

Сбербанк готов к переходу на новую схему работы в строительной отрасли

Михаил Добрецов / Тренд к росту объемов выдачи ипотеки в будущем году продолжится, а цифровые сервисы будут играть все большую роль в конкурентной борьбе в банковском секторе.

Такие прогнозы озвучил **председатель Северо-Западного банка Сбербанка России Виктор Вентимилла Алонсо** в ходе пресс-конференции, посвященной предварительным итогам 2018-го и перспективам на 2019 год.



Поскольку окончательные результаты работы в этом году еще не могут быть подведены, Виктор Вентимилла Алонсо оперировал статистикой за январь-октябрь, а также обозначил базовые текущие тенденции, которые, по его мнению, продолжают развитие в будущем году. Он заявил, что Сбербанк в целом готов к переходу на

новую схему работы в строительном сегменте, чего требуют законодательные изменения в этой сфере. «В Северо-Западном банке с июля 2018 года застройщики открыли порядка 500 специальных счетов. С них будет осуществляться финансирование реализации строительных проектов при надзоре со стороны банка за целевым расходованием средств. Около 80% из общего числа компаний – это застройщики Петербурга и Ленобласти», – сообщил эксперт. По его словам, Сбербанк уже начал работу с девелоперами по системе проектного кредитования. «Строители начинают постепенно переходить на новую схему финансирования возведения жилья. Однако процесс идет медленно, поскольку большинство застройщиков пока работает по старой схеме – в рамках ранее полученных разрешений на строительство», – отметил Виктор Вентимилла Алонсо. На данный момент на Северо-Западе России Сбербанком заключены договоры о проектом финансировании с использованием счетов эскроу с одной компанией из Петербурга и одной – из Каре-



лии. А переговоры по переходу на новую систему работы идут практически со всеми ведущими девелоперами Северной столицы. Виктор Вентимилла Алонсо выразил несогласие с тем, что новация вызовет скачок цен. «Мы убеждены, что переход на проектное финансирование застройщиков и привлечение средств граждан через эскроу-счета не должны привести к существенному росту цен на новостройки. Дело в том, что процентная ставка по кредиту девелоперу (после того, как сумма средств на

эскроу-счетах достигнет объема кредита) снижается вдвое, а при существенном его превышении – может снизиться почти до нуля. Таким образом, в среднем она будет сравнительно невелика», – заключил банкир, оговорившись при этом, что не исключает роста цен на жилье по рыночным причинам. Он рассказал, что объемы выдачи Сбербанком ипотечных кредитов в СЗФО по итогам 10 месяцев 2018 года выросли на 50%. За этот период было выдано 79,3 тыс. кредитов на общую сумму

160,9 млрд рублей. В частности, в Петербурге предоставлено ипотечных кредитов на 98 млрд рублей, что также на 50% больше, чем за аналогичный период прошлого года, а в Ленобласти – почти на 10 млрд (рост – 63%). В итоге общий объем ипотечного портфеля Сбербанка в СЗФО достиг 425 млрд рублей (рост на 31%), в Петербурге – 236,8 млрд (рост – 55%). При этом доля просроченной задолженности крайне невысока (0,64%). Рефинансирование кредитов по СЗФО составляет 7,4%, по

Петербургу – всего около 5% от общего объема выдачи ипотеки. «Таким образом, разговоры о том, что цифры общего роста «дутые», поскольку строятся на рефинансировании, а не на выдаче новых кредитов, – не соответствуют реальности», – отметил эксперт. Еще одним трендом, который продолжит развитие в будущем году, по мнению банкира, станет развитие цифровых сервисов. «Конкурентная борьба сейчас идет не только по качеству чисто банковских продуктов, но и по развитости услуг по их сопровождению для клиента. И ведущую роль здесь играют цифровые технологии», – говорит он. Так, через систему «ДомКлик» в настоящее время поступают заявки на предоставление 20,5% ипотечных кредитов Сбербанка в СЗФО. Для сравнения: по итогам 2017 года этот показатель составлял около 12%. «Тенденция сохранится и впредь. По нашим оценкам, в 2019 году через «ДомКлик» может быть оформлено до половины таких кредитов», – отметил Виктор Вентимилла Алонсо. Он сообщил также, что 45% клиентов Сбербанка зарегистрировали переход прав на жилье в Росреестре в электронной форме.

