



Банк России



# ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

№ 2 (3) • октябрь 2020 года

Аналитическая записка

7 октября 2020 года

# СОДЕРЖАНИЕ

Резюме .....	2
1. Рынок жилищного строительства .....	4
1.1. Предложение нового жилья .....	4
1.2. Факторы спроса на жилье .....	5
1.3. Цены на жилье .....	8
Врезка 1. Индексы цен на рынке жилья: альтернативные источники данных .....	10
Врезка 2. Динамика цен на жилье в реальном выражении .....	12
1.4. Условия функционирования и финансовое положение предприятий строительства жилых и нежилых зданий .....	14
2. Финансирование жилищного строительства.....	16
2.1. Средства физических лиц .....	16
2.2. Средства застройщиков.....	24
3. Меры государственной поддержки на рынке жилья.....	30
3.1. Меры государственной поддержки жилищного строительства.....	30
3.2. Региональные меры государственной поддержки жилищного строительства .....	34
3.3. Поддержка ипотечных заемщиков, испытывающих затруднения в обслуживании долга в условиях пандемии коронавируса.....	35
3.4. Программы льготной ипотеки .....	36
Приложение 1	
Обзор рынка жилой недвижимости в крупнейших регионах.....	39
Приложение 2	
Первые результаты перехода к проектному финансированию жилищного строительства с использованием эскроу-счетов .....	42
Приложение 3	
Статистические данные по жилищному строительству.....	49

## Авторы:

Раздел 1: Андреев А.В., Данилова И.Л., Журавлева Ю.А., Крупкина А.С., Максимова С.А., Могилат А.Н., Филимонова Е.В., Шубин И.А.

Раздел 2: Данилова И.Л., Егоров А.В., Журавлева Ю.А., Максимова С.А., Филимонова Е.В.

Раздел 3: Егоров А.В., Журавлева Ю.А., Калимуллина Ф.Ф., Перевышин Ю.Н., Шеремета С.В., Шубин И.А.

Приложение 1: Савина О.Д., Шубин И.А.

Приложение 2: Акимов А.Н., Зубенко М.Л.

Авторы выражают благодарность сотрудникам Департамента денежно-кредитной политики, Департамента обеспечения банковского надзора, Департамента финансовой стабильности, Отделения по Самарской области Волго-Вятского главного управления Банка России, Отделения Банка России – Национального банка по Республике Башкортостан Уральского главного управления Банка России, принявшим участие в подготовке материала.

Все права защищены. Содержание настоящей записки отражает личное мнение авторов и может не совпадать с официальной позицией Банка России. Любое воспроизведение представленных материалов допускается только с разрешения авторов.

Дата отсечения данных – 24.09.2020.

Электронная версия [аналитической записки](#) размещена на официальном сайте Банка России.

Предложения и замечания вы можете направить по адресу [svc\\_analysis@cbr.ru](mailto:svc_analysis@cbr.ru).

Материал подготовлен Департаментом денежно-кредитной политики.

Фото на обложке: Д. Орлов, Банк России

107016, Москва, ул. Неглинная, 12

Официальный сайт Банка России: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)

© Центральный банк Российской Федерации, 2020

## РЕЗЮМЕ

*В первой половине 2020 г. отрасль жилищного строительства в России развивалась в условиях действия значимого негативного шока в экономике, связанного с пандемией COVID-19. Для сдерживания распространения эпидемии в России, как и во многих странах, был принят ряд мер по ограничению экономической активности, в том числе приостановка работы предприятий в конце марта – мае, а также введение режима самоизоляции населения. В этот период во многих регионах была приостановлена регистрация недвижимости, а в Москве и Московской области с 13 апреля по 1 мая было заморожено строительство многоквартирных домов, из-за чего сроки сдачи отдельных объектов были перенесены. В результате за первые восемь месяцев 2020 г. ввод жилья в России составил 40 млн кв. м, что на 5,5% меньше, чем за аналогичный период 2019 года.*

*Временное, но значительное снижение доходов населения привело к сжатию спроса, в том числе на жилье, и могло ограничить доступность кредитования. Рост портфеля жилищных (в том числе ипотечных) кредитов в целом по России в январе-мае 2020 г. замедлился. Однако уже в июне-июле эта тенденция развернулась: на ипотечном рынке возобновился рост активности. Основным фактором восстановления спроса на ипотечные кредиты была новая и беспрецедентная по охвату потенциальных заемщиков государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотеке (под 6,5% годовых). Поддержку спросу на ипотеку оказало также существенное снижение среднего уровня рыночных ставок в российской экономике благодаря переходу Банка России к мягкой денежно-кредитной политике и смягчение банками неценовых условий кредитования (увеличение срока кредита и его максимальной суммы). Помимо этого, во многих регионах были введены дополнительные меры поддержки спроса на жилье – предоставление региональных субсидий на его покупку, субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту для отдельных категорий граждан, программы поддержки индивидуального строительства жилья, программы развития малоэтажного строительства и другие.*

