

Точка зрения: как поддержать строительство частных домов в России



ФОТО: SHUTTERSTOCK.COM

Дешевая ипотека, развитие инфраструктуры, внедрение BIM-технологий и профессиональные строители могут дать толчок развитию ИЖС.

Переход на проектное финансирование сделал новостройки самой обсуждаемой темой последних двух лет - все усилия властей, бизнеса и экспертов брошены на реализацию долевой реформы. Однако рынок жилья в России – это не только многоэтажки, но и частные дома, которые сейчас, кажется, остались без внимания. Вице-президент Технониколь Евгений Войлов рассказал редакции Вести. Недвижимость, какие факторы сдерживают развитие частного домостроения, и что стать импульсом его развития.

Сдерживающие факторы и точки роста

Долгое время по потреблению строительных материалов в сегменте ИЖС наблюдалась стагнация. В этом году показатель ввода в эксплуатацию ИЖС в России продемонстрировал долгожданную положительную динамику, хоть и небольшую.

По данным Росстата, за семь месяцев этого года объем индивидуального жилищного строительства вырос на 6,1% до 18,6 млн кв м. В России в год строится около 250-270 тыс индивидуальных домов. В целом на ИЖС приходится около 30-36 млн кв м в год или 40-45% от всего нового строительства. При этом часть этого объема возникает за счет дачной амнистии - около 7 млн кв м в год. К 2024 году объем ежегодного ввода ИЖС должен существенно вырасти и превысить 40 млн кв м.

Небольшая положительная динамика в сегменте может быть обусловлена комплексом факторов. Как правило, на первое полугодие традиционно выпадает активный период покупки строительных материалов (большинство строят дома сами) и строительства частных домов (конец апреля-июнь). Этот момент дополняется предшествующей отменой получения разрешения (РНС) на ИЖС и продлением дачной амнистии. Сегодня, по нашим оценкам, в ИЖС на долю частных лиц приходится порядка 90-95%.

Еще один важный фактор – изменения на рынке долевого строительства. Некоторые девелоперы стали переходить из долевого строительства в менее регламентированный сегмент – ИЖС. Многие из них взяли курс на укрепление позиций в регионах.

Уже сейчас есть регионы, в которых ИЖС занимает львиную долю в общем объеме введенного жилья, в них также ожидаемо высокий спрос на стройматериалы. Например, в Белгородской области доля ИЖС составила 85%. Отличительная черта такого строительства – это возможность возвести дом на участке в черте города. Причем показатель качества жилья и прилегающих пространств в Белгороде выше, чем во многих других городах. Также динамичны в развитии ИЖС Воронежская и Липецкая области. В Московской области на долю этого сегмента приходится до 25%, в последнее время здесь также отмечается спрос на стройматериалы.

В целом в Центральном федеральном округе частное домостроение имеет достаточно сильные позиции. Этому способствует благосостояние населения, наличие личного транспорта и развитие транспортной сети и социальной инфраструктуры. По другим регионам нас впечатляет динамика роста сегмента в северном регионе - в Пермском крае. С 2016 года доля ИЖС здесь выросла с 29% до 45%.

Еще один благотворный для развития ИЖС фактор – это запуск ипотечных продуктов крупнейшими банками страны. Раньше под строительство частного дома можно было оформить потребительский кредит, ставки по которому гораздо выше ипотечных. Сейчас появляются специальные кредиты и под частное домостроение.

Следующий важный для развития сегмента фактор – это появление возможности использовать материнский капитал для улучшения жилищных условий. По статистике,

около 93% семей направили маткапитал именно на эти цели. Укреплению этого тренда будет способствовать запланированное увеличение материнского капитала – на 3,8% в 2020 году.

На развитие ИЖС влияют и экономические условия. Россияне сейчас стараются экономить, а накопленные средства вложить в покупку земельных участков, где потом построить дом. Часто встречаются молодые люди, которые приобретают строительные материалы для возведения загородного дома для родителей. Молодая пара остается в городской квартире, а родители переезжают за город. Такое решение популярно, так как позволяет оптимизировать бюджет: покупка новой квартиры с последующим ремонтом значительно дороже.

Как развивать частное строительство домов

Ключевым драйвером развития ИЖС может стать повышение привлекательности действующих финансовых инструментов и запуск новых - для повышения конкуренции. Речь в первую очередь идет об ипотеке, которая пользуется огромной популярностью на рынке новостроек. Важно, чтобы эти инструменты были доступны жителям регионов, для этого ставка по кредитам должна быть гораздо ниже текущих. Сегодня, например, ставка по ипотеке на строительство жилого дома в Сбербанке составляет от 10,3%, в Дом.рф – от 11%. Для жителей регионов это достаточно дорогие кредиты. Поэтому необходимо снижать ставки. При уменьшении их до 7-8% мы сможем увидеть существенное повышение спроса.

Важно также информировать жителей регионов о существующих программах государственного субсидирования. Сейчас, например, можно получить льготную ипотеку на деревянный дом. Весной Дмитрий Медведев заявил, что в России будет создана [программа по развитию индивидуального жилищного строительства \(ИЖС\)](#). Это тоже должно дать импульс развитию ИЖС.

Еще один важный момент – это комплексное развитие инфраструктуры. Повышение транспортной доступности, появление соцобъектов также положительно повлияют на укреплении сегмента.

Кроме того, для дальнейшего развития ИЖС в стране нужно сделать **большой** акцент на обучении строительству. Прежде всего это касается строителей и инженеров. От их профессионализма зависит качество и скорость строительства. Чем более они компетентны (владеют современными программами и умеют работать с новыми строительными материалами, системами), тем быстрее завершают объекты. А экономия времени – это возможность быстрее переходить с одного объекта на другой, а значит предлагать более привлекательную стоимость при выполнении работ. Более доступная стоимость жилья способствует повышению спроса.

Обучение может проходить не только на производстве, но и на базе учебно-ресурсных центров с участием компаний, которые готовы поделиться опытом. Внедряя в свои процессы BIM-технологии, компании способны накапливать базу знаний о жизненных этапах зданий – проектировании, строительстве и эксплуатации. Эта база знаний может стать основой для разработки эффективных и надежных типовых решений, которые за счет оптимизации снижают себестоимость строительства. Освоение и применение таких решений в практике будет полезно для развития сегмента ИЖС.

Формирование общедоступных рейтингов и баз специалистов, регулярно повышающих квалификацию, также сделает рынок более прозрачным для потребителей, позволит правильно выбирать экспертов по строительству. Аналогичная практика уже существует на рынке Канады. Она доказала свою эффективность.

Нужно ли перекладывать эскроу-счетов на частные дома

Говорить о влиянии эскроу-счетов и возможном переходе на проектное финансирование в ИЖС пока преждевременно. Все будет зависеть от самого механизма, этапов и сроков перехода.

Важно, чтобы участники рынка успели подготовиться к переходу. Интересная практика есть в Европе: она предусматривает поступательную разморозку денежных средств и открытие доступа к ним по мере реализации строительства (поэтапное раскрытие счетов эскроу). Думаю, этот механизм был бы положительно воспринят рынком.

В начале сентября стало известно о планах Минстроя РФ распространить механизм эскроу-счетов, который первого июля начал действовать на рынке новостроек, и на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). В министерстве считают, то введение эскроу-счетов обеспечит контроль качества и своевременную сдачу объектов. Чтобы заинтересовать банки в кредитовании сегмента также разрабатываются стандарты качества ИЖС. Ранее редакция Вести. Недвижимость рассказывала, насколько это реализуемая мера.