

## Перспективы финансирования рынка строительства жилья обсудили на форуме агентства «Эксперт РА»

Москва, 11 апреля 2023 г.

5 апреля 2023 года в Москве состоялся «Финансовый форум лидеров рынка недвижимости», организаторами которой выступили рейтинговое агентство **«Эксперт РА»** и аналитическая компания **«Эксперт Бизнес-Решения»**.

В мероприятии приняли участие представители Государственной думы, крупнейших девелоперских компаний, ипотечных банков, ведущие финансовые аналитики, специалисты в области устойчивого финансирования и «зеленого» строительства, представители консалтинговых компаний и СМИ – всего более 150 делегатов.

В рамках мероприятия обсуждались актуальные проблемы финансирования строительной отрасли и ипотечного рынка России: новации в регулировании сектора, итоги реформы проектного финансирования, проблемы ценового баланса на рынке жилья, вопросы поддержки ипотечного кредитования, механизмы привлечения инвесторов на рынок финансирования строительства сектора и многое другое.

Форум открылся пленарной дискуссией «Будущее рынка жилищного строительства: условия ускорения». Модератором выступил гендиректор аналитической «Эксперт Бизнес-Решений» Павел Митрофанов. Открывая мероприятие, он предоставил слово **младшему директору по корпоративным рейтингам «Эксперт РА» Роману Андрееву**, который выступил с докладом «Будущее рынка девелопмента: сохранить ипотечный фундамент», а также анонсировал новый уникальный продукт агентства – «Рэнкинг привлекательности застройщиков».

Спикер представил данные, согласно которым с начала 2020 года цены на жилую недвижимость на первичном рынке показали феноменальный рост – в среднем по стране на 83%. При этом объемы ввода нового жилья (без учета индивидуального жилищного строительства) так и не вернулись на уровень 2017 г. Аналитик также затронул тему рекордных темпов ипотечного кредитования (в 2021 г. было выдано 1,9 млн ипотечных кредитов на общую сумму 5,7 трлн руб.) и озвучил ожидания девелоперов, связанные с развитием рынка в 2023 г. (плоский уровень цен, сравнимый с уровнем 2022 г.; снижение объемов запуска новых проектов; стабильно высокая доля ипотеки в суммарном объеме продаж; рост спроса на квартиры с отделкой). По словам Романа Андреева, условиями развития отрасли в 2023 г. будут сохранение льготных ипотечных программ, формирование нового ценового баланса, консолидация индустрии и повышение неценовой конкуренции.

**Депутат Государственной Думы, заместитель председателя Комитета по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям Николай Николаев** отметил успехи реформы долевого строительства, но подчеркнул, что, несмотря на это, в настоящий момент из-за перекаса ценового баланса доступность жилья для граждан снова снизилась. «Нужны новые модели, которые будут поддерживать потребителя на горизонте 3-5 лет. Тогда и у игроков отрасли – ипотечных банков, застройщиков – все будет хорошо», - сказал он. По словам Николая Николаева, очень важно, чтобы возник рынок квартир, проданных в ипотеку, поскольку реального рынка закладных сейчас нет. Кроме того, указал он, существует значительный территориальный перекас в новых проектах жилищного строительства – Москва и Подмосковье обеспечивают до 20% спроса на новые дома, что не является нормальным. «Это моя личная позиция: я считаю, что необходимо завершать льготные ипотечные программы в столицах, но продолжать их в регионах, стимулировать и реализацию проектов, и спрос в малых городах», - сказал депутат.