*Активная государственная поддержка жилищного строительства и развитие механизма проектного финансирования обеспечили сохранение в целом устойчивой ситуации в строительной отрасли. По данным мониторинга предприятий, проведенного Банком России, в первом полугодии 2020 г. улучшились финансовые результаты и рентабельность строительных организаций. Снизилась доля просроченной задолженности в кредитах строительным компаниям.*

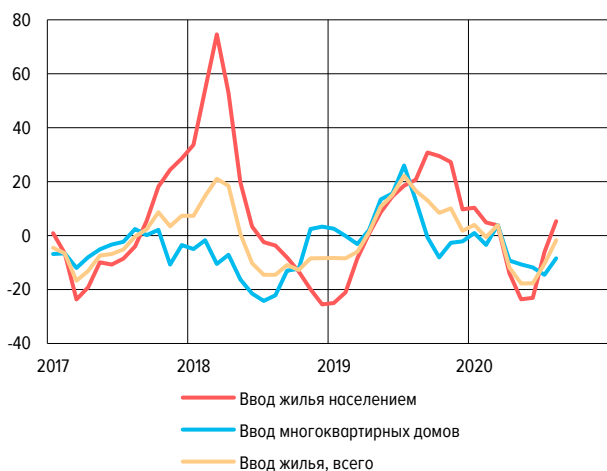
*Рост цен на жилье продолжился. За исключением периода существенного снижения экономической активности в апреле-мае, поддержку ему оказывало повышение спроса. В I квартале оно было связано в значительной степени с мотивом сохранения рублевых сбережений в условиях ослабления рубля. В конце II квартала, по окончании режима самоизоляции, ему способствовали также реализация отложенных покупок жилья и действие программ льготной ипотеки с господдержкой. Кроме того, объем предложения нового жилья под влиянием общего снижения экономической активности и действия противоэпидемических ограничений в России был ограничен, что также создавало предпосылки для продолжения роста цен. В условиях ограниченного предложения жилья сохранение повышенных темпов расширения ипотечного кредитования может поддержать повышательную динамику цен на жилье, что, в свою очередь, ограничит положительный эффект от снижения ипотечных ставок для доступности жилой недвижимости. При этом следует учитывать, что программа льготной ипотеки, будучи весьма своевременной мерой поддержки спроса на жилье в экстраординарных условиях пандемии, не только расширяет круг покупателей*

*жилой недвижимости, но и отчасти забирает на себя, переносит в 2020 г., потенциальные покупки будущих периодов.*

*На горизонте года ситуация в жилищном строительстве во многом будет зависеть от дальнейших решений в отношении мер государственной поддержки спроса на жилье, а также способности строительной отрасли соразмерно нарастить ввод жилья в эксплуатацию.*

**ВВОД ЖИЛЬЯ**  
(ЗА СКОЛЬЗЯЩИЙ КВАРТАЛ, Г/Г, %)

Рис. 1.1



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

## 1. РЫНОК ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### 1.1. Предложение нового жилья

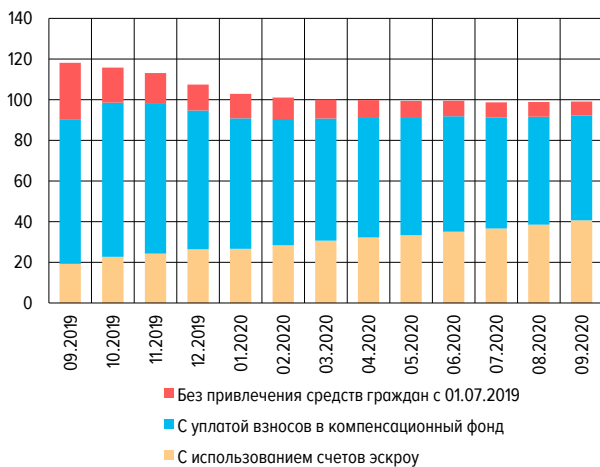
Ввод жилья<sup>1</sup> в России за первые восемь месяцев 2020 г. составил 40 млн кв. м, что на 5,5% меньше, чем за аналогичный период 2019 г. (рис. 1.1). Сокращение ввода жилья в январе-августе связано с влиянием режима самоизоляции в апреле-мае, при котором во многих регионах была приостановлена регистрация недвижимости, что сказалось на динамике ввода жилья населением, а в Москве и Московской области было заморожено строительство многоквартирных домов, из-за чего сроки сдачи отдельных объектов были перенесены (подробнее о рынке недвижимости крупнейших регионов см. Приложение 1). В то же время в целом по стране перенос сроков ввода многоквартирных домов, по данным АО «ДОМ.РФ», не носил массового характера и незначительно отличался от обычных колебаний.

