

М. В. Боченина

канд. экон. наук, доцент кафедры статистики и эконометрики Санкт-Петербургского государственного экономического университета

ИЗМЕНЕНИЯ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Введение

Предыдущие полтора десятилетия отношения между девелоперами и покупателями в России строились на основе Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ. Население, покупая жилье еще на стадии котлована, имело возможность дешевле приобрести квартиру — до 40% от средней рыночной цены. Строители, в свою очередь, были заинтересованы в получении прямых инвестиций. К сожалению, эти два больших плюса полностью перекрывал один огромный минус, а именно, появление катастрофического числа покупателей, которые не получили заветных квартир, так называемых «обманутых дольщиков». Развитию этой ситуации способствовали не только обанкротившиеся девелоперы, но и компании заведомых мошенников, получавших деньги дольщиков и не планировавшие ничего строить. В результате на начало 2019 г. число договоров долевого участия обманутых дольщиков составило 98 570 (Российская газета, <https://rg.ru/2019/01>).

Правительство решило кардинально изменить ситуацию на рынке новостроек. В законодательство о долевом строительстве жилья были внесены и вступили в действие с 1 июля 2019 г. существенные поправки (Федеральный закон от 1 июля 2018 г. № 175-ФЗ), чтобы упорядочить рынок строительства жилья и избежать появления обманутых дольщиков. Население и застройщики должны взаимодействовать в условиях введения нового механизма финансового регулирования при наличии ряда ограничений вследствие вступления в законную силу изменений в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.

В данной статье дается попытка оценки вероятных изменений как для застройщиков, так и для покупателей на рынке жилой недвижимости.

Предыстория вопроса

Родиной долевого строительства принято считать Аргентину. Рауль Риккардо Альфонсина 10 декабря 1983 г. стал президентом Аргентины в тяжелейшей экономической обстановке после семилетней гражданской войны и сокрушительного поражения в войне с Великобританией. Национальная валюта — аустраль стремительно девальвировала, страна перенесла 12 деноминаций за 7 лет. В этих условиях выдавать кредиты физическим и юридическим лицам в национальной валюте становилось просто невозможно, так как в банк возвратилось бы значительно меньше предоставленной суммы денег, и накопить населению в условиях гиперинфляции тоже не представлялось возможным. Операции в иностранной валюте были запрещены законодательно. Большая часть населения находилась за чертой бедности; жилищный вопрос еще больше обострял социально-экономическую ситуацию в стране. Единственным выходом стало участие населения в финансировании строительства.

В 1985 г. была принята и запущена программа «Строительство по справедливости», которая предполагала создание специального акционерного общества, принимающего взносы от населения на финансирование жилищного строительства. Акции этого общества были номинированы в квадратных метрах жилья, любой житель мог их приобрести и, накопив достаточное количество, обменять на готовое жилье. Это давало населению возможность спасти свои скромные денежные накопления, пока они не обесценились. В результате к концу правления Р. Альфонсина 8 июля 1989 г. число собственников жилья выросло с 2 до 21%.

Впоследствии схема долевого участия (со значительными изменениями) нашла свое применение в других странах. В 1990-х гг. британские компании стали продавать еще не построенное жилье, а не накопительные квадратные метры. Эта схема использовалась для гарантии окупаемости инвестиций в недвижимость еще не построенных объектов, находящихся в Объединенных Арабских Эмиратах, Кувейте, Катаре, Египте. Поначалу продажа «воздушных замков» вызывала недоверие, однако возможность продать потом построенное жилье по более высоким ценам привлекла арабских покупателей, и они активно включились в приобретение незавершенных объектов.

По британскому типу участие в долевом строительстве стало развиваться и на возникшем в 1992 г. российском рынке жилья, когда произошла замена распределительной системы жилой площади рыночными механизмами продажи квартир. В это же время началось сокращение строительства и ввода в действие новых жилых домов, что можно видеть на рис. 1.

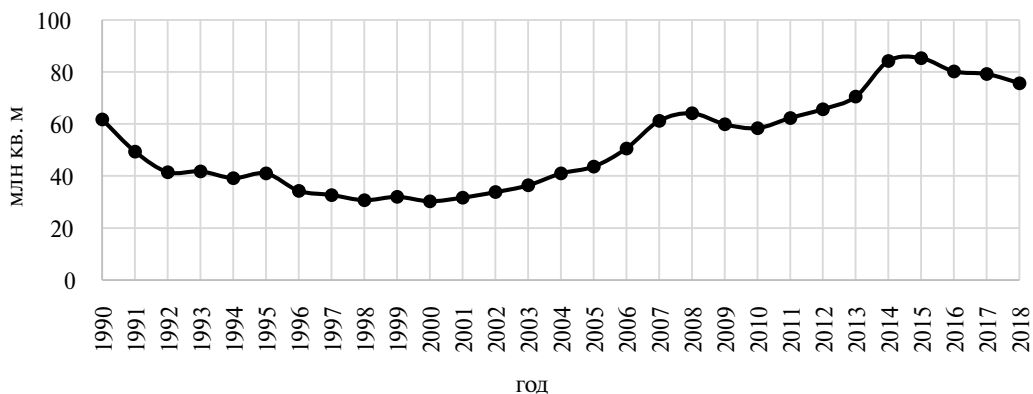


Рис. 1. Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации, млн кв. м

Источник: Росстат, enterprise/building.

