), реализации потенциала малого и среднего предпринимательства, а также господдержки ИЖС в рамках программ на различных уровнях публичной власти.

Предложение на рынке, ипотека и рост номинальных удельных цен жилья

Точных данных о суммарном объеме предложения недвижимости на первичном рынке жилья, на которые можно уверенно ссылать-

ся, на данный момент не существует. В еще большей степени это относится к вторичному рынку. Есть только косвенные оценки, которые носят приблизительный характер и могут противоречить друг другу.

Ранее представленные величины ввода жилья, конечно, не равны его фактическому рыночному предложению на первичном рынке ввиду выпадения из него части объемов по следующим причинам. Одна часть фактического спроса удовлетворяется на стадиях строительства, предшествующих сдаче домов (механизм участия в строительстве на основе договоров долевого участия (ДДУ)), а другая используется государством для удовлетворения потребностей льготных категорий населения в улучшении жилищных условий путем выкупа квартир у застройщиков и последующей раздачи их гражданам. Впрочем, последнее нельзя считать особо весомым фактором в современных реалиях.

Косвенно объем рынка можно оценить по числу выданных ипотечных кредитов.

За 2020 г. в России таковых было выдано более 1,7 млн против около 1,27 млн в 2019 г. (рост почти на 35%). В наибольшей степени (почти в 2,7 раза) выросло количество кредитов, взятых в целях рефинансирования. В результате их удельный вес вырос примерно вдвое: если в 2019 г. были рефинансированы 6,9% выданных ипотечных кредитов, то в 2020 г. — уже 13,7%¹². Эта процедура, очевид-

Таблица 3
Динамика ипотечного кредитования в 2019–2020 гг.

Категория кредитов по целям и объектам кредитования	2019 г.		2020 г.		
	количество, тыс. шт.	доля в общем объеме, в %	количество, тыс. шт.	в % к 2019 г.	доля в общем объеме, в %
Всего	1269	100	1713	135,0	100
Новостройки (ДДУ)	340	26,8	484	142,4	28,3
Новые кредиты под готовое жилье	841	66,3	995	118,3	58,1
Рефинансирование кредитов	88	6,9	234	265,9	13,7
Всего без рефинансирования	1181	93,1	1479	125,2	86,3

Источник: [3]; расчеты авторов.

¹² URL: <https://дом.пф/upload/iblock/065/0656b03286094221e71b484ecfb9d347.pdf>

но, не формирует нового спроса на недвижимость, а при исключении рефинансирования прирост ипотечного кредитования составил около 25%. (См. табл. 3.)

При этом в его структуре по-прежнему преобладали кредиты для покупки готового жилья: их прирост по сравнению с 2019 г. составил 18,3%, хотя удельный вес этой категории несколько снизился (около 58% всех выданных кредитов против более 66% в 2019 г.). Гораздо больше (на 42,4%) выросло количество кредитов при заключении договоров долевого участия (ДДУ), но их доля увеличилась всего на 1,5 п.п. (до 28,3%) [3, с. 3–5].

Из опережающего темпа роста этой категории кредитов не следует вывода о таком же росте первичного рынка в целом – часть этого сегмента представлена готовым жильем, продаваемым в недавно введенных в строй домах. Поэтому с учетом данного фактора, а также постепенного вытеснения сделок без привлечения ипотеки¹³ и использования части ипотечных кредитов на вторичном рынке можно сделать вывод о том, что расширение первичного рынка в количественном выражении в 2020 г. было не столь существенным.

Поскольку, как отмечалось выше, объем ввода МКЖ в России не увеличивается, как не увеличивается и объем текущего строитель-

ва, то рост числа сделок мог быть достигнут только за счет сокращения числа доступных лотов на продажу из прошлогодних остатков застройщиков. Среди них большую долю занимало жилье, ранее выкупленное последними на себя, т.е. спешно проданное на имя топ-менеджеров и доверенных лиц еще во втором квартале 2019 г. для обозначения продажи более 10% совокупной площади строящегося в проекте жилья. Мотивация таких действий состояла в получении права не переходить с 1 июля на эскроу-счета с продолжением возможности финансирования по прежней схеме ДДУ напрямую с гражданами без участия банков. Такая возможность была открыта Постановлением Правительства РФ № 480 от 22 апреля 2019 г.

