С. П. Спиридонов

Доктор экономических наук, профессор, директор Института экономики и качества жизни, spiridonov sp@bk.ru

Тамбовский государственный технический университет, Тамбов, Российская Федерация

О. П. Штанько

Acпирант, oksana stanko@mail.ru

Кафедра «Экономическая безопасность и качество», Тамбовский государственный технический университет, Тамбов, Российская Федерация

Применение механизма проектного финансирования строительства жилья для целей повышения качества жизни населения в российских регионах

Аннотация: Жилищные условия и возможность их улучшения являются одним из основных показателей уровня жизни населения страны. Государственные методы регулирования в этой сфере должны способствовать минимизации рисков граждан и обеспечивать безопасное вложение их средств в приобретение строящегося жилья. Для этихцелей был разработан и внедрен механизм проектного финансирования — система финансирования строительства многоквартирных домов через эскроу-счета.

Предметом исследования в статье является анализ внедрения эскроу-счетов применительно к российским регионам. Статистические данные, представленные финансовым институтом развития в жилищной сфере Дом.рф, позволяют выявить положительную динамику доверия граждан компаниям—застройщикам, что в итоге отражается в заметном улучшении качества жизни россиян. Так, с ростом доверия граждан к заказчикам — застройщикам многоквартирных домов растет их заинтересованность в приобретении жилья лучшего качества. Кроме того механизмы проектного финансирования отсеивают недобросовестных застройщиков, оставляя на рынке только надежных девелоперов, что повышает качественные характеристики новых проектов и дает дополнительную стабильность рынку.

Ключевые слова: Проектное финансирование, эскроу-счета, долевое строительство, качество жизни в регионах.

S. P. Spiridonov

Dr. Sci. (Econ.), Prof.,
Director of the Institute economy and quality of life,
spiridonov_sp@bk.ru
Tambov State Technical University,
Tambov, Russian Federation

O. P. Shtanko

Postgraduate student, oksana stanko@mail.ru

Department of Economic Security and Quality, Tambov State Technical University, Tambov, Russian Federation

Application of Project Financing Mechanism for Housing Construction for the Purposes of Improving the Quality of Life in Russian Regions

Abstracts: Housing conditions and the possibility to improve them are one of the main indicators of the standard of living of the country's population. State methods of regulation in this sphere must contribute to minimize the risks of citizens and ensure their safe investment in the purchase of housing under construction. For these purposes the mechanism of project financing — the system of financing the construction of apartment buildings through escrow accounts was developed and introduced.

The subject of the article is an analysis of the introduction of escrow accounts in relation to Russian regions. The statistics presented by the financial development institution in the housing sector Dom.rf allows to detect a positive dynamics of citizens' trust in development companies, which finally is reflected in a significant improvement of the quality of life of Russians. Thus, with the growth of citizens' trust in contractors — developers of apartment buildings, their interest in buying better quality housing grows. Besides, the mechanisms of project financing weed out unfair builders, leaving only reliable developers on the market, which raises the qualitative characteristics of new projects and gives extra stability to the market.

Keywords: Project financing, escrow accounts, shared construction, quality of life in the regions.

Жилищные условия и возможность их улучшения являются одним из основных показателей уровня жизни населения страны. Поскольку уровень жизни населения в регионах является отражением экономического состояния страны и результатом государственной социальной политики, ключевой задачей государства является обеспечение безопасного функционирования механизмов приобретения жилья. С 1 июля 2019 г. в России был запущен новый механизм долевого строительства жилья с использованием проектного финансирования. Нововведение направлено на обеспечение безопасности и надежности вложений средств граждан и сделало невозможным появление новых обманутых дольщиков. Наряду с ожидаемым снижением ипотечных ставок повысилось качество строительных проектов, в результате чего вырос спрос на новостройки. Все это положительно отразилось на повышении качества жизни населения в части жилищных условий.

Долевое строительство — это форма строительства, при которой застройщик получает деньги от покупателя, а взамен обязуется предоставить ему в строящемся доме квартиру по запрашиваемым параметрам. По новым правилам, действующим с 2018 года, денежные средства дольщика не доступны для компании-застройщика до момента сдачи дома в эксплуатацию. Они располагаются на специальных банковских счетах (эскроу-счетах) до момента ввода дома в эксплуатацию. Финансирование строительства дома ведется за счет выделенной кредитной линии в этом же банке. Денежные средства становятся доступными для застройщика только после ввода дома в эксплуатацию. Если строительство дома не завершено по любым основаниям, деньги автоматически возвращаются дольщикам. Дополнительные гарантии сохранности денежных средств дольщиков на счетах эскроу обеспечиваются за счет реализованного в 2018 году механизма страхования средств. Таким образом, дольщик оказывается защищённым со всех сторон — он не может лишиться средств ни при банкротстве застройщика, ни при банкротстве банка.