Тему формирования финансового баланса спроса и предложения на рынке жилой недвижимости поддержал **и руководитель аналитического центра Дом.РФ Михаил Гольдберг**. Он указал на ценовой перекас, существующий на первичном и вторичном рынке жилья. По его словам, именно вторичный рынок, на который не распространяются льготные ипотечные программы, служит естественным ограничителем роста цен на «первичку». Поэтому потенциал увеличения стоимости жилья, скорее, можно считать уже исчерпанным. Кроме того, спикер обратил внимание слушателей на необходимость разработки механизма хеджирования рисков для застройщиков в случае возникновения острых кризисов. «Мы видим таким механизмом субсидирование проектного

финансирования, обеспечение на уровне государства минимальной ставки на протяжении всего срока жизни проекта, допустим, на уровне текущей ключевой ставки, независимо от уровня продаж», - заключил Михаил Гольдберг.

**Управляющий директор Совкомбанка Артем Языков** затронул вопрос финансовой устойчивости банков, связанную с галопирующим увеличением спроса на ипотечные кредиты. «Рост стоимости квадратного метра жилья, действительно, в 2022 г. был исторически максимальным. Доступность жилья начала падать. При таком дисбалансе и при отсутствии роста реальных доходов потребителя купить квартиру «в кэш» становится практически невозможно, и большинство рисков в итоге концентрируется на банках», - отметил он. Также Артем Языков озвучил ожидания банка на 2023 г.: прогнозируется умеренное снижение спроса (падение от 2,5 до 7%, до 668 тыс. договоров ДДУ), немного просядут ипотечные кредиты благодаря росту среднего номинального уровня доходов населения (+10% от показателя 2022 г.) и росту средней ставки (до 6,3%), «ипотека от застройщика» уступит лидерские позиции «детской» ипотеке (+70 тыс. кредитов к уровню 2022 г.), стоимость квадратного метра изменится незначительно.

Тему «ипотеки от застройщика» (программы кредитования по заниженной ставке, реализуемые совместно банками и девелоперами в целях стимулирования продаж) поддержал **коммерческий директор ГК «Самолет» Кирилл Храпов**. По его словам, «ипотека под 0,1%» лишь позволила не рухнуть отрасли в момент наиболее острого кризиса, но не стала определяющим повышательным фактором. «Это тренд сформировался раньше - в 2020-2021 г.г., когда госпрограмма позволила выйти на рынок новому классу покупателей, которые, наконец, смогли себе позволить купить первое жилье», - сказал Кирилл Храпов. По его мнению, субсидированная ставка от застройщиков и банков - это благо для потребителя, но не решающий фактор риска, а потому в вопросах регулирования к этой теме нужно подходить бережно и не рубить с плеча. Кроме того, отметил спикер, следует задуматься о реализации механизмов, которые помогали бы потребителю накапливать первоначальный взнос, чтобы не возникало необходимости в программах типа «ипотека под 0,1%»: «Мы предлагаем сделать продукт накопительных целевых счетов на покупку первой квартиры. Здесь нужна помощь банков и государства, одни мы не справимся».

**Вице-президент по рынкам капитала и корпоративным финансам Группы ПИК Юрий Ильин** говорил о том, что гармоничный ценовой баланс следует поддерживать не «удушением» спроса (например, при помощи сокращения льготных ипотечных программ), а путем стимулирования предложения. Он также затронул вопросы реализации проектного финансирования в партнерстве с банками, упомянув рост нагрузки на застройщиков. «Чтобы экономика проектов была удовлетворяющей требованиям банка для получения финансирования, нужно демонстрировать маржинальность», - отметил спикер. Кроме того, Юрий Ильин предложил направить более активные усилия на развитие рынка ценных бумаг в сегменте девелопмента: «Те, кто инвестировал в «бетон», начинают осознавать, что ценная бумага - это более ликвидный инструмент, и для инвестиционных целей лучше покупать именно ее, а не квартиру. Количество интересующихся этими бумагами сейчас растет».

