ГРНТИ 06.71.05, 06.73.75
УДК 332.851
П.А. Орлов, магистрант 1 курса, направление «Экономика»
Рязанский государственный радиотехнический университет, Рязань

ПРОБЛЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ В УСЛОВИЯХ ОТМЕНЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Рассматриваются вопросы, связанные с организацией финансирования строительных компаний после отмены долевого строительства, намеченного Правительством РФ на 2020 год. Определены условия, в которых формировался российский рынок недвижимости. Проанализированы последствия отказа от долевого финансирования как для застройщиков, так и для рядовых граждан. Оценена роль банков и государства в строительной отрасли. На основании проведённого анализа делается прогноз будущего для рынка жилья на период реализации новой программы.

Строительное законодательство в России постоянно подвергается изменениям, призванным защитить права граждан-дольщиков и не допустить недобросовестного использования их средств организациями-застройщиками. Летом 2015 года была предложена радикальная реформа, одобренная Правительством Российской Федерации, и заключающаяся в полном отказе от долевого строительства к 2020 году. К этому сроку организации-застройщики должны будут полностью перейти на иные источники финансирования, а граждане не смогут покупать квартиры на стадии строительства. С начинающегося 2016 года будет действовать переходный период, в течение которого средства дольщиков будут скапливаться на специальных банковских счетах.

Подобные мероприятия Правительства тут же вызвали бурную полемику среди строительных организаций и экспертов, которые по-разному оценивают плюсы и минусы этой инициативы. Так в чём же непосредственно заключаются противоречия нового закона?

Прежде, чем говорить о будущем строительной отрасли, стоит вспомнить её прошлое. Всего выделяют четыре источника финансирования деятельности компании-застройщика:

1) Средства дольщиков;
2) Банковские кредиты;
3) Средства частных инвесторов;
4) Собственные средства (включая, средства, полученные от эмиссии ценных бумаг).

Средства дольщиков всегда являлись главным источником формирования капитала компании-застройщика. По оценкам экспертов, около 50% домов в

России строятся за счёт долевого финансирования[1]. Этому способствует ряд причин:

1) Дешевизна привлекаемых средств;

2) Отсутствие основного капитала у подавляющего числа застройщиков (это означает, как невозможность самофинансирования, так и недостаточность залогового имущества для получения банковского кредита);

3) Невыгодные условия банковского кредитования (высокие проценты, условия, залог).

Распространение долевого финансирования породило хорошо известную проблему «обманутых дольщиков». До 2004 года, когда был принят федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…», права граждан, вложившихся в строительство, никак не защищались, что привело к появлению мошеннических схем застройщиков, собиравших деньги с населения и замораживающих строительство. Появление закона не уничтожило эту проблему, хотя и снизило риски дольщиков.

В 2014 году застройщиков обязали получать банковские гарантии и страховать полученные от частных инвесторов средства, а также состоять в обществах взаимного страхования. Однако и подобные меры не очистили отрасль от «серых схем» и мошенничества. Фактически, проблему возмещения потерянных дольщиками средств переложили на банки и страховые компании.

Логично, что государство всеми силами стремится избавиться от самого такого понятия как «обманутый дольщик». Новые изменения позволят навсегда забыть об этой проблеме: нет долевого строительства – нет дольщиков – нет мошенничества. Но какую цену придётся заплатить гражданам и девелоперам за избавления от «давнего недуга»?

На сегодняшний день строительная отрасль переживает серьёзный спад. Население не стремится вкладываться в жильё на первичном рынке, а банковские кредиты становятся всё менее доступными для застройщиков. В условиях проблем с источниками финансирования многие компании либо замораживают проекты, либо идут навстречу рынку и снижают цены на жильё (а также предлагают более льготные условия для потенциальных инвесторов).

Руководитель рабочей группы партии «Единая Россия» по защите прав дольщиков А.Е. Хинштейн так характеризует сложившуюся в 2015 году ситуацию на рынке недвижимости: «По состоянию на август текущего года, число проблемных объектов в России увеличилось на 138 домов с начала 2015 года, количество дольщиков увеличилось на 16 тысяч человек»[2].

Переход на новую систему финансирования строительства может ещё больнее ударить по застройщикам, связав их с банками, которые будут очень настороженно и прагматично подходить к процессу отбора заёмщиков. В

---

[1] Отмена долевого строительства оставит россиян без квартир? [Электронный ресурс]: Национальная служба новостей. 2015. URL: http://nsn.fm/society/otmena-dolevogo-stroitelstva-ostavit-rossiyan-bez-kvartir.php (дата обращения: 02.11.2015).