Главное преимущество покупки квартиры на этапе строительства — возможность приобретения современного жилья в новом доме по более низкой цене. До введения таких регуляторов долевого строительства дольщики рисковали потерять деньги в случае банкротства компании-застройщика. С внесением изменений в законодательство, появился ряд механизмов защиты прав граждан и минимизации их рисков.

Такие нововведения в законодательстве в части приобретения жилья на стадии строительства через эскроу-счета в первую очередь позволили убрать с рынка ситуацию, когда с одной стороны сделки на еще не построенный объект находились дольщики (физические лица), а с другой стороны — застройщик (юридическое лицо). Это накладывало правовую и информационную диспропорцию, поскольку рядовой гражданин практически не в состоянии релевантно оценить надежность того или иного застройщика, а в случае его банкротства дольщикам приходилось каким-либо образом объединяться, чтобы защитить свои интересы. В свою очередь, с запуском проектного финансирования интересы всех дольщиков защищает банк, который аккредитовал застройщика.

Это выводит все взаимоотношения на принципиально иной уровень. Во-первых, банк имеет профессиональные компетенции при оценке застройщика и отдельного объекта, что уже достаточно серьезно снижает риски. Во-вторых, при банкротстве застройщика судьба объекта

будет зависеть от банка: либо поиск и привлечение нового застройщика, либо выплаты дольщикам. В любом случае самому банку невыгодно держать на своем балансе недостроенный объект, таким образом, он фактически имеет те же интересы, что и дольщики.¹

Таким образом, теперь на этапе строительства покупатель чувствует себя более защищенным. Безусловно, это способно дополнительно простимулировать его принять решение о покупке нового жилья, часто с более улучшенными характеристиками.

Счета эскроу открываются в том же банке, который кредитует проект. Поэтому средства на эскроу являются источником дешевого фондирования по кредитам девелоперов, а успешные продажи квартир на этапе строительства позволят застройщику снизить процент по кредиту.

Кроме того механизм долевого строительства позволяет остаться на строительном рынке только сильным девелоперам, осложнив доступ на рынок неопытным компаниям. Застройщики, чье финансовое положение не позволяет получить им банковское кредитование, а также те, чьи проекты оказались невостребованными ввиду неудачной локации или неправильной бизнес-модели, покидают этот сегмент рынка. Дело в том, что банки заинтересованы в том, чтобы инвестировать только в ликвидные проекты с минимальными рисками. Поэтому застройщики, которые не могут создать эффективную финансовую модель, не смогут открыть кредитную линию. Кроме того, выросла и себестоимость строительства, поскольку девелопер теперь использует не «бесплатные» деньги дольшиков, а кредитные средства. В этом контексте небольшие компании вынуждены либо уйти с рынка, продав участки более крупным игрокам, либо найти авторитетного партнера для реализации проекта. Таким образом, на рынке остаются только надежные застройщики, которые готовы проявлять гибкость и развивать свой бизнес, согласно новым законодательным изменениям. Такая ситуация, в свою очередь, повышает качественные характеристики новых проектов и дает дополнительную стабильность рынку.²

¹ Счета эскроу: что нужно знать покупателю квартиры в новостройке.-Текст: электронный//PБК.-URL: https://realty.rbc.ru/news/5caae41f9a79479fb7af9d10.

 $^{^2}$ Год эскроу: как справляется рынок и стало ли безопаснее покупать новостройки?-Текст: электронный//Индикаторы рынка недвижимости. Консалтинг. — URL: https://www.irn.ru/conf/133.

Спустя два года после запуска проекта 200 тыс. семей получили возможность въехать в современное, качественное жилье, построенное с использованием счетов эскроу. По данным опроса ВЦИОМ и ДОМ.РФ, 77% россиян считают, что благодаря реформе риски покупателя жилья на стадии строительства снизились, а значит уровень доверия на первичном рынке значительно вырос.³

Другим важным результатом повышения уровня доверия населения в результате введения механизма проектного финансирования стала возможность для жителей регионов приобретать жилье более высокого качества (рис. 1).

