



Текст | Наталья БОЛДИНА

# Три месяца по **новым** правилам

Рынок первичной  
недвижимости после  
1 июля 2019 года.

## Финальный аккорд

Летом этого года начался заключительный этап реформы по переводу российского рынка жилищного строительства на проектную схему финансирования с привлечением счетов-эскроу. С 1 июля 2019 года вступили в силу поправки в Федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», внесенные ФЗ №175 от 1 июля 2018 года. Отныне использование застройщиками многоквартирных домов счетов-эскроу в уполномоченных банках для расчетов с покупателями недвижимости стало обязательным.

Этого события участники строительного рынка ждали с некоторой тревогой, предчувствуя неизбежные изменения на рынке новостроек, которые за ним последуют. Что не могло не отразиться и на умонастроениях игроков рынка. «Накануне 1 июля 2019 года на рынке новостро-

ек царили панические настроения. Блок поправок в закон о долевом строительстве кардинально менял правила игры на строительном рынке. И все ждали скачка цен», — подтверждает ведущий аналитик рынка строящейся недвижимости Vn.ru **Ольга Романова**.

Однако первые три месяца жизни рынка строительства жилья по новым правилам финансирования показали, что пессимистичные прогнозы пока не оправдываются.

## Тотального погорожания не случилось

Резкий рост цен на квартиры в новостройках (а в перспективе, как указывали некоторые эксперты, и на рынке вторичной недвижимости) после 1 июля 2019 года был, пожалуй, одним из наиболее часто звучащих неблагоприятных прогнозов, обсуждавшихся в СМИ в течение последнего года, пока действовал переходный период на апробацию сделок по счетам-эскроу. Причины для повышения цен указывались вполне разумные. Затраты, которые должны нести застройщики после перехода на новую схему финансирования, значительно выше, чем раньше. Средства дольщиков, которые они получали по старой схеме продаж квартир по ДДУ в виде «прямых инвестиций» на строительство (а по оценкам экспертов, эти средства составляли не менее 50% всего объема капиталовло-

жений в строительство объектов), теперь для них недоступны. Деньги покупателей квартир в будущем доме аккумулируются на счетах-эскроу и замораживаются до момента регистрации прав собственности на первую квартиру в достроенном доме. Поэтому для выполнения строительного проекта застройщикам остается только обращаться за банковским кредитованием под определенную процентную ставку (а ее размер будет зависеть от того, сколько средств покупателей им удастся привлечь на счета-эскроу) и вкладывать собственные средства.

С июля произошло подорожание на квадратные метры в новостройках, но оно оказалось несущественным. «Нельзя сказать, что после 1 июля все резко подорожало. Например, увеличение средней цены предложения на первичном рынке Санкт-Петербурга за август составило 1,3%, а за прошедшие восемь месяцев текущего года — 7%. До декабря можно осторожно прогнозировать рост цен в пределах 1–2% в месяц», — комментирует Ольга Романова.

И, как отмечают многие аналитики, пока повышение цен на квадратные метры стало не следствием изменения правил игры на рынке, а скорее оно спровоцировано стремлением некоторых продавцов использовать ажиотаж, вызванный переходом на новые правила, в корыстных целях. «После вступления в силу поправок в законодательство о долевом строительстве цены на жилье действительно незначительно выросли. В первую очередь это касается новостроек. Однако рост стоимости квартир никак не связан с дополнительными затратами, которые стали нести застройщики при переходе на новые правила работы с дольщиками. В большей степени это желание продавцов воспользоваться „информационным поводом“ и поднять цены на свои активы. При этом потребителя всячески торопят и грозят еще большим повышением. И в данном случае речь идет о ценах предложения, нежели о реальных сделках. И нет никакой гарантии, что на эти предложения будет спрос», — подчеркивает юрист, создатель проекта «Без Риелтора. Все Просто» Галина Серая.

#### Правила и исключения

Говорить о влиянии перехода на проектное финансирование на рост цен рынка первичной недвижимости преждевременно еще и потому, что с 1 июля 2019 года

через счета-эскроу продаются отнюдь не все новостройки. Постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 года №480 определило критерии, при выполнении которых застройщик может достраивать многоквартирный дом, продавая квартиры по старым правилам. К ним, в частности, относится высокая степень готовности проекта (строительная готовность не менее 30%, а количество заключенных ДДУ — не менее 10% от общей площади жилых и нежилых помещений). Ряд послаблений сделан для застройщиков, реализующих проекты комплексного развития территорий (им достаточно 15%-ной готовности, чтобы не переходить на эскроу), для системообразующих компаний и компаний, достраивающих проблемные объекты (порог готовности 6%). И сегодня значительный объем жилья по-прежнему реализуется по старой схеме, когда застройщики получают деньги от покупателей напрямую. По данным председателя Банка России Эльвиры Набиуллиной, озвученным в конце сентября на встрече с президентом России Владимиром Путиным, на начало сентября из 120 млн кв. м строящегося жилья около 57% достраивалось по старой схеме, и в 14% был уже предусмотрен переход на счета-эскроу.