Динамика строительства многоквартирного и индивидуального жилья в 2020 г. заметно различалась. В марте-июне динамика ввода жилья населением, рассчитанная за скользящий квартал, была хуже, чем динамика ввода многоквартирных домов. Однако в июле годовые темпы спада индивидуального жилищного строительства стали сокращаться. При этом годовые темпы снижения ввода многоквартирных домов в этот период продолжили увеличиваться. В августе улучшилась и динамика многоквартирного строительства, а во вводе жилья населением за скользящий квартал наблюдался рост в годовом сопоставлении (рис. 1.1).

В региональном разрезе отрицательная динамика ввода жилья в январе-августе 2020 г. наблюдалась в большинстве регионов (48 из 85), в том числе в Москве и Московской области. В группе субъектов, где показатели ввода остались в положительной зоне,

<sup>1</sup> До 2019 г. используются значения показателя ввода жилья без учета домов, построенных на участках для ведения садоводства, с 2020 г. – с учетом таких домов.

**ПЛОЩАДЬ СТРОЯЩЕГОСЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ (МЛН КВ. М)** Рис. 1.2



Источник: Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС).

**ОЖИДАНИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА (НА 3 МЕСЯЦА) (БАЛАНС ОТВЕТОВ, % SA)** Рис. 1.3



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

оказались два других региона из числа крупнейших по объемам строительства – Санкт-Петербург и Краснодарский край, в которых деятельность строительных организаций не приостанавливалась. Рост ввода жилья в Санкт-Петербурге, помимо данного фактора, может быть обусловлен эффектом низкой базы предыдущего года (в целом за 2019 г. объем ввода жилья в Санкт-Петербурге сократился на 12%).

На снижение объемов жилищного строительства долгосрочное влияние оказывает сдержанная динамика спроса (подробнее см. подраздел 1.2). С этим отчасти<sup>2</sup> связано продолжающееся с конца 2019 г. уменьшение общей площади строящегося жилья (рис. 1.2). Восстановление ожиданий застройщиков относительно изменения спроса и объемов производства, происходившее в апреле-мае, в июне-августе замедлилось. Ожидания остаются ниже значений 2019 г. (рис. 1.3).

С учетом произошедшего перехода отрасли на новые правила долевого строительства продолжался постепенный рост числа домов, строящихся с использованием счетов эскроу. Их доля в общей площади строящегося жилья к сентябрю<sup>3</sup> 2020 г. достигла 41%, на 01.01.2020 этот показатель составлял 25% (рис. 1.2).

## 1.2. Факторы спроса на жилье

**Доходы населения.** Денежные доходы населения в реальном выражении<sup>4</sup>, в том числе за вычетом обязательных платежей и взносов, увеличились в I квартале 2020 г. на 1,2% в годовом выражении на фоне роста заработных плат и социальных выплат населению. Поддержку денежным доходам также оказало замедление инфляции в январе-фев-

<sup>2</sup> Снижение объемов строящегося жилья связано также с влиянием перехода на новые правила долевого строительства: в конце 2018–2019 г. застройщиками было начато большое количество новых объектов, для того чтобы успеть продать квартиры в них по старым правилам. Со второй половины 2019 г., по мере ввода в эксплуатацию начатых ранее объектов, площадь строящегося жилья стала уменьшаться.

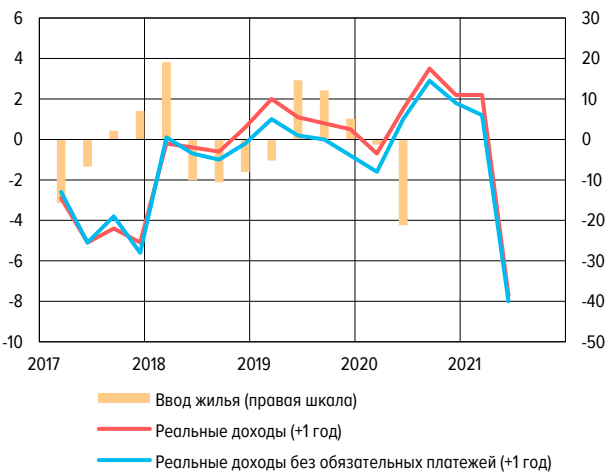
<sup>3</sup> Данные ЕИСЖС на 24.09.2020.