[2] Отмена долевого строительства приведёт к спаду в строительной отрасли [Электронный ресурс]: RealtyMag.ru: портал о недвижимости. 2015. URL: http://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/otmena-dolevogo-stroitelstva-privedet-k-spadu-v-stroitelnoy-otrasli/ (дата обращения: 02.11.2015).

долгосрочной перспективе на строительном рынке будут наблюдаться следующие тенденции:

1) Сокращение числа строительных компаний (многие фирмы вынуждены будут уйти с рынка из-за невозможности финансировать свою деятельность за счёт собственного капитала и банковских кредитов);

2) Сокращение объёмов строительства (как следствие предыдущего пункта);

3) Рост стоимости объектов (застройщикам придётся закладывать в стоимость расходы по привлечению и обслуживанию кредитов);

4) Повышения риска монополизации рынка (выжить смогут только крупные или интегрированные компании);

5) Вероятность появления новых схем обхода закона.

Исходя из приведённых тенденций, можно сказать, что основным негативным последствием внедрения новых правил будет повышение цен на жильё, которое и так не является дешёвым и доступным.

Член Совета директоров компании «СтройИнвестТопаз» М. Раевский отмечает, что отказ от долевого строительства приведёт не только сокращению темпов строительства и росту цен, но и к уменьшению объёмов ипотечного кредитования. Он называет следующие прогнозные цифры: сокращение предложения жилья на 20% и рост цен на новостройки на 10-15%[1].

Стоит также ожидать и падения спроса и жильё. По статистике квартиры, приобретённые на этапе строительства, обходятся гражданам дешевле на 20-25%[2]. После введения новых правил купить жильё на начальном этапе строительства станет невозможным. Следовательно, покупать квартиры гражданам придётся по рыночным ценам, которые, как было определенно ранее, резко подскочат из-за удорожания финансовых ресурсов.

Таким образом, покупка жилья на первичном рынке станет невыгодной. А какая ситуация сложится на вторичном рынке? Покупка жилья с целью инвестиций, как полагают специалисты, останется выгодной, но окончательный доход инвестора будет зависеть от способа кредитования того или иного застройщика. Глава аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» О. Репченко высказал предположение, что более приемлемыми для инвесторов станут не спекулятивные сделки, а рентные – предполагающие получение реального дохода[3].

Новыми важными игроками на строительном рынке станут банки. Причём, в отличие от многих других положений реформы, которые будут реализованы только к 2018-2020 годам, роль банков в строительстве возрастёт уже в наступающем 2016 году. Это будет связано с реализацией переходного

---

[1] Чаушьян С. Взлёт цен и серые схемы: к чему приведёт ликвидация долевого строительства // Газета «Аргументы и Факты». 2015. №31. URL: http://www.aif.ru/realty/price/vzlet_cen_i_serye_shemy_k_chemu_privedet_likvidaciya_dolevogo_stroitelstva (дата обращения: 02.11.2015).

[2] Отмена долевого строительства оставит россиян без квартир? [Электронный ресурс]: Национальная служба новостей. 2015.

[3] Глуховская Ю. Участь дольщика // Ежедневная деловая газета «РБК». 2015. №136 (2153). URL: http://rbcdaily.ru/finance/562949996420662 (дата обращения: 02.11.2015).

положения, при котором банк станет посредником между дольщиками и девелоперами.

Пока среди законодателей нет единого мнения по тому, как банки будут предоставлять средства дольщиков в распоряжение застройщика. Есть два возможных механизма:

1) Выдача кредита под маленький процент (около 3-5%);

2) Безвозмездное предоставление средств.

Второй вариант привлекательнее как для застройщиков, так и для дольщиков, ибо тогда цены будут увеличиваться только на величину банковской комиссии. Однако следует быть реалистами и понимать, что при назначении цены на недвижимость девелоперы ориентируются не столько на собственные затраты, сколько на платёжеспособный спрос. В этом случае, первый вариант (кредитный) придержал бы амбиции застройщиков, и рост цен мог бы быть не таким уж и большим.