«Если посчитать тех застройщиков, которые в России перешли на счета-эскроу, то выяснится, что их не так уж много. Почему? До вступления изменений в силу застройщики продавали часть квартир в своих новостройках аффилированным компаниям, что позволило им избежать обязательств по расчетам через счета-

**Говорить о влиянии перехода на проектное финансирование на рост цен рынка первичной недвижимости преждевременно еще и потому, что с 1 июля 2019 года через счета-эскроу продаются отнюдь не все новостройки. Постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 года №480 определило критерии, при выполнении которых застройщик может достраивать многоквартирный дом, продавая квартиры по старым правилам.**





**У застройщика появились дополнительные расходы, связанные с обслуживанием банковских кредитов, и дополнительную нагрузку он перекладывает на покупателей. Так, кредитная нагрузка на застройщика может привести к росту цен в пределах 5–7%.**

эскроу. Девелопер не использует эскроу, если посредством ДДУ реализовано не менее 10% площади помещений, а степень готовности здания составляет 30% и выше. Это еще один повод усомниться в том, что нынешнее повышение цен связано со вступлением в действие поправок в законодательство. Рост стоимости новостроек в данный момент — результат стандартных рыночных механизмов. В тех регионах, где наблюдается переизбыток новостроек (например, в Челябинске), цены падают вне зависимости от вступления в действие новых норм закона. Там, где спрос высокий, а предложение ограничено, стоимость жилья растет (в некоторых районах Москвы, в Севастополе)», — комментирует Галина Серая.

«Кроме того, были опасения, что после 1 июля начнет сокращаться предложение: застройщики вообще перестанут открывать продажи на новых объектах», — обращает внимание Ольга Романова из Vn.ru. Пока все происходит наоборот: в августе на рынок жилья выведено в два раза больше, чем в июле (правда, большинство новых ЖК все же реализуется по старым правилам), — 260 тыс. кв. м против июльских 123 тысяч. «Ко всему прочему, для того чтобы остаться на старых правилах, новостройка должна соответствовать критериям Минстроя, а один из них — это продажа не менее 10% площадей. Многие застройщики для этого были вынуждены оформлять квартиры сами на себя. В том числе и эти объемы выходят на рынок и реализуются по договорам переуступки (цессии)», — добавляет она.

### С эскроу дороже

Как указывает Ольга Романова, пока трудно оценивать влияние на рынок перехода к проектному финансированию, так как значительная часть проектов (в Санкт-Петербурге, к примеру, таких три четверти) продолжает реализовываться по старой схеме с привлечением средств дольщиков. «Полноценный эффект мы увидим только в следующем году. Но в любом случае жилье, продажи которого пойдут через эскроу, окажется дороже, чем долежка», — считает эксперт.

Ведущий эксперт по стоимости направления «Аналитика недвижимости и информационные технологии» Группы компаний SRG Сергей Шарков прогнозирует повышение цен на квартиры, которые продаются через эскроу. «Что касается стоимости объектов, которые продаются через эскроу, то плата за „спокойную жизнь“ дольщика, пока строится дом с его квартирой, легла на плечи самого дольщика. У застройщика появились дополнительные расходы, связанные с обслуживанием банковских кредитов, и дополнительную нагрузку он перекладывает на покупателей. Так, кредитная нагрузка на застройщика может привести к росту цен в пределах 5–7%. Однако, например, в сегменте бизнес-класса рост цен останется практически незаметным, поскольку стоимость лота изначально высокая», — говорит он. Тем не менее в условиях текущей конкуренции, когда большое количество предложений на первичном рынке и часть объектов все еще продается без использования счетов-эскроу, это не совсем верный подход, который в будущем может привести к снижению темпов продаж, уверен он.