<sup>4</sup> По оценкам Банка России, динамика доходов и расходов населения коррелирует с динамикой ввода жилья в эксплуатацию с лагом около одного года.



ДОХОДЫ И ВВОД ЖИЛЬЯ  
(Г/Г, %)

Рис. 1.4



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

рале. В II квартале 2020 г. в условиях ограничений на производственную активность в российской экономике с целью противодействия коронавирусной инфекции наблюдалось падение реальных доходов населения на 8% к соответствующему периоду предыдущего года. Наиболее заметно пострадали предпринимательские и прочие (включая скрытые) доходы. Ожидается, что пониженный уровень денежных доходов сохранится до конца 2020 г. и будет сдерживать увеличение спроса на жилье (рис. 1.4)<sup>5</sup>. Рисками для динамики реальных доходов во втором полугодии 2020 г. могут стать повторное введение ограничений в случае ухудшения эпидемиологической ситуации, а также ускорение инфляции.

**Покупательная способность доходов населения в регионах.** Покупательная способность доходов населения относительно стоимости жилья (доступность жилья) за первое полугодие 2020 г. в целом по России ухудшилась. Если в среднем за 2019 г. размер среднедушевого годового дохода равнялся стоимости 6,8 кв. м жилья на первичном рынке, то за скользящий год с III квартала 2019 г. по II квартал 2020 г. значение этого показателя составило 6,2 кв. метра. Ухудшение доступности жилья было связано с падением доходов населения в II квартале 2020 года.

В региональном разрезе доступность жилья снизилась в 67 из 80 субъектов, в которых Росстат проводит наблюдение средних цен на жилье. Наиболее значительное сниже-

<sup>5</sup> Здесь и далее спрос на жилье аппроксимируется показателем ввода жилья. Такой подход имеет четыре ключевых ограничения. Во-первых, ввод жилья в эксплуатацию является равновесным показателем, то есть результатом взаимодействия спроса и предложения. Во-вторых, он описывает динамику первичного рынка и отражает только ту часть спроса, которая формируется долевым строительством (спрос на жилье на инвестиционной фазе). В-третьих, только часть ввода жилья формируется уже реализовавшимся спросом населения (во многих новых многоквартирных домах остаются некупленные квартиры). В-четвертых, ввод жилья – запаздывающий показатель, так как квартиры в новых домах зачастую приобретаются задолго до их ввода в эксплуатацию. Вместе с тем даже с учетом этого использование данного показателя в качестве референсного позволяет проследить чувствительность спроса на жилье к его потенциальным драйверам – динамике доходов и склонности вкладывать средства в покупку недвижимости.

**РАСХОДЫ НА ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ И ВВОД ЖИЛЬЯ** (Г/Г, %)

Рис. 1.5



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

**РЕГИОНЫ С НАИБОЛЬШЕЙ И НАИМЕНЬШЕЙ ДОСТУПНОСТЬЮ ЖИЛЬЯ В II КВАРТАЛЕ 2020 ГОДА\***

Табл. 1.1

Ранг**	Регион	Эквивалент среднедушевого годового денежного дохода, кв. м***	Динамика за I квартал 2017 – II квартал 2020 г.
Регионы с наиболее высокой доступностью жилья			
1 (1)	ЯНАО	14,9 (14,8)	
2 (2)	ХМАО	11,7 (11,9)	
3 (4)	Республика Дагестан	9,9 (9,7)	
4 (3)	Кабардино-Балкарская Республика	9,6 (11,2)	
5 (6)	Камчатский край	9,2 (9,3)	
Регионы с наиболее низкой доступностью жилья			
76 (75)	Забайкальский край	4,9 (5,2)	
77 (77)	г. Санкт-Петербург	4,8 (4,9)	
78 (78)	Приморский край	4,5 (4,9)	
79 (79)	г. Москва	4,3 (4,5)	
80 (80)	Республика Крым	4,0 (4,1)	

\* Показатель рассчитан за скользящий год.

\*\* В скобках - ранг по состоянию на IV квартал 2019 года. Зеленым отмечены регионы, улучшившие ранг к IV кварталу 2019 г., красным - ухудшившие его.

\*\*\* В скобках - уровень доступности жилья по состоянию на IV квартал 2019 года. Зеленым отмечены регионы, уровень доступности жилья в которых возрос к IV кварталу 2019 г., красным - регионы, где он снизился.