Переход отрасли на проектное финансирование в 2019 г. способствовал повышению финансовой устойчивости проектов и снижению рисков покупателей жилья на стадии строительства и стал важным фактором значительного роста строительства многоквартирного жилья и, как следствие, повлек за собой больший спрос на приобретение жилья. В докладе на заседании Совета по стратегическому развитию и национальным проектам 12.07.2021 президент РФ Владимир Путин заявил: «Само жилищное строительство идет опережающими темпами. И к концу текущего года планируется построить и сдать более 85 млн. кв. метров жилья. По сути, мы вплотную подошли к достижению лучшего показателя за всю современную историю России. Строительство жилья ведется в России опережающими темпами, страна приблизилась к лучшему показателю в этой сфере за всю свою современную историю». 4

Согласно рисунку 2 по состоянию на 01.07.2021 объем многоквартирного жилья в стадии строительства в России составил 97,9 млн. кв. м, что на 6,0 млн. кв. м больше, чем в предыдущем квартале.

Эти выводы подкрепляются отчетом Дом. РФ «Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации».

Увеличение объема жилищного строительства связано с устойчивым ростом объема запусков новых проектов многоквартирного жилья:

- За II квартал 2021 г. было запущено 13,3 млн. кв. м жилья в новых проектах, согласно проектным декларациям, опубликованным в

 $^{^3}$ Переход на эскроу-счета снизил риски для покупателей квартир на стадии строительства. Такую точку зрения высказали 77% россиян — Текст: электронный. AO «ДОМ.РФ»: офиц. сайт. — URL: https://bit.ly/3hkZs6m.

⁴ Путин: РФ приблизилась к лучшему показателю в строительстве жилья за современную историю. – Текст: электронный/ Национальные проекты.рф. – URL: https://bit.ly/3hjuifQ.

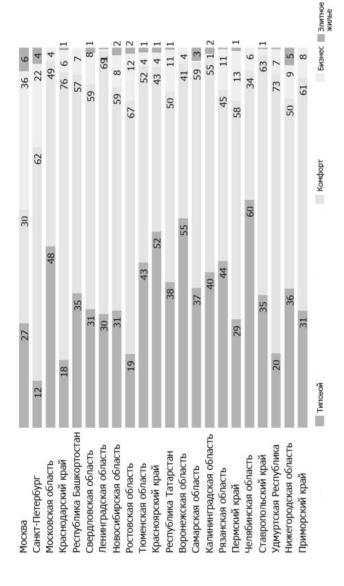


Рис. 1. Распределение строящейся жилой площади по классам в регионах ⁵

5 Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки июль 2021. — Текст: электронный. АО «ДОМ.РФ» : офиц. сайт. — URL: https://bit.ly/3E6PUWg.

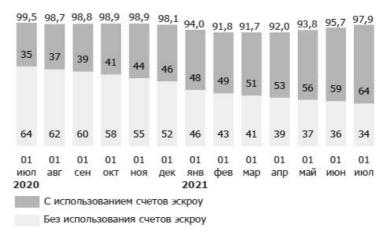


Рис. 2. Динамика многоквартирного жилья в стадии строительства, млн. кв. м. 6

информационной системе наш.дом.рф (в 2,5 раза больше, чем в II квартале $2020 \, \Gamma$).

- Вывод новых проектов на рынок в целом по России растет уже на протяжении 11 месяцев. С августа 2020 г. запущено 36 млн. кв. м жилья (на 75% больше, чем за сопоставимый период 2019—2020 гг.). За II квартал 2021 г. доля проектов с использованием счетов эскроу выросла на 7,5 п.п., что на 2,9 п.п. больше прироста за II квартал 2020 г. По состоянию на 01.07.2021 объем жилищного строительства с использованием счетов эскроу составил 63,5 млн. кв. м (64,9%).

За два года с начала перехода отрасли многоквартирного жилищного строительства на проектное финансирование было введено в эксплуатацию 10,7 млн кв. м жилья, построенного с использованием счетов эскроу. Лидерами стали Приволжский и Центральный федеральные округа, на которые пришлось соответственно 29% и 24% введенного жилья с использованием счетов эскроу (таблица 1).

Таким образом, можно делать выводы, что за два года, прошедших с начала реформы, застройщики и банки приобрели необходимый опыт работы по новым правилам. Впервые застройщики получили стабильный источник финансирования проектов, включая возможность софинанси-

 $^{^6}$ Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации июль 2021. — Текст: электронный. АО «ДОМ.РФ» : офиц. сайт. — URL: https://bit.ly/3k5H3fP.

