

Роль кредитных инструментов на современном рынке жилищного строительства России

Научный руководитель – Безденежных Татьяна Ивановна

Панкратов Андрей Юрьевич

Студент (магистр)

Санкт-Петербургский государственный университет, Экономический факультет,
Санкт-Петербург, Россия

E-mail: st054357@student.spbu.ru

Деятельность компаний сферы строительства в Российской Федерации ежегодно обеспечивает вклад порядка 5,1% в ВВП страны [4], а результаты данной деятельности - жилые и нежилые здания, объекты инфраструктуры - представляют бесспорную значимость для развития всех сфер жизни общества. При этом большую часть в общем объеме вводимых в эксплуатацию строительных объектов (76,8% в 2021 году) составляют объекты жилого назначения [9], в связи с чем в рамках рассмотрения заявленной темы внимание сфокусировано именно на сфере жилищного строительства.

Ранее автором были рассмотрены факторы, оказывающие влияние на финансовую составляющую деятельности застройщиков [2], где основное внимание было уделено источникам финансирования проектов жилищного строительства, большая часть из которых - кредиты организаций банковского сектора.

Наряду с отмечающимся позитивным эффектом перехода на новую модель финансовых взаимоотношений [1] участников долевого строительства и застройщиков, в рамках которой средства, получаемые в счет оплаты покупки квартир в строящихся домах, размещаются на специальных эскроу-счетах и становятся доступными девелоперам только после сдачи дома в эксплуатацию, также стоит обратить внимание и на следующий за этим рост финансовой нагрузки на застройщиков ввиду возросшей потребности в банковском кредитовании.

С другой стороны, кредитную нагрузку испытывают и покупатели квартир (в основном - физические лица), приобретающие жилье в ипотеку: по данным Росреестра [8] и Банка «Дом.РФ» [5], доля ипотечных сделок в общем объеме продаж на первичном рынке составляет 52,9%.

Цель настоящего исследования - используя экономико-математические и статистические методы, количественно описать систему взаимозависимости финансовых показателей спроса и предложения на первичном рынке жилой недвижимости в России, отражающую роль кредитных.

Источниками статистической информации выступили материалы (сборники; документы, содержащие оперативные данные; регулярно обновляемые отчеты на официальных сайтах) Центрального банка РФ [10], Банка «Дом.РФ» [5], Росстата [9], ЕМИСС [7], ЕИ-СЖС [6].

На заключительном этапе исследования был сформирован следующий ряд показателей:

- прирост объемов проектного финансирования - отражает ежемесячное увеличение суммы кредитной нагрузки на застройщиков в рамках проектного финансирования (ПФ);
- прирост денежных средств на эскроу-счетах - отражает увеличение суммы фактически размещенных на специальных банковских счетах средств участников долевого строительства, которая: во-первых, является показателем спроса граждан на жилье в

новостройках, а во-вторых, позволяет снизить процентную ставку кредитной нагрузки застройщиков [3];

- средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам - является индикатором «доступности» ипотечного кредитования для граждан;

- средневзвешенная ставка проектного финансирования - рассчитывается в результате снижения базовой процентной ставки (зависящей от ключевой ставки ЦБ РФ) за счет привлечения застройщиком средств участников долевого строительства на эскроу-счета;

- средняя цена 1 квадратного метра жилья.

Проведение корреляционного и регрессионного анализа перечисленных показателей позволило сформулировать следующие выводы:

1. интенсивность использования кредитных средств застройщиками в рамках проектного финансирования закономерно имеет заметную обратную зависимость от величины процентной ставки по данному виду кредитов (коэффициент корреляции равен 0,51). В то же время изменение прироста кредитных средств лишь на 26% объясняется изменением процентной ставки ПФ;

2. в свою очередь, значение процентной ставки ПФ зависит от объема привлекаемых на эскроу-счета денежных средств (-0,70), интенсивность изменения которого на 54% объясняется изменением процентной ставки по ипотеке. Стоит отметить, не принимая во внимание действие программ государственной поддержки, что застройщики также имеют возможность субсидировать ипотечные ставки, в том числе - из средств ПФ;

3. увеличение суммы привлеченных средств на эскроу-счетах служит для застройщиков индикатором спроса и на 53,4% объясняет изменение застройщиком стоимости 1 кв.м. продаваемой площади жилья, динамика изменения которой за рассматриваемый период также была исследована для формирования понимания всей картины.

Схематично систему взаимодействия основных финансовых элементов первичного рынка жилищного строительства можно изобразить следующим образом (Рис. 1).

Безусловно, предлагаемая модель не включает в себя исчерпывающее количество элементов (например: уровень доходов населения; уровень сбережений; и другие макроэкономические показатели), она призвана отразить возросшую роль кредитных продуктов на первичном рынке жилой недвижимости и обратить внимание, в первую очередь, застройщиков на необходимость учета возможностей кредитных инструментов для построения качественной, жизнеспособной в долгосрочной перспективе бизнес-модели своей деятельности.

Источники и литература

- 1) Клочкова Е.Н., Овечкина А.И., Петрова Н.П. Актуальные вопросы формирования и развития проектного финансирования жилищного строительства в РФ // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. 2019. № 5-1. С. 33–38.
- 2) Панкратов А.Ю. Факторы, оказывающие влияние на финансовую составляющую деятельности компаний сферы строительства в Российской Федерации // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 11-3. С. 32–35.
- 3) Пантюков И.А., Опекунов В.А. Исследование проблем проектного финансирования строительства жилой недвижимости с использованием механизма счетов эскроу // Вестник университета. 2021. № 5. С. 176–182.
- 4) Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации: <https://ac.gov.ru/>
- 5) Банк «Дом.РФ»: <https://дом.рф/>

- 6) Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС): <https://наш.дом.рф/>
- 7) Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС): <http://www.fedstat.ru/>
- 8) Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): <https://rosreestr.gov.ru/>
- 9) Федеральная служба государственной статистики РФ (Росстат): <https://www.rosstat.gov.ru/>
- 10) Центральный банк РФ: <https://cbr.ru/>

Иллюстрации

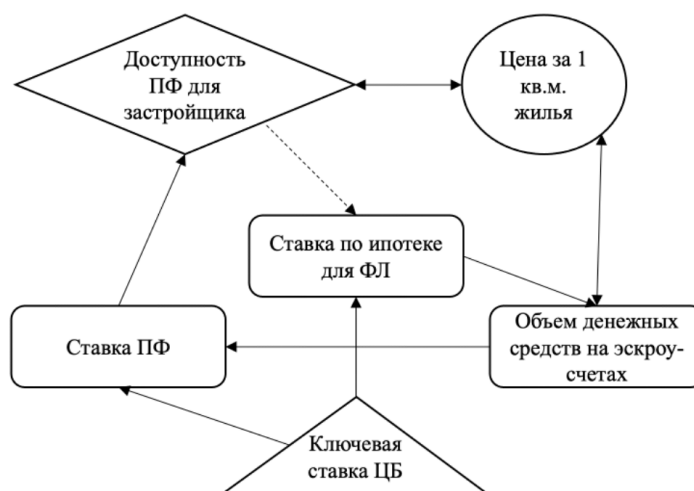


Рис. : Модель взаимосвязи финансовых элементов современного рынка жилищного строительства в России