Негосударственная экспертиза: об итогах года и перспективах развития

Завершается очередной, богатый на события для строительной отрасли год. Его итоги подводит генеральный директор негосударственной экспертизы ООО «Северо-Западный Экспертный Центр» Наталья Пирогова.

Как всегда, хотелось бы рассказать о хорошем. В этом году наша экспертиза сохранила положительную динамику роста числа экспертных заключений. На конец ноября количество положительных заключений, которые выдало ООО «Северо-Западный Экспертный Центр», на 10% превышало число заключений за 2017 год. Много проектов еще находится на рассмотрении у экспертов.

Следует отметить, что большая часть договоров была заключена в первом полугодии. По моему мнению, причина такого дисбаланса состоит в том, что были внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ, во многом поспешные и непродуманные. Я говорю прежде всего об изменениях, внесенных ч. 3.4 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ. Двойное толкование нормы спровоцировало неразбериху с подведомственностью экспертизы проектов. Многие застройщики заняли выжидательную позицию. Большинство из них негативно относятся к принудительному переводу их проектов в государственную экспертизу, услуги которой гораздо дороже, а регламенты проведения экспертизы в части приемки документации и сроков рассмотрения проектов строже.

К счастью, сейчас с этим вопросом практически разобрались. Федеральная антимонопольная служба и Минстрой дают однозначные разъяснения о том, что если границы

Фото: Никита Нечунов



ЗОУИТ не установлены в соответствии с требованиями ст. 106 Земельного кодекса, застройщик может по своему усмотрению направлять проект либо в негосударственную, либо государственную экспертизу. В скором времени ожидаются новые разъясняющие письма из ФАС, Прокуратуры, Минстроя России.

В связи с этим хочется выразить искреннюю благодарность Национальному объединению экспертизы в строительстве (НОЭКС) и его руководителю Шоте Михайловичу Гордизани, а также руководителям других негосударственных экспертиз за огромную работу, проделанную для получения разъяснений по спорным вопросам.

Важным событием этого года стало то, что заработал Единый государственный реестр

заключений. С его введением существенно повысится качество не только выпускаемой проектной документации, но и экспертных заключений. Наконец уйдут с рынка недобросовестные экспертизы, выпускающие низкосортные заключения. Да, отмечаются технические сложности работы с реестром. Для удобства заказчиков у нас на сайте работает «личный кабинет». С его помощью легко можно структурировать и загрузить проект в соответствии с требованиями ЕРЭЗ.

Как положительное явление хочу отметить усиление контроля за процессом строительства со стороны органов строительного надзора Санкт-Петербурга. Я считаю, что и экспертиза, и строительный надзор преследуют одну цель – повышение качества проектов

и строительства. Качество и безопасность в строительстве всегда остаются приоритетными задачами. В нашу экспертизу постоянно обращаются как постоянные, так и новые заказчики для проведения повторной экспертизы проектов, в связи с внесенными в процессе реализации проекта изменениями.

Одновременно хочется отметить, что проектирование из области творческой и технической все больше смещается в область юридическую. Архитекторы уступают место юристам. Все нацелено на буквальное соблюдение часто меняющихся требований градостроительных регламентов. Максимальное использование ТЭПов преобладает над творческой уникальностью проектных решений. Хотелось бы, конечно, видеть больше интересных и индивидуальных проектов.

В следующем году наша экспертиза планирует продолжать свое развитие. Мы готовимся к экспертизе BIM-проектов. Расширяем ассортимент наших услуг. Сейчас очень востребовано экспертное сопровождение проектов – когда проектные решения проектировщик согласовывает с экспертами еще на стадии проектирования объекта. Ведутся переговоры с крупными застройщиками о проведении экспертизы их проектов.

Также хочу поздравить с наступающим Новым годом всех наших уважаемых застройщиков, технических заказчиков, коллег из негосударственных и государственных экспертиз, строительного надзора, а также проектировщиков и строителей. Желаю всем нам стабильной и плодотворной работы!

СЗЭ
Санкт-Петербург, ул. Кронверкская, д. 5
+7 (812) 244-17-55
szecin@mail.ru
www.sz-ec.ru