В экономике начала 1990-х гг. возникла повсеместная проблема неплатежей между юридическими лицами и, как следствие, рост задолженности по зарплатам, неперечисление налогов в бюджет. Попытка стабилизировать ситуацию на основе проведенной кредитной эмиссии привела к сильному инфляционному эффекту. В этих условиях доля участия государства в жилищном строительстве сокращалась, а частного капитала — росла, и постепенно к концу 1990-х гг. стало расширяться привлечение денежных средств граждан в жилищное строительство. Однако на этом этапе схемы продажи строящегося жилья не регламентировались законом, договоры соинвестирования не регистрировались. Нередко встречались недобросовестные застройщики, которые применяли различные формы обмана, такие как двойные продажи, завершение строительства одного объекта за счет средств дольщиков другого объекта, что в результате превращалось в обычную финансовую пирамиду. Хотя в начале 2000-х гг. наметилась тенденция роста

введенного жилья, численность обманутых дольщиков омрачала ситуацию. Поэтому в 2004 г. был принят и в апреле 2005 г. вступил в действие Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», который должен был защитить дольщиков от двойных продаж, и договоры стали регистрировать в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре). Однако эти действия не смогли уберечь покупателей жилья на этапе строительства (дольщиков) от недобросовестных застройщиков и мошенников. Наибольшее распространение после вступления в силу Закона № 214-ФЗ получили следующие ухищрения застройщиков с целью обойти закон: предварительный договор купли-продажи и вексельная схема.

На основании предварительного договора купли-продажи застройщик, получив деньги, оставляет за собой право владения объектом до момента его ввода в эксплуатацию и получения необходимого пакета документации, при этом конкретные сроки строительства в нем не указывались. Кроме того, договор не подлежал государственной регистрации, что давало возможность двойной продажи. К рискам в данной ситуации относятся намеренное банкротство девелопера или возможность неограниченно вымогать деньги у дольщиков из-за угрозы банкротства, которая приведет к остановке строительства. В законе была исключена возможность получения денег по предварительным договорам купли-продажи, которую застройщики легко обходили, оформляя резервирование средств по основному договору.

Схема с векселем аналогична рассмотренной выше. С дольщиком заключался договор купли-продажи векселя на сумму стоимости квартиры и соглашение о намерениях покупки квартиры путем погашения векселя. Формально эти документы никак не связаны, и в случае банкротства застройщика шансов получить свои деньги у дольщиков не было. Эта схема являлась самой опасной для дольщиков.

Тем не менее подчеркнем, что принятое законодательно долевое строительство позволило увеличить площадь вводимого жилья, и за четыре года, 2005–2008 гг., она выросла в полтора раза, превысив уровень 1990 г. (рис. 1). Экономический кризис 2008–2009 гг. привел к банкротству застройщиков и появлению большого числа обманутых дольщиков. В период 2008–2010 гг. объемы строительства сократились на 10%. В 2010 г. были приняты поправки в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, которые позволили запретить большинство незаконных ухищрений застройщиков в обход действующего законодательства, и вновь на строительном рынке жилья наметилась положительная тенденция. Площадь вводимого жилья в 2015 г. составила 85,3 млн кв. м, превысив уровень 2010 г. на 46%. Однако по-прежнему появлялись обманутые дольщики ввиду банкротства застройщиков. К октябрю 2017 г. в 72 субъектах страны 86 тыс. граждан, заключили договоры долевого участия в 830 объектах, признанных проблемными, но в реестр пострадавших граждан были включены только 38 тыс. участников строительства, поскольку включение в реестр носит заявительный характер (сайт Министерства строительства). Бесплодность попыток кардинально изменить ситуацию с обманутыми дольщиками на рынке строящегося жилья привела к подготовке нововведений.

Нововведения с 1 июля 2019 г.

С указанной даты все застройщики должны осуществлять расчеты с участниками долевого строительства только через эскроу-счета. К июню 2019 г. 63 банка

имели право работать с эскроу-счетами, но пока приступили к работе значительно меньше (Российская газета, <https://rg.ru/2019/05>). Согласно Закону № 175-ФЗ договор долевого участия заключается между застройщиком и дольщиком на условиях использования эскроу-счета и регистрируется в Росреестре. Только после этого дольщик должен будет внести сумму, указанную в Договоре, на банковский счет, деньги депонируются до конца строительства, а застройщик использует для строительства свои или заемные средства (Федеральный закон от 1 июля 2018 г. № 175-ФЗ). Получить все деньги, поступившие от дольщиков, застройщик сможет после выполнения двух условий: 1) разрешения Стройнадзора на ввод дома в эксплуатацию; 2) регистрации хотя бы одним дольщиком права собственности на объект в Росреестре. Это своеобразная защита дольщиков, поскольку нередко бывает, что, проживая в квартире, ее владелец не может зарегистрировать право собственности, так как застройщик не оформил кадастровые документы на дом.