Таким образом, можно говорить об объективных предпосылках к сокращению предложения МКЖ, столкнувшегося с увеличившимся (в определенные моменты – даже ажиотажным) спросом, что предопределило, ввиду дисбаланса на рынке, движение цен вверх. Разумеется, на ценовую динамику действовали разнонаправленные факторы. С одной стороны, падение реальных доходов населения в кризисное время и общее депрессивное настроение на рынке действовали в направлении снижения спроса. Но с другой

Таблица 4
Средние цены на рынке жилья в России в 2017–2020 гг.

Категория квартир	Первичный рынок				Вторичный рынок			
	Средние цены на конец периода, тыс. руб. за 1 кв. м общей площади				Средние цены на конец периода, тыс. руб. за 1 кв. м общей площади			
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Все квартиры	56,9	61,8	64,1	79,0	52,3	54,9	58,5	66,7
в том числе:								
Квартиры низкого качества	-	-	-	-	42,5	47,0	49,1	52,6
Квартиры среднего качества (типовые)	56,6	56,3	61,2	80,4	48,2	51,2	53,9	61,0
Квартиры улучшенного качества	52,9	60,1	59,1	68,6	57,7	59,2	63,1	72,5
Элитные квартиры	104,4	131,8	157,3	170,5	75,0	78,2	84,3	103,0

Источник: www.rosstat.gov.ru

¹³ По данным АО «ДОМ.РФ», до 70% сделок на первичном рынке совершается с привлечением ипотеки. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/065/0656b03286094221e71b484ecfb9d347.pdf>

стороны, господдержка отрасли и льготная ипотека, напротив, вызвали ажиотаж, который явным образом проявился во втором полугодии в виде растущих цен на все виды недвижимости. Не вызывает сомнения, что в конце года ценообразование на готовое жилье испытало влияние и эмоциональной составляющей, не подкрепленной реальным спросом. На фоне новостей об общем подорожании многих товаров и услуг продавцы стали поднимать цены и на недвижимость, пользуясь сокращением объема предложения из-за пандемии.

В результате средние цены в 2020 г. объективно повысились, опередив темпы роста в предшествующие годы. (См. табл. 4.) По данным Росстата, такая динамика наблюдалась в обоих сегментах, но в большей степени — на первичном рынке, ставшем объектом мер государственной поддержки, прежде всего за счет льготной ипотеки. Весьма характерен в этом отношении опережающий рост цен на типовые квартиры среднего качества. Почти по всем категориям объектов (кроме элитного жилья) на первичном рынке он оказался большим, чем на вторичном.

Высокие темпы роста цен на рынке недвижимости подтверждаются и другими источниками. Например, по индексу Московской биржи «ДомКлик» цены на столичную недвижимость увеличились за год на 14,4%¹⁴. По данным «ЕРЗ.РФ», рост на первичном рынке столицы был еще выше — 19,1%¹⁵, а по России в целом в этом сегменте он составил 15,7%¹⁶.

Особо следует подчеркнуть, что это был не номинальный, а реальный рост, заметно превысивший официальный уровень инфляции на потребительском рынке в 2020 г. (4,9%), что обусловило инвестиционную привлекатель-

ность недвижимости, ставшую весомым фактором спроса на ипотечные продукты со стороны населения.

Государственная поддержка и льготная ипотека как основной инструмент влияния на рынок недвижимости

Резкое увеличение спроса на недвижимость в период кризиса (преимущественно через ипотечное кредитование) было бы невозможным без мягкой денежно-кредитной политики Банка России, который, вопреки устоявшейся практике повышения процентных ставок в период кризиса и собственной политике прошлых лет (их поддержания на реальном положительном уровне), напротив, несколько раз снижал ключевую ставку.

