

Анна Белозерова

КОГДА БУМ ГРЯНЕТ

№10 (1163) от 17 марта 2020 г.



Нововведения, озвученные в Послании Президента Федеральному собранию, затронут около 1,3 миллиона семей и сформируют дополнительный спрос на рынке недвижимости. | Фото с сайта dela.biz

Новость о расширении программы материнского капитала вызвала интерес не только у молодых семей. Аналитики заговорили о том, что данная мера не только приведет к повышению рождаемости, но и сможет оживить рынок строительства жилья, который сейчас переживает не лучшие времена.

О том, что расширение программы материнского капитала способно повлиять не только на демографию, но и расшевелить рынок строительства жилья, заговорили не случайно.

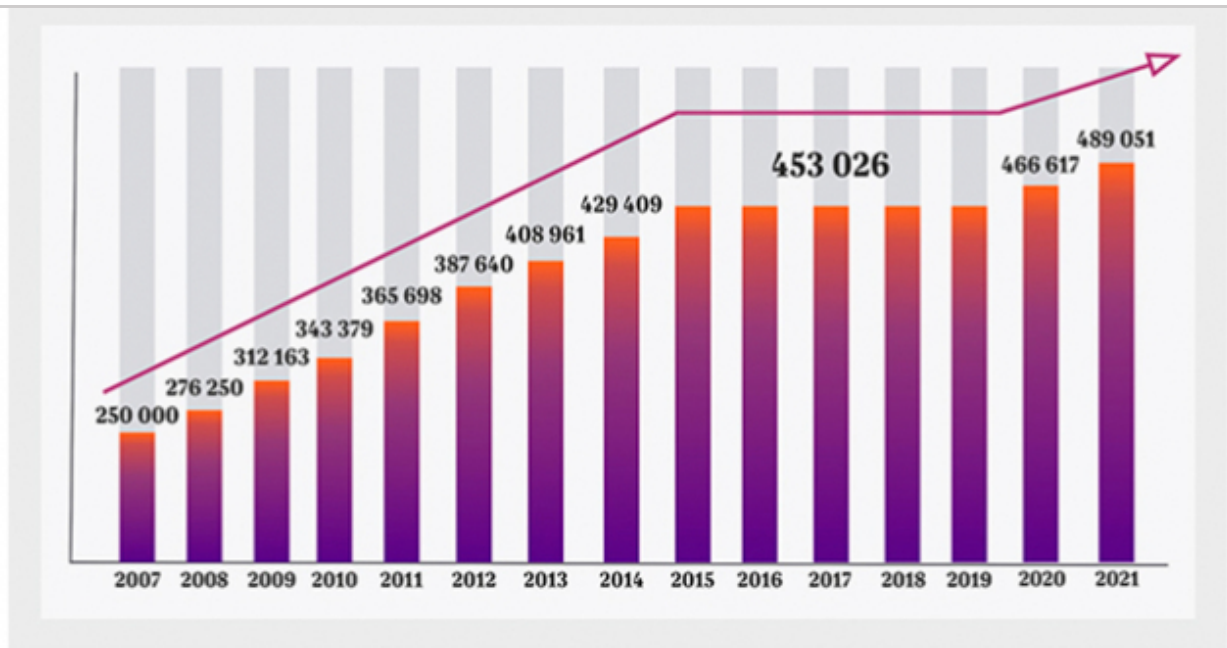
СТРОИТЕЛЯМ ПРИГОТОВИТЬСЯ?

Увеличение размера выплат при рождении детей приведет к тому, что у большего числа молодых семей появится возможность реализовать то, о чем раньше они могли только мечтать, — купить себе новое жилье. Раз число имеющих возможность улучшить свои жилищные условия возрастет, соответственно, больше жилья будет нужно для удовлетворения данной потребности. По оценке аналитического центра ДОМ.РФ, которую приводит «Российская газета», нововведения затронут около 1,3 миллиона семей и сформируют дополнительный спрос на рынке недвижимости как минимум на 6 миллионов квадратных метров жилья в год. Возможность вложить в квартиру больше одного миллиона рублей увеличит спрос на жилье на 3-5%.