В случае банкротства застройщика дольщик сможет расторгнуть договор и забрать деньги в размере до 10 млн руб. (сайт Министерства строительства) или дождаться, когда его дом будет достроен, войдя в банкротство застройщика (Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ, ст. 201.12-2). Кроме того, расторгнуть договор и получить свои деньги можно будет из-за срыва застройщиком сроков готовности (Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, ч. 7 ст. 15.4). Заметим, что расторгнуть договор в одностороннем порядке, не договорившись с застройщиком, дольщик не имеет права. Эскроу-счета страхуются, поэтому при банкротстве банка застройщик и дольщик просто смогут перейти в другой банк.

Предусмотрены обязанности сторон в случае наличия существенных дефектов в передаваемой квартире. За отказ устранения таких дефектов застройщик несет финансовую ответственность, при этом неустойка за каждый день просрочки существенно возрастает. Однако закон защищает и застройщика: если дольщик преднамеренно тянет с принятием квартиры, придираясь к несущественным недостаткам, девелопер не будет обязан выплачивать неустойку.

Строить на условиях долевого строительства могут только компании, являющиеся юридическим лицом с полностью внесенным уставным капиталом, который не меньше стоимости всех возводимых объектов и больше, чем 150 млн руб. Кроме того, опыт строительства многоквартирных домов у них должен составлять не менее 5 тыс. кв. м.

Застройщикам, работающим через эскроу-счета, разрешено иметь долги, выдавать векселя и выпускать иные ценные бумаги (Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, ч. 6 ст. 15.4).

С одной стороны, вводимая система мер направлена на сохранение средств населения. С другой стороны, население не сможет приобрести новую квартиру по ценам значительно ниже среднерыночных, а значит, вырастет средняя цена на рынке жилья. Если учесть, что застройщикам придется брать кредит у банка, пусть даже на льготных условиях, а строительство длится около двух лет, то становится понятно, что устанавливая цену на начальном этапе, девелопер, учитывая все предстоящие расходы, не забудет включить и проценты по кредиту и постарается учесть непредвиденные риски. А после завершения строительства объекта и оценки издержек застройщику, возможно, потребуется корректировка цены, если прогнозы его расходов не оправдались. Раньше цена менялась с реализацией каждого периода строительства — от самой низкой на этапе закладки фундамента до самой высокой с момента ввода объекта в эксплуатацию. Теперь в этом нет смысла для застройщиков, так как получить денежные средства они смогут все разом после ввода дома в эксплуатацию. Получается, что финансовая

модель, состоящая из нескольких этапов реализации, разрушена. Пропадает заинтересованность населения заключать договоры долевого строительства, если только их не привлекает конкретный дом или место проживания. Теперь, заключив договор, они просто бронируют жилье. Оплата жилья на ранних стадиях строительства — это, конечно, своеобразная защита денежных средств от инфляции, при условии, что квартира будет получена в назначенный срок. В противном случае риски неопределенности могут перекрыть эту защиту.

Отношения девелоперов с банком строятся на основе проектного финансирования: когда застройщик получает кредит под конкретный проект, то банки должны обеспечить возврат кредита, поэтому предъявляют к девелоперам высокие требования. Отсюда возникает другой отрицательный эффект — это вынужденный уход с рынка малых и средних девелоперов, которые не смогут получить банковские кредиты и приспособиться к новым правилам на рынке. Так, в 2018 г. в отношении 95 застройщиков из трех крупнейших регионов (Москва, Санкт-Петербург, Ленинградская область) был введен запрет на право регистрировать в Росреестре договоры долевого участия в строительстве (Блохин, Стерник, Телешев, 2019). Возникающий тренд на монополизацию рынка крупными девелоперами приведет к появлению дополнительного стимула роста цен, причем это вовсе не означает высокое качество строительства, особенно в отсутствии конкуренции, так что выбирать населению не придется. В Москве уже сейчас половина всех продаж новостроек принадлежит всего лишь семи девелоперским компаниям, тогда как на этом рынке работает около 150 застройщиков (РБК).

В рамках проектного финансирования банки не допустят нецелевого использования финансов девелоперами и смогут использовать средства участников долевого строительства, депонируемые на счетах эскроу, для фондирования кредитной линии, которая ожидается от 3—12% годовых в зависимости от суммы средств на эскроу. Базовая ставка кредита 12% предполагается на ту часть кредита, которая превышает сумму средств на эскроу. Если сумма кредита равна средствам, аккумулированным на счете эскроу, то ставка кредита составит 6%, а если сумма кредита значительно меньше суммы средств на эскроу, то ставка может упасть до 3%. Предполагается также, что процентная ставка будет снижаться в зависимости от готовности объекта и наполнения эскроу-счетов деньгами дольщиков (ЕИСЖС).

Для сравнения отметим, что в Европе проектное финансирование стоит застройщикам 1—2,5%, к тому же раскрытие счетов эскроу происходит поэтапно, в соответствии с графиком строительства (Газета.Ru.). Будем надеяться, что и в России в ближайшее время будет введена поправка на постепенное раскрытие эскроу-счетов, что сможет удержать рост цен.