Так, в начале года она составляла 6,25% годовых, опустившись к его концу до 4,25%¹⁷. Одновременно снижались ипотечные и депозитные ставки: средняя ипотечная ставка, по данным ЦБ РФ, на 1 января 2020 г. находилась на уровне 9,01% годовых, а на 1 января 2021 г. — уже 7,36% (минимальный ее уровень был зафиксирован в сентябре — 7,17% годовых)¹⁸; депозитные ставки упали за год (с начала 2020 г.) с 5,92 до 4,48% годовых¹⁹. В то время как реальные ставки по депозитам ушли в отрицательную область: население, не без оснований опасаясь за сохранность сбережений, получило стимул перенаправить часть своих средств из депозитов на рынок недвижимости.

Однако гораздо более существенным фактором ажиотажа на исследуемом рынке стали отрицательные реальные ставки по ипотеке. Очевидно, что брать кредит по ставке 6–8% годовых при росте цен на недвижимость в 15–20% становится чрезвычайно выгодной опе-

¹⁴ URL: <https://www.moex.com/ru/index/MREDC>

¹⁵ URL: <https://erzrf.ru/images/repfle/16913735001REPFILE.pdf>

¹⁶ URL: <https://erzrf.ru/images/repfle/16877631001REPFILE.pdf>

¹⁷ URL: https://cbr.ru/hd_base/keyrate/

¹⁸ URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

¹⁹ Точнее говоря, максимальная ставка по 10 крупнейшим организациям, привлекающим наибольший объем депозитов физических лиц. URL: <https://cbr.ru/statistics/avgprocstav/>

рацией (по меньшей мере, в краткосрочном периоде) и все больше людей вовлекаются в спекулятивные инвестиции, надеясь на дальнейшее повышение цен. И без того необычайно привлекательные (по российским меркам) условия покупки к тому же сопровождались активным пиаром программы льготной ипотеки на новостройки в СМИ, агрессивной рекламой банков, а также упрощением процедуры получения ипотечного кредита (например, расширилась практика дистанционной подачи заявок на кредит).

В итоге первоначально заявленная цель программы (компенсация выбывшего спроса в результате ограничений в период локдауна) была достигнута уже к лету 2020 г. На рубеже первого и второго полугодий размер первоначального взноса был снижен с 20 до 15%, а максимальная сумма кредита увеличена вдвое – до 6 млн руб. (12 млн руб. в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях), а чуть позже лимит выдачи по программе льготной ипотеки вырос с 740 до 900 млрд руб. В середине осени действие программы было продлено до 1 июля 2021 г. с увеличением лимита выдачи более чем вдвое (до 1850 млрд руб.).

В целом в 2020 г. выдача ипотечных кредитов составила около 4,3 трлн руб., причем на долю льготных кредитов пришлось более 30% этой величины. (См. табл. 5.)

В свою очередь, среди них доминировала программа выдачи кредитов по ставке 6,5% годовых (74% всего объема льготного кредитования). Программы «Семейная ипотека», льготной сельской ипотеки и «Дальневосточная ипотека» носили дополняющий характер (около 16, 6 и 4% соответственно). Характерной особенностью льготного кредитования была его ориентация на первичный рынок жилья, представленный новостройками на стадии строительства, что предполагает заключение договоров долевого участия. Так, для стандартной льготной ипотеки до 6,5% годовых доля кредитов, выданных под заключение ДДУ, и их сумма составляли немногим менее 90%. В других программах при более весомой роли готового жилья удельный вес этих кредитов все равно превышал 50–60% (кроме «сельской ипотеки») ²⁰.

К концу 2020 г. ипотечный портфель банков приблизился к 9 трлн руб., а весь ипотечный портфель (по данным АО «ДОМ.РФ») превысил 10 трлн руб. Разница обусловлена процессом секьюритизации ипотечных кредитов, который состоит в следующем: задолженность населения по ипотеке выше, чем по отчетности Банка России, поскольку тот не учитывает, что часть ипотечных закладных списывается с балансов банков в пользу ипотечного агента – компании «ДОМ.РФ», которая выпускает облигации, обеспеченные данными активами. Такой

Таблица 5
Льготное ипотечное кредитование в 2020 г.