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ние произошло в Кабардино-Балкарской Республике, которая, однако, осталась в группе регионов с наиболее высокой доступностью жилья. В эту группу также вошли автономные округа Тюменской области, Республика Дагестан и Камчатский край (табл. 1.1). Наименее доступным жильем в среднем за III квартал 2019 – II квартал 2020 г. было в крупнейших городах – Москве и Санкт-Петербурге, а также в Приморском крае, Республике Крым и Забайкальском крае, причем во всех этих регионах доступность жилья в последние несколько кварталов также снижалась.

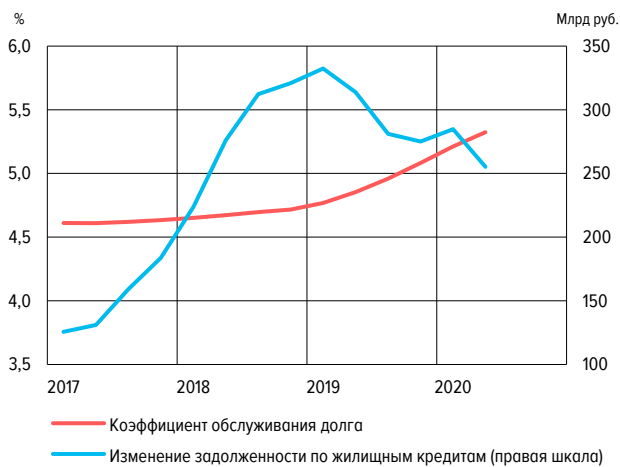
**Расходы населения на покупку жилья.**

Годовой темп прироста расходов населения на покупку недвижимости (в основном жилья) в реальном выражении на протяжении первого полугодия 2020 г. находился в положительной зоне (рис. 1.5). В I квартале 2020 г. поддержку увеличению расходов на покупку недвижимости оказывал опережающий рост реальных заработных плат. В II квартале 2020 г. расходы на недвижимость увеличивались на фоне рекордного спроса населения на покупку и аренду загородной и курортной недвижимости под влиянием сокращения возможностей совершения туристических поездок. Кроме того, в условиях роста неопределенности и ослабления рубля население рассматривало альтернативные способы сбережений и инвестиций, в том числе в недвижимость. Также спрос на жилье в значительной степени поддерживался введением новых программ льготной ипотеки (подробнее см. подраздел 3.4). Однако произошедшее падение реальных доходов населения и рост неопределенности относительно дальнейшего распространения коронавируса будут сдерживать спрос на жилье.

**Кредиты на покупку жилья.** В II квартале 2020 г. доступность ипотечного кредитования временно несколько снизилась в результате падения доходов населения. Наибольшее падение наблюдалось в регионах, где средняя стоимость жилья сложилась выше, чем в среднем по России (Камчатский край, ЯНАО, ХМАО). При этом на фоне временного повышения ставок в середине 2019 г. и снижения доходов долговая нагрузка населения по кредитам, включая жилищные (в том чис-

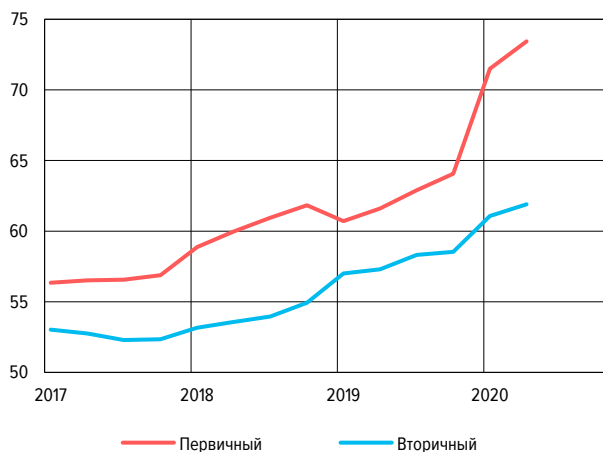


**ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ И ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА** Рис. 1.6  
(СКОЛЬЗЯЩАЯ СРЕДНЯЯ ЗА ГОД)



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

**ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ ЖИЛЬЯ** Рис. 1.7  
(ПО ВСЕМ ТИПАМ КВАРТИР, ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М)



Источник: Росстат.