Тем не менее, рано или поздно поток средств от дольщиков прекратится и строительным компаниям придётся обращаться за финансированием непосредственно к банкам. На данный момент рынок строительных кредитов не позволяет застройщикам активно прибегать к этому источнику. Средние ставки по проектному финансированию составляют порядка 15-20%. При этом банк не финансирует строительство полностью, а даёт кредит только на определённый процент стоимости объекта. Так, «Сбербанк» использует схему «60/40», при которой 40% стоимости объекта застройщик должен оплатить из иных источников.

Естественно, в условиях полного отказа от долевого финансирования банки должны будут пересмотреть свою политику кредитования девелоперов. Возможно, будут снижены ставки или изменены условия предоставления кредитов, но вряд ли банковское финансирование сможет стать хорошей заменой долевому. Сокращение числа строительных фирм связывают, прежде всего, с тем, что банк будет выдавать кредит только самым надёжным застройщикам, имеющим хорошую репутацию на рынке и, что важнее всего, хорошую кредитную историю.

Если банки не смогут предоставить застройщикам все необходимые условия, то кто тогда будет способен поддержать строительную отрасль? Вариант ответа может быть только один – государство.

Не стоит забывать, что с 2014 года в России реализуется федеральная программа «Жильё для российской семьи», основными целями которой значатся: увеличение объёмов строительства жилья и повышения его доступности за счёт снижения стоимости квадратного метра. Программа будет действовать как минимум до 2017 года, то есть частично будет реализовываться в условиях переходного периода.

В рамках поддержки застройщиков для реализации этой программы государство уже упростило для них некоторые бюрократические процедуры, связанные с арендой земли, технологическим подключением к инженерным сетям, ввода объектов в эксплуатацию и т.п. Но готово ли государство

финансово поддержать строителей для обеспечения выполнения федеральных задач?

Пока такие разговоры не ведутся, но очевидно, что добиться выполнения целей программы «Жильё для российское семьи» в сложившихся условиях будет не так просто. Государство больше нацелено на поддержку граждан, приобретающих квартиры, однако оно может и посодействовать девелоперам в получении столь необходимых для них ссуд. Два основных банка, кредитующих строительную отрасль, – «Сбербанк» и «ВТБ» – фактически принадлежат государству, и оно имеет определённые рычаги воздействия на них. Очевидно, что пока в России нет «дешёвых» кредитных денег, не будет и прогресса на строительном рынке. Забота о юридической защите дольщиков важна, но не менее важным является обеспечение доступности жилья и контроль над ценами, повышение которых станет предсказуемым итогом грядущих нововведений.

Таким образом, новый проект, предполагающий полную отмену долевого финансирования, имеет значительное число минусов, которые серьёзно скажутся как на всей отрасли, так и на рядовом гражданине. До 2020 года ещё достаточно времени, и можно предположить, что Правительство сможет выработать более удобную схему. Эксперты говорят о частичной отмене долевого финансирования, которое позволит застройщикам по-прежнему пользоваться знакомым ресурсом, но заставит их снижать его долю в общем капитале. Так или иначе, долевое строительство всегда воспринималось чиновниками как временная мера, необходимая для оживления этого сектора экономики в начале 2000-ых годов. Теперь же ему на смену должна прийти новая система, позволяющая пресечь горький опыт российского рынка недвижимости.

Список использованных источников

1. Глуховская Ю. Участь дольщика // Ежедневная деловая газета «РБК». 2015. №136 (2153). URL: http://rbcdaily.ru/finance/562949996420662 (дата обращения: 02.11.2015).

2. Отмена долевого строительства оставит россиян без квартир? [Электронный ресурс]: Национальная служба новостей. 2015. URL: http://nsn.fm/society/otmena-dolevogo-stroitelstva-ostavit-rossiyan-bez-kvartir.php (дата обращения: 02.11.2015).

3. Отмена долевого строительства приведёт к спаду в строительной отрасли [Электронный ресурс]: RealtyMag.ru: портал о недвижимости. 2015. URL: http://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/otmena-dolevogo-stroitelstva-privedet-k-spadu-v-stroitelnoy-otrasli/ (дата обращения: 02.11.2015).

4. Чаушьян С. Взлёт цен и серые схемы: к чему приведёт ликвидация долевого строительства // Газета «Аргументы и Факты». 2015. №31. URL: http://www.aif.ru/realty/price/vzlet_cen_i_serye_shemy_k_chemu_privedet_likvidaciya_dolevogo_stroitelstva (дата обращения: 02.11.2015).