Категория кредитов	Количество кредитов		Общая сумма	
	тыс. шт.	в %	млрд руб.	в %
Всего	1713,0	100	4296,0	100
Льготная ипотека по ставке не выше 6,5% годовых	345,6	20,2	1003,0	23,3
«Семейная ипотека»	78,8	4,6	214,9	5,0
Льготная сельская ипотека	43,6	2,5	84,4	2,0
«Дальневосточная ипотека»	14,8	0,9	52,4	1,2
Льготные кредиты (суммарно)	482,8	28,2	1354,7	31,5

Источник: [3, с. 5-6]; расчеты авторов.

²⁰ В обзоре рынка ипотечного кредитования за 2020 г. компании «ДОМ.РФ» нет данных о структуре кредитования в рамках льготной сельской ипотеки. В отличие от иных программ она не выделена среди прочих ипотечных кредитов, но можно предположить, что ее основным объектом являются индивидуальные жилые дома.

механизм позволяет банкам высвобождать средства для наращивания кредитования.

Пока качество ипотечного кредитного портфеля остается достаточно высоким, о чем свидетельствует весьма низкий уровень задолженности населения: доля просроченной свыше 90 дней задолженности по ипотечным кредитам в декабре 2020 г. осталась на уровне начала года (1,3% ипотечного портфеля), в том числе на первичном рынке она снизилась с 1,2 до 1% (для сравнения: величина данного показателя по другим кредитам населению выросла с 7 до 8,5%). При этом выросло число реструктуризаций, и, по данным Банка России, было реструктурировано 3,1% ипотечных кредитов [3, с. 7]. Тем не менее сохраняется вероятность возрастания системных рисков для ипотеки ввиду того, что снижение ипотечных ставок на протяжении нескольких последних лет сопровождается увеличением суммы ипотечного кредита, сроков кредитования и количества кредитов с низким первоначальным взносом.

Закономерным следствием нагнетания ипотечного спроса стал рост рублевых цен на недвижимость²¹. Его можно легко объяснить выросшим в полтора раз объемом ипотечного кредитования: если долгое время он составлял 2,5–3 трлн руб. в год, то в 2020 г. одной ипотеки было выдано банками на сумму около 4,3 трлн руб.

Кроме того, на рынок недвижимости поступают собственные средства покупателей и выплачиваемые государством населению безвозмездные субсидии. Так, на покупку недвижимости используется основная часть материнского капитала. В прошлом году объем таких средств должен был серьезно вырасти за счет введения выплат на первого ребенка в размере 466,6 тыс. руб. и увеличения размера выплаты на второго и последующих детей до 616,6 тыс. руб.²² С 2019 г. действует программа поддержки многодетных заемщиков, по-

лучающих субсидию в размере 450 тыс. руб. для погашения основного долга. К концу 2020 г. было одобрено более 111 тыс. заявок на направление средств на погашение основного долга по ипотечным кредитам, взятым такими заемщиками, а сумма к выплате превысила 49 млрд руб. [3, с. 6].

На фоне сокращения объема текущего строительства и ввода жилья застройщики не только смогли повысить цены, но и были вынуждены снизить объем экспозиции. Более того, и в 2021 г. можно ожидать инерционного продолжения этой тенденции, поскольку программа льготной ипотеки пролонгирована, а застройщики не смогут быстро нарастить объем предложения в силу специфики отрасли.

Неудивительно, что к концу года сформировалась некоторая осторожная оппозиция расширению программы льготного кредитования со стороны Минфина РФ и Центробанка. Пожалуй, главным уроком 2020 г. и новым системным трендом стало то, что не столько рынок определяет ценообразование в недвижимости, сколько государство через свою политику (прежде всего через стимулирование ипотеки). Без формальных или неформальных гарантий государства банки не смогли бы выдавать внушительные долгосрочные кредиты по низким ставкам (хотя бы из-за структуры пассивной части баланса, в которой у банков преимущественно краткосрочные обязательства).