Перспективу развития рынка строительства жилья в связи с расширением программы маткапитала видят и брокерские компании.

«Само увеличение размера материнского капитала на рынок строительства жилья повлияет косвенно, — рассказывает представитель инвестиционной компании Владимир Шитиков. — В большей мере рынок жилищного строительства стимулируют выплаты маткапитала на первого ребенка. Можно произвести некоторые расчеты, чтобы примерно понимать, каким образом. Средняя стоимость квадратного метра в Вологде 42-47 тысяч рублей, а средняя площадь однушки — 36 квадратных метров. Таким образом, стоимость жилья составит 1,5 -1,6 млн рублей. Согласно данным Вологдастата, в Вологодской области в 2019 году родились 12,3 тысячи детей.

Предположим, что четвертая часть семей (это примерно 3 тысячи семей), где родились дети, захотят улучшить свои жилищные условия или приобрести свое первое жилье. Умножаем эти две цифры и получаем, что семьи в течение какого-то времени могут потратить на покупку жилья порядка 5 млрд рублей. Если мы эту сумму разделим на среднюю стоимость квадратного метра, то получим дополнительные 108 тысяч квадратных метров в год. Это и будет тот дополнительный спрос на жилье, который может возникнуть вследствие мер по выплате маткапитала на первого ребенка. А если посчитать в масштабах всей страны?»



По мнению эксперта, позитивное влияние на настроение семей брать жилье в ипотеку окажет и заявление о том, что программа выплаты материнского капитала продлевается до 31 декабря 2026 года, и реформа законодательства о долевом строительстве. Еще один позитивный для строительной отрасли сигнал, который в перспективе может дать толчок к ее развитию, — это снижение Центральным банком размера ключевой ставки ниже 6%, что приведет к снижению крупными банками ставки по кредитам, в том числе ипотечным.

Специалисты риелторских компаний подтверждают, что продление программы материнского капитала может положительно сказаться на жилищном спросе, особенно в регионах, где стоимость квадратного метра ниже, чем в Москве. «Цена двухкомнатной квартиры, к примеру, в Тверской области — в среднем 2-3 миллиона рублей, — комментирует владелец группы компаний Владимир Прохоров «Российской газете». — Там озвученная президентом сумма позволит покрыть до четверти стоимости жилья. Для молодой семьи с ребенком это вполне ощутимо».

ЧТО ЗАСТРОЙЩИКАМ НАДО?

Вологодские строители к словам аналитиков про оживление рынка строительства жилья в связи с увеличением маткапитала относятся скептически. По мнению некоторых крупных застройщиков, это не та мера, которая могла бы действительно поддержать отрасль.

«Это совсем не то, что мы ждем, — говорит генеральный директор одной из крупнейших строительных компаний региона, депутат Вологодской городской думы Владимир Корытин. — Да, это неплохое подспорье для молодых семей, которые решат взять жилье в ипотеку, но это никак не сможет стимулировать развитие строительного рынка. По новому закону о долевом строительстве строители сначала должны получить финансирование от банка на строительство дома, а это достаточно сложный и длительный процесс. Таким образом, увеличение маткапитала приведет к росту по отрасли где-то на 10%».

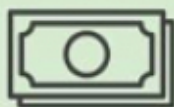
По мнению застройщика, существенно поддержать отрасль смогла бы такая мера, как упрощение банками схемы выдачи денег на строительство домов.

дней, так почему бы и для строителей его решение не ускорить? Тем более что банки, по сути, этими деньгами, которые, кстати сказать, выдаются застройщику постепенно, не рискуют», — отмечает Владимир Коротин.

Введение закона об эскроу-счетах — еще один аргумент не в пользу прогноза относительно оживления стройки в связи с ростом размера материнского капитала. Небольшим компаниям стало трудно адаптироваться к новым реалиям и получить финансирование. В итоге многие вынуждены уйти с рынка. Как показали исследования Рейтингового агентства строительного комплекса, в 2019 году стало известно о намерении кредиторов подать заявления о банкротстве относительно 350 застройщиков, что на 77% превышает аналогичный показатель 2018 года. И как считают аналитики, данная тенденция будет наблюдаться и в дальнейшем.