Поддержка строительного сектора, как одного из локомотивов экономики, необходима, заявил **руководитель «Росбанк Дом» Денис Ковалев**. По его словам, стратегической задачей государства должен стать рост доходов населения, без чего рынок жилой недвижимости не сможет эффективно развиваться вне программ господдержки. «Доступность жилья - это производная нескольких элементов. Это и стоимость жилья, и доходы населения. Ипотека - пока что основной инструмент, который помогает населению решать жилищный вопрос. На первичке доля заемных средств доходит до 75%. И говорить о какой-то замене инструментов сейчас очень сложно», - отметил спикер. Денис Ковалев также упомянул новые макропруденциальные меры Банка России (увеличение риск-взвеса по кредитам на первичном рынке в определенной категории клиентов с ПДН), которые все участники банковского рынка будут переживать по-разному. Эта новация вступит в силу уже в июне 2023 г.

**Руководитель направления взаимодействия с финансовыми институтами компании А101 Анатолий Клинков** выразил надежду, что в 2024 г. рынок жилого строительства войдет уже без программ государственного субсидирования, причем, доступные для населения ставки будут сохранены. Он также рассказал о существующих на рынке инструментах стимулирования продаж жилой недвижимости и эффективности каждого из них. Так, по мнению спикера, будущее не за специальными ипотечными программами (вроде ипотеки для ИТ-специалистов) и не за скидками и кэшбэками от застройщика, несущими в себе риски, а за ипотекой траншами. «Этот инструмент получает все большее распространение (до 23% в портфелях). Он позволяет приобретать квартиру и арендовать жилье на период строительства. Очень эффективно замещает ипотеку от застройщика. Запрещать ипотеку траншами, безусловно, нельзя, нужно, напротив, развивать этот инструмент», - сказал Анатолий Клинков. Он также поддержал идею Юрия Ильина из Группы ПИК о развитии финансовых инструментов, в которые можно конвертировать инвестиции на рынке недвижимости. «Это будет работать, если будут введены, например, налоговые льготы, аналогичные тем, что существуют для ИИС. Если провести реструктуризацию рынка, то, возможно, жилье будут покупать именно те, кто нуждается в улучшении жилищных условий, а инвесторы будут выведены за периметр этих сделок и останутся на рынке капитала», - резюмировал он.

Деловая программа Форума продолжилась секцией «ESG-финансирование строительства и зеленая ипотека». Спикерами выступили: модератор и спикер - **Марина Слуцкая**, директор по устойчивому развитию и международному сотрудничеству, Банк Дом.РФ; **Александра Веролайн**, управляющий директор по рейтингам структурированного финансирования, «Эксперт РА»; **Александра Болилая**, директор по инвестициям, Legenda intelligent development; **Алексей Пудовкин**, глава по рынкам капитала и взаимодействию с инвесторами, Группа ДОМ.РФ, вице-президент, Банк Дом.РФ; **Кира Смирнова**, директор по устойчивому развитию, ГК Самолет.

Финальное деловое мероприятие Форума – практическая сессия «Финансирование девелопмента: ипотека, облигации, альтернативы» – собрало таких спикеров, как **Надежда Караваева**, младший директор рейтингов кредитных институтов, «Эксперт РА»; **Егор Диашов**, генеральный директор, ИК Диалот; **Людмила Кабкова**, начальник отдела по работе с партнерами, МКБ; **Виктория Кирюхина**, главный эксперт, ЦИАН; **Олег Коркин**, заместитель директора департамента розничного бизнеса, РСХБ; **Максим Чижов**, директор департамента инструментов долгового рынка, ГПБ; **Анастасия Якупова**, руководитель дирекции развития ипотечного кредитования, Альфа-Банк; **Стефан Ясногородский**, руководитель направления по недвижимости корпоративно-инвестиционного бизнеса, Совкомбанк. Модератором секции выступил **Александр Сараев**, заместитель генерального директора - директор по рейтинговой деятельности, «Эксперт РА».

В заключении состоялась торжественная церемония награждения лидеров рэнкинга привлекательности застройщиков и рэнкинга ипотечных банков от агентства «Эксперт РА».