Другим примером исключительного влияния государства на формирование спроса на жилую недвижимость может служить сравнение динамики выдачи ипотечных и потребительских кредитов: в отличие от ипотеки, которая выросла за минувший год и в рублевом, и в количественном выражении, потребительское кредитование в исследуемый период переживало спад. Так, по данным Национального бюро кредитных историй (НБКИ), количество потребительских кредитов за 2020 г. сократилось по сравнению с 2019 г. на 25,9²³.

²¹ Впрочем, в валютном эквиваленте цены остались на уровне 2017–2019 гг.

²² URL: <https://pfr.gov.ru/branches/tver/news/-2020/03/11/201343>

²³ URL: <https://www.nbki.ru/company/news/?id=248930>

Очевидное отличие потребительского кредитования от ипотеки состоит в отсутствии субсидирования ставок и в гораздо более слабой институциональной поддержке заемщиков, поэтому процентные ставки и объемы кредитов здесь больше соответствуют тем, которые формируются в условиях свободного рынка.

Выводы

Нетипичный характер кризиса 2020 г. скорректировал привычную логику циклического движения цен на недвижимость. Обычно во время подъема экономики цены на недвижимость растут, а после прохождения острой фазы кризиса постепенно снижаются. Когда же возобновляется фаза роста, с некоторым лагом растут и цены на недвижимость.

Но по своему содержанию кризис минувшего года в России принципиально отличался от предшествующих. При снижении Центробанком ключевой ставки обменный курс рубля оставался относительно устойчивым, а инфляция — умеренной. Вопреки тревожным весенним ожиданиям мировые цены на нефть после известных колебаний вышли на уровень, далекий от исторических минимумов, что явилось немаловажным фактором, поддержавшим отечественную экономику. При сокращении домохозяйствами своих потребительских расходов отсутствовала банковская паника. В данных обстоятельствах, на фоне массивной господдержки спроса, банки сумели нарастить ипотечное кредитование.

В связи с этим строительный сектор не попал в число особенно пострадавших отраслей, а реальные цены на недвижимость в рублевом выражении, контрастируя с ценовой динамикой предыдущих кризисов в 2000-е годы, не упали, а выросли. В условиях пандемии, ставшей оправданием мер прямого государственного вмешательства в экономику в целях защиты населения и застройщиков, искажающее влияние государства на рыночное ценообразование на рынке недвижимости стало особенно очевидным. Но фундамент, на котором

растут цены на квартиры, непрочен — удешевление ипотеки на основе мер господдержки и низкой потребительской инфляции.

Несмотря на продление программы льготной ипотеки, поддерживать субсидирование спроса на недвижимость в прежних объемах будет сложнее. Собственных ресурсов у банков недостаточно, а расширять кредитование опасно ввиду дальнейшего роста цен на жилье и ускоренного вымывания доступного предложения. Существует и риск общего ускорения инфляции после снятия или смягчения ограничений, вызванных пандемией, что уже подтвердила ценовая динамика на рубеже 2020–2021 гг. Позиция руководства Банка России состоит в трансформации льготной ипотеки из общей антикризисной меры в инструмент селективной поддержки отдельных групп населения и регионов.

Поэтому вполне реалистичен сценарий, при котором к лету 2021 г. выдача ипотечных кредитов затормозится с последующей отменной массовой льготной ипотеки при значительном сокращении других льготных программ. Если общий объем ее выдачи ожидаемо уменьшится до 2–2,5 трлн руб. в год, то цены на МКЖ после краткого периода ажиотажного спроса начнут снижаться и к 2022 г. упадут на 10% в рублях в реальном выражении, а затем продолжат постепенно сползать вниз в течение одного-двух лет. В этом случае можно будет говорить о том, что сработал отложенный эффект влияния кризиса на цены.