ле ипотечные), в 2020 г. продолжила увеличиваться (рис. 1.6). В частности, коэффициент обслуживания долга<sup>6</sup> физических лиц вырос с 5,3% в 2019 г. до 5,5% в II квартале 2020 года. В этих условиях рост портфеля жилищных (в том числе ипотечных) кредитов в целом по России в январе-мае 2020 г. замедлился, также во многом вследствие периода нерабочих дней. Однако в июле 2020 г. рост жилищного кредитования ускорился благодаря как реализации программ льготной ипотеки, так и общему снижению ставок по ипотеке вследствие смягчения денежно-кредитной политики Банка России, которые значительно повысили доступность жилищных (в том числе ипотечных) кредитов. Действие льготных программ ипотечного кредитования, а также других мер господдержки в определенной степени компенсирует снижение спроса из-за падения доходов.

### 1.3. Цены на жилье

Рост цен на жилье в первой половине 2020 г. продолжился<sup>7</sup>. Наиболее высокие темпы, как и в предыдущие месяцы, наблюдались на первичном рынке (рис. 1.7) на фоне продолжавшегося переноса в цены роста издержек застройщиков, произошедшего из-за перехода на новые правила долевого строительства. В I квартале 2020 г. ускорение роста цен было вызвано повышением спроса, в том числе на фоне ослабления рубля: жилая недвижимость многими покупателями рассматривалась как способ сохранения рублевых накоплений. Кроме того, поддержку спросу в начале 2020 г. оказывал и рост доходов населения, происшедший в II–IV кварталах 2019 г.<sup>8</sup> и I квартале 2020 года. Однако увеличение спроса, отмечавшееся строительными организация-

<sup>6</sup> Коэффициент обслуживания долга (КОД) определяется как отношение потока платежей по накопленному долгу, включающих погашение основной части долга и выплату процентов, к величине валового внутреннего продукта.

<sup>7</sup> О различных способах оценки динамики цен на жилье см. врезку 1.

<sup>8</sup> О возможном положительном влиянии роста дохода на спрос на жилье упоминалось, в частности, в подразделе 1.2 аналитической записки «Жилищное строительство. № 1 (2), апрель 2020 года».

### ИЗМЕНЕНИЕ ИЗДЕРЖЕК ПРОИЗВОДСТВА И СПРОСА НА ПРОДУКЦИЮ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ (БАЛАНС ОТВЕТОВ, % SA) Рис. 1.8



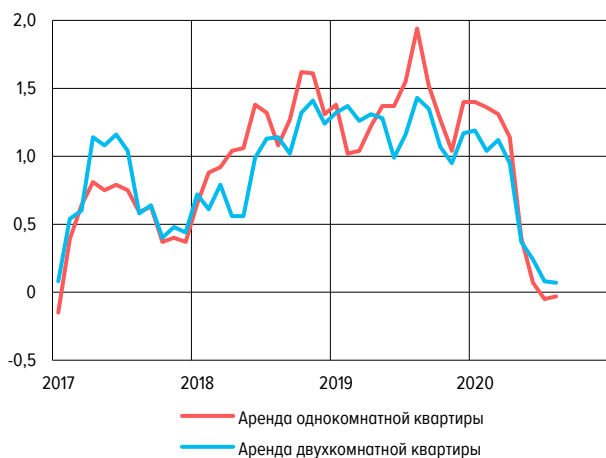
Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

ми в феврале (рис. 1.8), оказалось кратковременным, в марте-апреле оно сменилось сильным снижением в условиях действия режима самоизоляции (подробнее см. подраздел 1.2). В II квартале рост цен сохранился. Этому способствовали увеличение издержек застройщиков, а также некоторое оживление спроса в конце квартала, связанное с реализацией отложенных покупок жилья после окончания режима самоизоляции и действием программы льготной ипотеки. Вместе с тем на фоне происходившего снижения ставок по вкладам увеличилась привлекательность вложений в недвижимость как альтернативы банковским депозитам (подробнее о динамике цен на жилье в реальном выражении см. врезку 2).

Более быстрый рост цен на первичном рынке объясняется несколькими причинами. Во-первых, в первом полугодии 2020 г. продолжался постепенный перенос в цены жилья роста издержек застройщиков. Он связан с переходом на проектное финансирование, а также удорожанием импортных стройматериалов в результате произошедшего в марте ослабления рубля. Кроме того, в II квартале происходил переток на первичный рынок жилья части спроса с вторичного рынка в условиях действия программы льготной ипотеки для новостроек. Спрос на квартиры в новостройках в целом за II квартал 2020 г. снизился: количество заключенных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) за этот период уменьшилось на 46,3% в годовом сопоставлении, а в целом за первое полугодие снижение составило 37,2%<sup>9</sup>. Оно объясняется в первую очередь влиянием режима самоизоляции на число зарегистрированных сделок и эффектом высокой базы<sup>10</sup> 2019 года. В III квартале ситуация со спросом улучшилась за счет расширения действия программы льготной ипотеки: по оперативным данным Росреестра по Москве, в июле годовые темпы снижения числа зарегистрированных ДДУ на первичном рынке жилья уменьшились до -9%, в августе был отмечен годовой

<sup>9</sup> По данным Росреестра.