Получается, что на российском жилищном рынке появился новый актор-выгодоприобретатель — это банк, так что строительство жилья попадает под зависимость кредитно-денежной политики.

Положительным нововведением можно назвать создание «Единой информационной системы жилищного строительства» (ЕИСЖС), которая поможет гражданам и банкам оценить надежность застройщика. Постановлением Правительства РФ от 26 марта 2019 г. № 319 определен перечень информации, которая размещается и обрабатывается в ЕИСЖС участниками жилищного строительства — застройщиками, уполномоченными банками, органами власти, осуществляющими контроль в сфере долевого строительства. Раньше застройщики обязаны были раскрывать информацию о деятельности своей компании и строящихся объектах на своих

официальных сайтах в сети Интернет, теперь это условие заменили на требование раскрытия информации в системе ЕИСЖС, которая размещена на сайте наш.дом.рф. Это официальный сайт системы, где можно проверить данные договора долевого участия, информацию об уплате застройщиком обязательных платежей, о соблюдении требований к финансовому положению, о выданных заключениях о соответствии построенных объектов, данные о пройденных проверках, о земельном участке, на котором ведется строительство, о зарегистрированных правах на квартиры и др. Частью системы ЕИСЖС является «Единый реестр застройщиков», объединяющий сведения о всех компаниях, работающих в строительстве, а также «Единый реестр проблемных объектов». Проблемные объекты представлены в трех категориях, по которым: 1) введена процедура банкротства; 2) нарушены сроки завершения строительства более чем на 6 месяцев; 3) нарушены сроки передачи объектов долевого строительства более чем на 6 месяцев.

По состоянию на 1 июля 2019 г. для 508 застройщиков из 66 регионов страны введена процедура банкротства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ. За ними числится 1648 домов с 160 686 квартирами общей площадью 10,3 млн кв. м. Сроки завершения строительства более чем на 6 месяцев нарушили 314 застройщиков из 61 региона по 637 домам, еще 56 застройщиков из 18 регионов нарушили сроки передачи объектов долевого строительства более чем на 6 месяцев — это 126 домов. В итоге в реестр проблемных объектов попали 195 747 квартир общей площадью 13,7 млн кв. м, принадлежащие 861 застройщику из 77 регионов (ЕИСЖС).

Исключения из правила

Как видно из приведенных данных, ситуация с новостройками вряд ли станет менее напряженной. Проблемы отсутствуют только в восьми субъектах Российской Федерации. Чтобы не усугублять ситуацию, было решено дать возможность некоторым застройщикам завершить строительство без использования счетов эскроу даже по договорам, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г. Для этого жилищные проекты должны соответствовать критериям, которые были утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480. Так, степень готовности строительного объекта должна быть не менее 30%, а объем привлеченных средств по договорам долевого участия перекрывает не менее 10% общей площади, в отношении которой могут быть заключены договора участия в долевом строительстве. Допускается 15% строительной готовности, если проектом предусмотрено комплексное освоение территории. Степень строительной готовности может быть ниже, но не менее 6%, если застройщик включен в перечень системообразующих организаций Российской Федерации, у которого общая площадь строящихся домов в совокупности составляет не менее 4 млн кв. м и привлечение денежных средств долевого участия в этих объектах происходит не менее чем в четырех субъектах России, а также если девелопер достраивает проблемные объекты с обманутыми дольщиками. За действиями этих застройщиков вводится жесткий контроль региональных властей.

По оценке министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации В. Якушева 70% от объемов возводимого жилья в России в течение не более двух лет будут достраивать по привычной схеме долевого строительства без использования эскроу-счетов, а для 36,5 млн кв. м потребуется проектное финансирование (Президент России). Из них по оценке субъектов Российской Федерации 26,1 млн кв. м строящегося жилья имеет очень высокую

вероятность получить проектное финансирование и продолжить работу со счетами эскроу (Президент России). Итак, 10,4 млн кв. м общей площади строящегося жилья находится в зоне риска (пусть и с разной степенью вероятности) не получить проектное финансирование от банков.

Таким образом, банки становятся не только главными выгодоприобретателями, но и распорядителями на рынке жилой недвижимости, при том, что сами они испытывают избыточное регулятивное давление (Белоглазова, 2012).

Избирательность применения вводимой практики иллюстрируется многочисленными примерами. Так, в Ленинградской области 142 застройщика получили 233 разрешения на строительство своих проектов, из них 65% (152 разрешения) продолжают строительство по старым правилам, а для 81 разрешения требуется переход на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов. В банки уже поступило 42 заявки от застройщиков, которым надо переходить на новую схему привлечения средств, и только две заявки были одобрены банками. «Цифры говорят о том, что где-то есть системный сбой», — отметил заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин (Новостной портал). Очевидно, что застройщикам потребуются дополнительные механизмы по привлечению средств. Это касается, в первую очередь, небольших застройщиков, стройки которых происходят не на самых ликвидных территориях, в удаленных районах Ленинградской области.