### Бюджет ли спад?

Среди других негативных последствий реформы долевого строительства назывались риски сокращения ввода на рынок новых проектов и сокращения темпов строительства жилья. Об этой опасности предупреждали, в частности, аналитики Центробанка России в аналитическом отчете «Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства»<sup>1</sup>, выпущенном регулятором в июне 2019 года. «Отрицательная динамика строительства многоквартирных домов наблюдается последние три года. Это связано с послед-



<sup>1</sup> [https://www.cbr.ru/Content/Document/File/73070/analytic\\_note\\_20190711\\_dip.pdf](https://www.cbr.ru/Content/Document/File/73070/analytic_note_20190711_dip.pdf)

ствиями кризисных явлений в жилом строительстве в 2014–2015 годах, когда в условиях низкого спроса на жилье, дорогих кредитов для застройщиков и подорожания стройматериалов темпы запуска строительства новых многоквартирных домов снизились. В 2018 году объемы сдачи готового жилья застройщиками упали на 7,4% по сравнению с 2017 годом и на 11,6% по сравнению с 2016 годом», — отмечалось в отчете ЦБ РФ. При этом регулятор выражал опасения, что в 2019 году произойдет сокращение количества новых проектов, поскольку застройщики, нагрузка на которых при использовании новой модели финансирования вырастет, предпочтут не рисковать, начиная строительство в условиях неопределенности. Кроме того, на объеме нового предложения скажется уход с рынка слабых и (или) непрофессиональных игроков.

«Некий провал наблюдался еще с 2015 года, и пик его пришелся на 2016–2017 годы», — согласна директор направления «Сопровождение строительных проектов» Группы компаний SRG Елена Самсонова. Однако эксперт выражает надежду, что ситуация, напротив, начинает улучшаться и стабилизироваться. «В настоящее время объемы строительства жилья явно не уменьшились. Вполне вероятно, это также связано с ажиотажем по получению разрешений на строительство до 1 июля 2018 года (то есть до вступления в силу первой группы поправок в законодательство о долевом строительстве, когда в том числе вступил в действие принцип „одно разрешение — один застройщик“; кроме того, тогда предполагалось, что все жилые комплексы, продажи в которых стартовали до 1 июля 2018 года, смогут достраиваться по старым правилам. — Ред.). Только в Москве и ближнем Подмосковье сейчас строится или планируется к строительству более 130 жилых комплексов», — добавляет Елена Самсонова.

Напомним, согласно оперативному докладу Росстата, опубликованному в середине сентября, объем ввода жилья в России за январь — август 2019 года составил 42,1 млн кв. м, что на 7,4% превышает показатель за аналогичный период прошлого года. При этом за август в России ввели 5,8 кв. м жилья, что на 11% выше августа 2018 года (5,2 млн кв. м) и на 7,3% ниже июля 2019 года (6,2 млн кв. м). Согласно докладу, всего в августе 2019 года построено 75,3 тыс. квартир и 634 многоквартирных



дома, а в январе — августе — 555,6 тыс. квартир и 4,4 тыс. многоквартирных домов.

### Передел еще впереди

Кроме того, многие эксперты указывают на то, что переход на проектное финансирование вызовет новую волну слияний и поглощений, поскольку ужесточившиеся правила игры отсеют с рынка не только компании с сомнительной репутацией, но также ряд малых и средних предприятий, которым будет трудно получить проектное финансирование в банках. Хотя это процесс не ближайших месяцев, а перспектива нескольких лет.

«Строительный рынок ждет реформативное в связи с переходом новостроек на проектное финансирование. Не всем застройщикам банкиры смогут дать денег. И рынок вынужденно покинет самое слабое звено — небольшие строительные компании. Нет, это еще не свершившийся факт, хотя с определенной долей уверенности можно говорить, что это произойдет в ближайшие два-три года», — отмечает Ольга Романова из Vn.ru.

«Реформативное рынка началось уже давно. Яркие примеры этого — слияние „Мортон“ и ПИК, банкротство ГК „Урбан-Групп“, — указывает Елена Самсонова из Группы компаний SRG. И процесс будет продолжаться. «Покупательная способность не растет, люди не богатеют, а конкуренция, что хорошо, высокая. Поэтому выстоят сильные, креативные и более умные застройщики. Проектное финансирование действительно формат, который подходит не всем. И работать придется по-другому, как „за стеклом“: открыто и честно», — говорит она. <sup>Б</sup>

**Объем ввода жилья в России за январь — август 2019 года составил 42,1 млн кв. м, что на 7,4% превышает показатель за аналогичный период прошлого года. При этом за август в России ввели 5,8 кв. м жилья, что на 11% выше августа 2018 года.**