<sup>10</sup> В первом полугодии 2019 г. происходил существенный рост спроса на новое жилье накануне введения новых правил долевого строительства.

ИНДЕКС ЦЕН НА АРЕНДУ ЖИЛЬЯ У ЧАСТНЫХ ЛИЦ  
(В ЦЕЛОМ ПО РОССИИ, Г/Г, %) Рис. 1.9

Источник: Росстат.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В РЕГИОНАХ  
В 2020 ГОДУ Табл. 1.2  
(ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ, ВСЕ ТИПЫ КВАРТИР, Г/Г, %)

	I квартал	II квартал
<b>Топ-5 регионов с наибольшим ростом цен в II квартале 2020 г.</b>		
Ленинградская область	30,3	33,5
Кабардино-Балкарская Республика	31,4	28,0
Амурская область	23,3	27,5
Костромская область	22,1	26,3
Иркутская область	17,1	24,4
<b>Топ-5 регионов с наибольшим снижением цен в II квартале 2020 г.</b>		
Курганская область	0,2	-2,4
Республика Коми	0,4	-4,9
Чеченская Республика	-5,3	-5,3
Республика Дагестан	-6,3	-6,4
Еврейская автономная область	-6,9	-11,1

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

рост этого показателя на 42%. Восстановление спроса способствовало дальнейшему росту цен на первичном рынке в июле-августе<sup>11</sup>.

Снижение доходов населения в II квартале 2020 г. оказало сдерживающее влияние на цены аренды жилья. Годовой рост цен на аренду квартир с апреля сильно замедлился. К июлю-августу годовой темп прироста цен находился вблизи нуля (рис. 1.9).

Слабый спрос будет сдерживать рост цен на покупку жилья и в ближайшие месяцы: восстановление спроса, отмечавшееся предприятиями строительной отрасли в мае-июне, уже в июле заметно замедлилось (рис. 1.8), при этом текущие оценки спроса остаются существенно ниже уровня начала 2020 года.

В региональном разрезе в II квартале 2020 г. рост цен на жилье на первичном рынке наблюдался в 72 регионах из 80, где Росстат проводит наблюдение средних цен. Наиболее существенно увеличились цены в Ленинградской области, Кабардино-Балкарской Республике, Амурской, Костромской и Иркутской областях (табл. 1.2). Снижение цен на жилье происходило в основном в регионах с низкими доходами и миграционным оттоком населения: это отдельные республики СКФО (Дагестан, Чеченская, Ингушетия, Карачаево-Черкесская), Курганская область и Еврейская АО, Республика Коми.

### Врезка 1. Индексы цен на рынке жилья: альтернативные источники данных

Приобретение жилья рассматривается частью населения как альтернативный банковским вкладам инструмент сбережений и инвестирования. В связи с этим оперативные данные по ценам на первичном и вторичном рынках жилья, рассчитываемые информационно-аналитическими агентствами и порталами, востребованы при принятии решения об экономической целесообразности инвестиций в жилье.

Соответствующие базы данных формируют Росстат, Росреестр и информационно-аналитические агентства и порталы, например «IRN», ЦИАН, Restate.ru, Domofond.ru, Росриэлт. С 10 августа 2020 г. ПАО Московская Биржа начало публикацию индекса жилой недвижимости MREDC (табл. 1).

Индикаторы по рынку жилья, предоставляемые информационно-аналитическими агентствами и порталами, более оперативные, чем у Росстата и Росреестра, но основаны на ценах в объявлениях. Исключение составляет индекс MREDC, который рассчитывается ПАО Московская Биржа (с конца 2016 г.) на основании данных сервиса «ДомКлик» об ипотечных сделках ПАО Сбербанк. Индекс MREDC позволяет основываться на ценах реальных продаж, а не на ценах предложения. Однако учитываются лишь ипотечные сделки ПАО Сбербанк. По оценкам, сейчас порядка 60% сделок с недви-

<sup>11</sup> По данным ЦИАН.