Правительство начало предпринимать попытки создания дополнительных механизмов корректировки возникшей ситуации, хотя она была заранее прогнозируема. Уже в июне 2019 г. на рассмотрение была внесена поправка в законопроект, предполагающая дать возможность застройщикам, которые не смогли самостоятельно получить проектное финансирование, получить поручительство от Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства, и под эту гарантию банк «ДОМ.РФ» должен решать вопрос с проектным финансированием (Президент России). Интересно, что и Фонд, и банк являются одной институциональной единицей. Акционерное общество «ДОМ.РФ» — единый институт развития в жилищной сфере, состоящий из множества направлений, решающих конкретную государственную задачу — от привлечения инвестиций до внедрения новых федеральных стандартов. На его базе создана система дочерних организаций, сопровождающих работу отдельных направлений головной компании: ДОМ.РФ Ипотечный агент; ДОМ.РФ Управление активами; АО «Банк ДОМ.РФ»; Фонд единого института развития в жилищной сфере; Единая информационная система жилищного строительства; Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства; Архитекторы.РФ; Закрытый паевой инвестиционный фонд ДОМ.РФ. Так что комментарии излишни.

Тенденции на рынке жилья

В последние годы наметилась тенденция к снижению ввода многоквартирных жилых домов в Российской Федерации: максимум наблюдался в 2015 г. — 50 млн кв. м., в 2018 г. объемы ввода снизились на 14% по сравнению с 2015 г. и на 6% снизились по сравнению с 2017 г. Реальные располагаемые денежные доходы населения в 2018 г. снизились по сравнению с 2015 г. на 7% по старой методологии Росстата и на 5% — по новой (Росстат), в 2019 г. снижение продолжилось. Это в какой-то степени оправдывает падение объемов строительства, поскольку потребности населения в жилье не подтверждаются растущими доходами.

По данным генерального директора АО «ДОМ.РФ» финансирование всего объема строящегося жилья составляет 4,7 трлн руб., из них собственные средства застройщика составляют 8,5%, банковское кредитование – 12,8%, средства граждан – 78,7% (Президент России).

В условиях проектного финансирования предполагается, что останутся только два источника: собственные средства застройщика и банковское кредитование. Объем финансирования, который раньше составляли средства граждан, начнет теперь приносить прибыль банкам за выданные кредиты, которая при сохранении объемов строительства составит примерно 111–444 млрд руб.

Площадь строящегося жилья 123,5 млн кв. м, согласно данным ЕИСЖС, и если умножить ее на среднюю стоимость 1 кв. м в новостройке, то получим оценку выручки за новостройки в размере 7,5 трлн руб. Тогда средняя прибыль застройщиков составит 59,5% от объема финансирования, а если предположить, что вместо средств граждан был получен кредит и по нему пришлось расплатиться, то застройщикам уже остается прибыль 51%. Вряд ли девелоперы захотят терять деньги, так что, скорее всего, цены на жилье пойдут вверх.

За 5 месяцев (январь–май) 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. по данным ЕИСЖС в Российской Федерации:

- ввод многоквартирных жилых домов вырос на 3% и составил 11 млн кв. м;
- средняя стоимость жилья в новостройке выросла на 3% — 60 705 руб. за кв. м;
- средний платеж по ипотечному кредиту вырос на 9% — 25 138 руб. за кв. м.

В Санкт-Петербурге значения этих же показателей следующие:

- ввод многоквартирных жилых домов упал на 56% и составил 336 тыс. кв. м;
- средняя стоимость жилья в новостройке выросла на 6% — 112 768 руб. за кв. м;
- средний платеж по ипотечному кредиту вырос на 15% — 47 782 руб. за кв. м.

В Ленинградской области следующие данные:

- ввод многоквартирных жилых домов упал на 26% и составил 726 тыс. кв. м;
- средняя стоимость жилья в новостройке выросла на 12% — 58 632 руб. за кв. м;
- средний платеж по ипотечному кредиту вырос на 22% — 24 843 руб. за кв. м.

Таким образом, если в среднем по стране начало 2019 г. соизмеримо с аналогичным периодом предыдущего года, то в отдельных регионах наблюдается существенное ухудшение ситуации, которое никак не способствует достижению поставленных целевых показателей в Указе Президента от 7 мая 2018 г., предусматривающем к 2024 г. увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. м в год.

Поскольку возможность купить жилье главным образом определяется доходом гражданина, весьма важен показатель «Соотношение среднедушевых денежных доходов населения с величиной прожиточного минимума», который представлен на рис. 2. Начиная с 2000 г., наметилась тенденция роста среднедушевых денежных доходов относительно прожиточного минимума, что совпадает с тенденцией на рынке жилищного строительства. Показатели «Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации» (*square*) и «Соотношение среднедушевых денежных доходов населения с величиной прожиточного минимума» (*income*) тесно связаны между собой: коэффициент корреляции между ними составил 0,86. Переменная *square* отстает от *income* на два момента времени, что подтверждается коэффициентом корреляции между $income_{t-2}$ и $square_t$, который с учетом этого лага равен 0,95.