Ввод в эксплуатацию жилья с использованием счетов эскроу 7

10 653 Итого Общая площадь жилья, введенного в эксплуатацию, тыс. кв. м I полугодие II полугодие I полугодие II полугодие Российская Федерация Северо-Кавказский ФО Дальневосточный ФО Северо-Западный ФО Приволжский ФО Центральный ФО Уральский ФО Сибирский ФО Южный ФО

7 Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации II кв. 2021. АО «ДОМ.РФ»: офиц. сайт. – URL: https://bit.ly/3jX0SFV.

ровать приобретение земельных участков за счёт банковских средств. Как результат, сократились сроки строительства, повысилась финансовая устойчивость проектов. Несмотря на ухудшение макроэкономических условий и временные ограничения, связанные с пандемией короновируса, отрасль оставалась устойчивой в 2020 г. Ни один дом, который начал строиться с использованием счетов эскроу и проектного финансирования, не стал проблемным. Рост объемов жилья в стройке происходит в условиях высоких темпов ввода — за первое полугодие 2021 г. введено в эксплуатацию 16,3 млн. кв. м многоквартирного жилья, что на 2,6 млн. кв. м больше, чем за первое полугодие прошлого года. Объем ввода многоквартирного жилья в 2020 г. сохранился вблизи уровня 2019 г. Переход отрасли на проектное финансирование способствовал снижению рисков покупателей жилья на стадии строительства, что является главным достижением реформы. 8

Список липературы

- 1. Счета эскроу: что нужно знать покупателю квартиры в новостройке. Текст: электронный. PБК. URL: https://realty.rbc.ru/news/5caae41f9a79479 fb7af9d10 (дата обращения 15.08.2021).
- 2. Год эскроу: как справляется рынок и стало ли безопаснее покупать новостройки? — Текст: электронный. Индикаторы рынка недвижимости. Консалтинг. — URL: https://www.irn.ru/conf/133 (дата обращения 14.08.2021).
- 3. Путин: РФ приблизилась к лучшему показателю в строительстве жилья за современную историю. Текст: электронный. Национальные проекты.рф. URL: https://bit.ly/3hjuifQ (дата обращения 14.08.2021).
- 4. Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации II кв. 2021. АО «ДОМ.РФ»: офиц. сайт. URL: https://bit.ly/3jX0SFV (дата обращения 14.08.2021).
- 5. Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации июль 2021. Текст: электронный. АО «ДОМ.РФ»: офиц. сайт. URL: https://bit.ly/3k5H3fP (дата обращения 14.08.2021).
- 6. Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки июль 2021. Текст: электронный. АО «ДОМ.РФ»: офиц. сайт. URL: https://bit.ly/3E6PUWg (дата обращения 14.08.2021).
- 7. Переход на эскроу-счета снизил риски для покупателей квартир на стадии строительства. Такую точку зрения высказали 77% россиян Текст: электронный. АО «ДОМ.РФ»: офиц. сайт. URL: https://bit.ly/3hkZs6m (дата обращения 10.09.2021).

 $^{^8}$ Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации II кв. 2021. AO «ДОМ.РФ» : офиц. сайт. — URL: https://bit.ly/3jX0SFV.

References

- 1. Escrow accounts: what the buyer of an apartment in a new building needs to know. RBC. URL: https://realty.rbc.ru/news/5caae41f9a79479fb7af9d10 (date of access 15.08.2021).
- 2. The year of escrow: how is the market doing and has it become safer to buy new buildings? Text: electronic. Real Estate Market Indicators. Consulting.-URL: https://www.irn.ru/conf/133 (date of access 14.08.2021).
- 3. Putin: Russia approached the best indicator in housing construction in modern history. Text: electronic. National projects.rf.-URL: https://bit.ly/3hjuifQ (date of access 14.08.2021).
- Review of multifamily housing construction in the Russian Federation II quarter of 2021. JSC «DOM.RF». Official site. – URL: https://bit.ly/3jX0SFV (date of access 14.08.2021).
- 5. Review of multifamily housing construction in the Russian Federation July 2021. Text: electronic. JSC «DOM.RF». Official site. URL: https://bit.ly/3k5H3fP (date of access 14.08.2021).
- Review of housing markets, housing construction and mortgage July 2021. Text: electronic. JSC «DOM.RF». Official site. – URL: https://bit.ly/3E6PUWg (date of acsess 14.08.2021).
- 7. The transition to escrow accounts has reduced the risks for buyers of apartments under construction. Such point of view was expressed by 77% of Russians Text: electronic. JSC «DOM.RF»: official website. URL: https://bit.ly/3hkZs6m (date of access 10.09.2021).