Таким образом, колесо рыночного цикла, вопреки господдержке как спроса, так и предложения, повернется к фазе рецессии. И в этом случае неминуемым выходом окажутся погашение убытков банковской системы, достройка начатых и запуск новых проектов в попытке достижения целей национального проекта «Жилье и городская среда» за счет массивного подключения бюджетной системы, в том числе через компанию «ДОМ.РФ», как федеральный инструмент, т.е. квазинационализация рынка на неопределенный период. ■

Литература

1. Жилищный рынок городов России // Российская экономика в 2019 году. Тенденции и перспективы (Вып. 41). М.: Изд-во Ин-та Гайдара, 2020. С. 415–416.
2. Зубов С.А. Ипотечное кредитование в 2020 г. // Экономическое развитие России. 2021. Т. 28. № 2. С. 51–54.
3. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2020 году. Февраль 2021 г. URL: <https://дом.рф>
4. Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства Российской Федерации. Декабрь 2020 г. С. 1, 4. URL: <https://дом.рф>
5. О жилищном строительстве в 2020 году. URL: <http://rosstat.gov.ru/>
6. Российский статистический ежегодник. 2010: стат. сб. М.: Росстат, 2010.
7. Российский статистический ежегодник. 2016: стат. сб. М.: Росстат, 2016.
8. Российский статистический ежегодник. 2020: стат. сб. М.: Росстат, 2020.
9. Стерник С.Г., Гареев И.Ф. Прогноз и рекомендации по развитию жилищной сферы как сектора российской экономики на основании итогов 2019 года // Жилищные стратегии. 2020. № 2. С. 153–180.
10. Стерник С.Г., Мальгинов Г.Н. Влияние институциональной реформы долевого участия в строительстве на первичный рынок многоквартирного жилья // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 5. С. 25–41.
11. Строительство в России: стат. сб. М.: Росстат, 2020.

References

1. Housing market in Russian regions // Russian Economy in 2019. Trends and Outlooks (Issue 41). Moscow: Gaidar Institute Publishers, 2020. Pp. 415–416.
2. Zubov S.A. Mortgage Credit in 2020 // Russian Economic Development. 2021. Vol. 28. No. 2. Pp. 51–54.
3. Review of the Mortgage Lending Market in 2020. February 2021. URL: <https://дом.рф>
4. Review of the Apartment Construction Market in the Russian Federation. December 2020. Pp. 1, 4. URL: <https://дом.рф>
5. On Housing Construction in 2020. URL: <http://rosstat.gov.ru/>
6. Russian Statistical Yearbook. 2010: statistical digest. Moscow: Rosstat, 2010.
7. Russian Statistical Yearbook. 2016: statistical digest. Moscow: Rosstat, 2016.
8. Russian Statistical Yearbook. 2020: statistical digest. Moscow: Rosstat, 2020.
9. Sternik S.G., Gareev I.F. Forecast and Recommendations on the Development of the Housing Sphere as the Sector of Russian Economy based on 2019 results // Housing Strategies. 2020. No. 2. Pp. 153–180.
10. Sternik S.G., Malginov G.N. The Impact of Institutional Reform of Shared-Construction on the Primary Market of Apartment Building // Imushchestvennye Otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii. 2020. No. 5. Pp. 25–41.
11. Construction in Russia: statistical digest. Moscow: Rosstat, 2020.

Housing Construction 2020: Nationalization or Turning the Wheel of the Market Cycle?

Georgy N. Malginov – Head of Ownership and Corporate Governance Department of the Gaidar Institute for Economic Policy; Leading Researcher of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Candidate of Economic Sciences (Moscow, Russia). E-mail: malginov@iep.ru

Sergey G. Sternik – Professor of Department for Corporate Finance and Corporate Governance of the Financial University under the Russian Government; Senior Researcher of the Gaidar Institute for Economic Policy, Doctor of Economic Sciences (Moscow, Russia). E-mail: sgs728@mail.ru

The article examines the main economic and institutional trends in the Russian real estate market in 2020, and the impact of the state's anti-crisis policy on it.

Key words: housing construction, housing, escrow accounts, pandemic.

JEL-codes: H12, L74, O18, R21, R31.