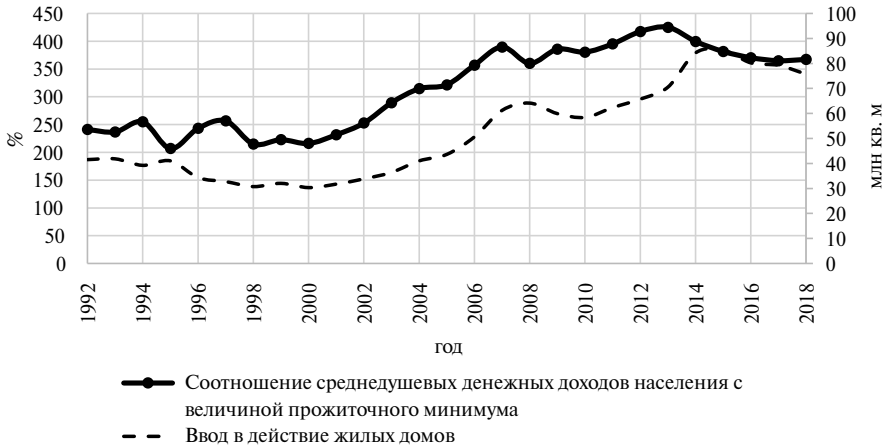


Рис. 2. Соотношение среднедушевых денежных доходов населения России с величиной прожиточного минимума, %. Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации, млн кв. м

Источник: Росстат, enterprise/building.

Проверка рассматриваемых переменных на коинтеграцию позволила построить следующую модель по данным за период 1992–2018 гг.:

$$square_t = 0,014income_{t-2} + 0,04t^2 + \varepsilon_t.$$

Скорректированный коэффициент детерминации: $R^2 = 0,95$. Параметры статистически значимы: $t_{income} = 25,7$ (p -значение = $1,97 \times 10^{-18}$); $t^2 = 7,3$ (p -значение = $2,01 \times 10^{-7}$). Остатки модели (t) стационарны согласно расширенному тесту Дики–Фуллера: p -значение = 0,01.

Для того чтобы рассчитать ожидаемое значение вводимой жилой площади ($square$) в 2024 г., нужно дать прогноз доходов ($income$) до 2022 г. С этой целью была построена интегрированная модель авторегрессии – скользящего среднего $ARIMA(0, 2, 1)$:

$$income = 2income_{t-1} - income_{t-2} - 0,99\xi_{t-1} + \xi_t.$$

Остатки ξ_t стационарны, что подтверждается значением Q -теста Льюнг–Бокса, p -значение = 0,7 до пятого порядка лагов. Параметр при ξ_{t-1} статистически значим, p -значение = 0,02. Средняя абсолютная ошибка модели $MAPE = 7,2\%$, что позволяет сделать вывод о приемлемом качестве прогноза, который представлен в табл. 1.

Таблица 1

Прогноз соотношения среднедушевых денежных доходов населения России с величиной прожиточного минимума, 2019–2022 гг., %

Год	Прогноз		
	Точечный	Интервальный	
		<i>min</i>	<i>max</i>
2019	376,1	328,2	424,0
2020	381,9	314,1	449,6
2021	387,6	304,6	470,6
2022	393,4	297,5	489,2

Прогноз ввода жилой площади на основе коинтеграционной регрессии представлен в табл. 2.

Таблица 2

Прогноз ввода в действие жилых домов в России, 2019–2024 гг., млн кв. м

Год	Варианты прогноза		
	Пессимистический	Средний	Оптимистический
2019	84,9	84,9	84,9
2020	87,6	87,6	87,6
2021	84,7	91,4	98,1
2022	85,4	94,9	104,3
2023	86,8	98,4	110,0
2024	88,6	102,0	115,4

Даже оптимистический прогноз показывает, что при сохраняющихся тенденциях на жилищном рынке достичь целевого показателя жилищного строительства (120 млн кв. м в 2024 г.) весьма сложно. К тому же рынку потребуется какое-то время, чтобы приспособиться к новым условиям работы. Однако, опираясь на результаты коинтеграционной модели, можно определить, что если к 2022 г. среднедушевые денежные доходы населения превысят прожиточный минимум в 5,2 раза, то целевая задача по вводу жилья может быть выполнена.

Заключение

Принимая постановление о новом порядке финансирования жилищного строительства, Правительство хотело как можно лучше защитить население от потерь жилья и сбережений, а удастся ли этого достичь, мы узнаем спустя несколько лет, когда новая схема запустится и будет работать без сбоев. Пока что обозначился ряд рискованных ситуаций, которые надо оперативно решать.

Во-первых, очевиден риск передела рынка новостроек, когда средние и мелкие девелоперы будут вынуждены покинуть рынок, что приведет к его монополизации крупными компаниями. Во-вторых, появится риск того, что для банков крупные кредитные портфели будут более удобны, а с мелкими банки могут не захотеть работать. В-третьих, потребителей жилья вероятнее всего ждет рост цен, который в первую очередь должен затронуть жилье элитного и бизнес-класса.