Строительство дома за средства материнского капитала

Выплата производится в 2 этапа, вторая часть выдается на отделочные работы



на приобретение земли потребуются дополнительные средства



Маткапитал можно потратить не только на приобретение квартиры в многоэтажке, но и на постройку целого дома. | Инфографика с сайта mosmama.ru

ЧТО ДУМАЮТ ДЕМОГРАФЫ?

Теперь несколько слов об основной задаче программы материнского капитала — решении демографического вопроса. За 13 лет, что действует программа, ситуация с рождаемостью по стране коренным образом не изменилась.

«Инициатива Президента РФ о введении материнского (семейного) капитала впервые прозвучала в 2006 году. Поэтому, оценивая влияние данного инструмента демографической политики, логично смотреть динамику рождаемости с 2005 года. В регионе в 2005 году общий коэффициент рождаемости составлял 10,5 промилле (число родившихся на 1000 человек населения), затем наблюдался рост до 2012 года, когда значение показателя достигло 14 промилле, после чего началось снижение рождаемости. В 2018 году общий коэффициент рождаемости вновь снизился

тем не менее, по мнению демографа, материнский капитал является успешным инструментом демографической политики. Причем не индексация размера материнского капитала, а сам факт получения и срок его действия имели влияние на рост рождаемости.

«Прирост рождений в 2008-2009 годах был почти на 90% обусловлен репродуктивным поведением — в изменившихся условиях, субъективно оцениваемых как более благоприятные, вологжане, как и россияне в целом, реализовывали свои планы на рождение второго и последующих детей», — говорит Ольга Калачикова.

По словам эксперта, рост рождаемости поддержали люди, уже имеющие одного ребенка или имеющие условия и желание для рождения двоих детей с коротким временным периодом между рожденьями детей. Суммарный коэффициент рос до 2015 года, что, казалось бы, соответствует динамике роста размера материнского (семейного) капитала. Однако в этот период более ощутимую роль стал играть структурный фактор — снизилось число женщин в активном репродуктивном возрасте (малочисленное поколение 1990-х годов рождения).

Кроме того, на уровне рождаемости отразились такие два фактора, как «привыкание» к данному виду поддержки семей с детьми и условия получения материнского капитала. Ориентирование программы на вторые и последующие рождения привело к снижению рождаемости первенцев. В этой связи предложенные в 2020 году новые условия получения материнского капитала — весьма важный и своевременный шаг. Средний возраст матери при рождении первенца уже достиг 27 лет.

По мнению ученого-демографа, новые условия получения материнского капитала будут способствовать рождению детей. Увеличение общего размера полученных средств положительно повлияет на реализацию намерений вологжан в вопросе деторождения.

«По данным опроса населения региона, планируют иметь троих и более детей около 18%, фактически доля многодетных, по данным микропереписи населения 2015 года, — около 5%. Это говорит о наличии резерва повышения рождаемости за счет увеличения детности семей. А в условиях сокращения репродуктивного контингента — это единственный путь роста рождаемости», — отмечает Ольга Калачикова.

Таким образом, новый пакет демографических мер это хороший способ «выбраться из демографической ловушки», повысить рождаемость и поддержать семьи с детьми.

ИЗ ДОСЬЕ «ПРЕМЬЕРА»

1 марта президент Владимир Путин подписал Федеральный закон о расширении программы материнского капитала. Закон предусматривает продление действия программы маткапитала до 31 декабря 2026 года, а также ежегодную индексацию. Право на получение выплат предоставляется женщинам, родившим или усыновившим не только второго, но и первого ребенка с 1 января 2020 года.

Право на господдержку в размере 466 617 рублей получили семьи, в которых в 2020 году родился (или родится) первый ребенок.

Материнский капитал для тех, у кого в 2020 году родился (родится) второй ребенок, составляет 616 617 рублей.

За рождение в 2020 году третьего, четвертого и последующих детей капитал в размере 616 617 рублей положен в том случае, если до этого у семьи не возникало права на меры господдержки (то есть предыдущие дети родились до начала реализации