Кроме отмеченных рисков, существует риск падения качества новостроек, особенно в классе стандартного жилья, с целью не допустить значительного роста цен в этом сегменте, поскольку покупательная способность населения низкая, а ипотека по-прежнему дорогая. К тому же застройщик должен уложиться в сроки по кредиту, согласованные с банком и с дольщиками, — сроки сорвать нельзя, иначе придется выплачивать двойную неустойку. В этих условиях девелоперы вряд ли будут думать о качестве.

Для населения возможен риск лишиться доступа к рынку нового жилья в неликвидных, депрессивных районах и в небольших городах, там, где крупным компаниям строить будет неинтересно, а мелкие застройщики будут вытеснены с рынка.

Может появиться риск отказа населения от покупки жилья на этапе строительства. Основных причин этого две: первая — то, что не будет привлекательной цены,

значительно ниже рыночной; вторая — то, что односторонний отказ от долевого участия не предусмотрен. А если дольщик — будущий счастливый обладатель большой, дорогой квартиры, то в случае банкротства застройщика он сможет вернуть не более 10 млн руб., как предусмотрено законом.

Риски, возникающие в работе банковской системы, подробно описаны в работах Г. Н. Белоглазовой (Белоглазова, 2012) и С. Г. Стерник и др. (Блохин, Стерник, Телешев, 2019), так что не будем повторяться, но они тоже могут оказать свое воздействие на рынок жилья.

Опыт предыдущих лет показывает, что строителям всегда удавалось найти способ приспособиться к новым требованиям закона, заинтересовать покупателя, сохраняя свои интересы. По-видимому, будут изменяться условия кредитования застройщиков, сроки раскрытия счетов эскроу с возможностью поэтапного финансирования строящихся объектов. Можно ожидать, что новые условия на российском рынке новостроек будут корректироваться с учетом запросов строителей, потребностей населения и интересов банков.

Проведенный анализ свидетельствует, что переход на новую систему финансирования жилищного строительства вряд ли удастся сделать способом, «необременительным для отрасли», и не нанести ущерба объемам строительства. Возникает опасность, что новая система подорвет позиции строительства — важного сектора экономики, названного Президентом Российской Федерации одним из «локомотивов развития и обеспечения темпов роста всей экономики страны» (сайт Президента России).

Источники

Белоглазова Г. Н. Модернизация российской системы финансового регулирования: проблемы и решения // *Финансы и бизнес*. 2012. № 3. С. 78–87.

Блохин А. А., Стерник С. Г., Телешев Г. В. Трансформация институциональной ренты застройщиков многоквартирного жилья в институциональную ренту кредитных организаций // *Имущественные отношения в РФ*. 2019. № 1. С. 6–17.

Газета.Ru. URL: <https://www.gazeta.ru/business/2019/06/28/12462709.shtml>.

ЕИСЖС. Единая информационная система жилищного строительства. URL: <https://наш.дом.рф>.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. URL: http://www.minstroyrf.ru/press/zakon-o-perekhode-na-proektnoe-finansirovanie-vstupil-v-silu/?sphrase_id=755855.

Новостной портал «АСН-инфо». URL: <https://asninfo.ru/articles/1432-sistemnyye-sboi-proyektного-finansirovaniya>.

Постановление Правительства РФ от 26 марта 2019 г. № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_321105/.

Постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации”, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72128724/>.

Президент России. URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/60661>.

РБК. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5c63d9ac9a79473a78550fd9>.

Российская газета. URL: <https://rg.ru/2019/01/25/minstroj-nazval-chislo-dolgostroev-i-obmanutyh-dolshchikov.html>; <https://rg.ru/2019/05/06/zastrojshchikam-potrebuetsia-podtverdit-pravo-rabotat-po-starym-pravilam.html>.

Росстат. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#.

Указ Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». URL: <http://kremlin.ru/events/president/news/57425>.

Федеральный закон от 1 июля 2018 г. № 175-ФЗ «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». URL: <https://rg.ru/2018/07/06/dolshik-dok.html>.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями). URL: <http://base.garant.ru/12138267/>.

Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». URL: <http://base.garant.ru/57401772/>.

References

Beloglazova G. N. Modernizatsiya rossiiskoi sistemy finansovogo regýlirovaniya: problemy i reshenija [Modernization of the Russian financial regulation system: problems and solutions]. *Finansy i biznes [Finance and business]*, 2012, N 3, pp. 78–87. (In Russian)

Blohin A. A., Sternik S. G., Teleshev G. V. Transformatsiya institýtsionalnoi renty zastrojnikov mnogokvartirnogo jilia v institýtsionalnyy renty kreditnyh organizatsii [Transformation of institutional rents of apartment developers into institutional rents of credit institutions]. *Imustvennye otnosheniya v RF [Property relations in the Russian Federation]*, 2019, N 1, pp. 6–17. (In Russian)

Gazeta.Ru. [Paper.Ru]. Available at: <https://www.gazeta.ru/business/2019/06/28/12462709.shtml>. (In Russian)

EISJS. Edinaia informatsionnaia sistema jilichnogo stroitelstva [Unified information system for housing construction]. Available at: <https://nash.dom.rf>. (In Russian)

Ministerstvo stroitelstva i jilichno-kommunalnogo hozjaistva Rossiiskoi Federatsii. [Ministry of Construction and Housing of the Russian Federation]. Available at: http://www.minstroyrf.ru/press/zakon-o-perekhode-na-proektnoe-finansirovanie-vstupil-v-silu/?sphrase_id=755855. (In Russian)

Novostnoi portal «ASN-info». [“BNA-info” news portal] Available at: <https://asinfo.ru/articles/1432-sistemnyye-sboi-proyektного-finansirovaniya> (In Russian)

Postanovlenie Pravitelstva Rossiiskoi Federatsii ot 26 marta 2019 g. № 319 «O edinoi informatsionnoi sisteme jilichnogo stroitelstva». [Resolution of the Government of the Russian Federation of 26 march 2019 year N 319 “On the Unified Housing Construction Information System”] Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_321105/. (In Russian)

Postanovlenie Pravitelstva Rossiiskoi Federatsii ot 22 aprelja 2019 g. № 480 «O kriterijah, opredelenija stepeni gotovnosti mnogokvartirnogo doma i (ili) inogo obekta nedvijimosti I kolichestvo zakljuchennih dogovorov uchastija v dolevom stroitelstve, pri uslovii sootvetsviya kotorym zastroichiki predstavljajetsja pravo na privlechenie deneznyh sredstv uchastnikov dolevogo stroitelstva bez ispolzovaniya schetov, predusmotrennih statei 15.4 Federalnogo zakona “Ob uchastii v dolevom stroitelstve mnogokvartirnih domov i inyh obektov nedvijimosti i o vnesenii izmenenii v nekotore zakonodatelnie aktivi Rossiiskoi Federatsii”, po dogovoram uchastija v dolevom stroitelstve, predstavlenim na gosudarstvennuju registratsiju posle 1 ijulja 2019 g.» [Resolution of the Government of the Russian Federation of 22 april 2019 g., N 480 “On the criteria determining the degree of readiness of an apartment building and (or) other real estate and the number of concluded contracts for participation in shared construction, provided that the developer is granted the right to attract funds from participants in shared construction without using the accounts provided by Article 15.4 Federal Law “On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation”, under the contracts for participation in shared construction submitted for state registration after July 1, 2019”] Available at: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72128724/>. (In Russian)

Prezident Rossii. [President of Russia]. Available at: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/60661>. (In Russian)

RBK. Available at: <https://realty.rbc.ru/news/5c63d9ac9a79473a78550fd9>. (In Russian)

Rossiiskaia gazeta. [Russian newspaper]. Available at: <https://rg.ru/2019/01/25/minstroj-nazval-chislo-dolgostroev-i-obmanutyh-dolshchikov.html>; <https://rg.ru/2019/05/06/zastrojshchikam-potrebuetsia-podtverdit-pravo-rabotat-po-starym-pravilam.html>. (In Russian)

Rosstat. Available at: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#; http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterpris/building/# (In Russian)

Ukaz «O natsionalnih tseljah i strategicheskikh zadachah razvitiia Rossiiskoi Federatsii na period do 2024 goda», 7 maja 2018 g. [Decree “On the national goals and strategic objectives of the development of the Russian Federation for the period until 2024”, 7 May 2018]. Available at: <http://kremlin.ru/events/president/news/57425> (In Russian)

Federalnji zakon ot 1 iulja 2018 g. № 175-FZ «O vnesenii izmenenii v Federalnji zakon “Ob uchastii v dolevom stroitelstve mnogokvartirnih domov i inih obektov nedvijimosti i o vnesenii izmenenii v nekotore zakonodatelnie akti Rossiiskoi Federatsii” i odelnie zakonodatelnie akti Rossiiskoi Federatsii» [Federal Law of July 1, 2018 N 175-FL “On Amendments to the Federal Law “On Participation in the Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation” and Certain Legislative Acts of the Russian Federation”]. Available at: <https://rg.ru/2018/07/06/dolshik-dok.html> (In Russian)

Federalnji zakon ot 30 dekabnja 2004 g. № 214-FZ «Ob uchastii v dolevom stroitelstve mnogokvartirnih domov i inih obektov nedvijimosti i o vnesenii izmenenii v nekotore zakonodatelnie akti Rossiiskoi Federatsii» (s izmenenijami i dopolnenijami) [The federal law from December, 30th, 2004 N 214-FL “About participation in share building of apartment houses and other objects of the real estate and about modification of some acts of the Russian Federation” (as amended and supplemented)]. Available at: <http://base.garant.ru/12138267/> (In Russian)

Federalnii zakon Rossiiskoi Federatsii ot 26 oktjabnja 2002 g. № 127-FZ «O nesostojatelnosti (bankrotstve)» [Federal Law of the Russian Federation N 127-FL “On Insolvency (Bankruptcy)” dated October 26, 2002]. Available at: <http://base.garant.ru/57401772/> (In Russian)