## ИНДЕКСЫ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ

Табл. 1

Организа-ция/агент-ство/портал	Цены на рынке жилья, Росреестр	Индекс москов-ской жилой недви-жимости MREDC, ПАО Московская Биржа	Индекс рынка жилья Москов-ского региона, Аналитическое агентство «IRN»	Цены на рынке жилья, онлайн-сервис ЦИАН	Цены на рынке жилья, Мультиталистинговая система риэлте-ров Restate.ru	Цены на рынке жилья, портал Domofond.ru	Цены на рынке жилья, Росриэлт
Описание показателя	Средняя кадастровая стоимость недви-жимости, выраженная в рублях	Средняя стоимость 1 кв. м жилья по административ-ным округам Мос-квы, измеряется в рублях	Средняя стоимость 1 кв. м жилья, выраженная в рублях/дол-ларах США	Средняя сто-имость (в том числе аренды), новостройки и вторичное жилье, офисные помещения, торговые пло-щади, в рублях	Средняя сто-имость (в том числе аренды), новостройки и вторичное жилье, офисные помещения, торговые пло-щади, в рублях	Средняя цена продажи и аренды жи-лья, в рублях	Средняя стои-мость квартир (в том числе арен-ды), новостройки и вторичное жилье, офисные помещения, тор-говые площади, в рублях
Источник информации для расчета	Массив данных по сделкам, регистри-руемым Росреестром; включает значитель-ную долю сделок в результате дарения и передачи имущества	Данные «ДомКлик» (входит в экосисте-му ПАО Сбербанк) об ипотечных сдел-ках ПАО Сбербанк (цена сделки)	Объявления из открытых источников, цена предложения				
География охвата	Все регионы России	Москва (в даль-нейшем планиру-ется расширять географию)	Москва и Московская область	Все регионы России			
Перио-дичность расчета/об-новления	Раз в квартал или месяц	Ежедневно/еже-месячно	Еженедель-но/ежеме-сячно	Ежемесячно	Раз в две не-дели	Ежемесячно	Ежемесячно

Источник: составлено на основе информации соответствующих информационно-аналитических агентств и порталов.

мостью происходит с привлечением ипотеки, на ПАО Сбербанк приходится примерно 50% рынка ипотечного кредитования в денежном выражении.

Индекс MREDC с начала наблюдений характеризовался слабовосходящей динамикой, однако уже с августа 2018 г. наблюдался его устойчивый рост. По итогам августа 2020 г. средняя стоимость 1 кв. м общей площади жилой недвижимости в Москве достигла около 192 тыс. рублей. В то же время, по данным «IRN», средняя стоимость жилья по Москве составила примерно 184 тыс. руб. за 1 кв. метр. Очевидно, что различия в уровнях данных показателей объясняются вышеуказанными особенностями расчета. Динамика цен, рассчитанных «IRN», схожа с MREDC: с начала 2018 г. (после локального минимума) они преимущественно повышались. В 2020 г. данная тенденция сохранилась, несмотря на некоторую стабилизацию цен в мае-июле, что обусловлено отчасти действием ограничительных мер из-за пандемии коронавируса.

По экспертным оценкам, цены на жилье растут благодаря улучшению условий ипотечного кредитования, а также реализации программ льготной ипотеки с господдержкой. Смягчение Банком России денежно-кредитной политики позволяет банкам предлагать населению более дешевые ипотечные кредиты. Тот же фактор – уменьшение ключевой ставки Банка России – приводит к снижению ставок по банковским вкладам.

По оценкам онлайн-сервиса по продаже недвижимости ЦИАН, отложенный из-за пандемии спрос на жилье в большинстве российских регионов исчерпан, цены на рынке жилья возвращаются к «карантинным» показателям. Так, в августе средняя стоимость 1 кв. м на вторичном рынке жилья в годовом выражении снизилась на 1,5%, до 74,8 тыс. рублей. Это сопоставимо с показателями мая, когда еще действовали ограничительные меры и спрос на жилье в целом по стране резко снизился. После отмены самоизоляции стоимость жилья снова пошла вверх, во многом благодаря сформированному отложенному спросу на фоне снижения ипотечных ставок и господдержки. При этом отмечался некоторый переток на первичный рынок жилья части спроса со вторичного рынка в условиях действия программы льготной ипотеки для новостроек. Основной рост цен на вторичном рынке недвижимости России наблюдался в июне, замедлился в июле, после чего наблюдается некоторое снижение цен.

По расчетам ЦИАН, для 86 из 130 вошедших в выборку городов средняя стоимость 1 кв. м вторичного жилья изменилась за август в пределах 1%. Наибольшее падение цен за месяц зафиксировано сервисом в Нальчике (-2,6%), Арзамасе (-2,2%) и Воткинске (-1,6%). Наибольшее подорожание произошло в Братске (+4,0%), Владикавказе (+3,5%), Новокуйбышевске (+3,3%) – рост цен в этих городах эксперты в первую очередь связывают с изменением структуры предложения.

В ряде городов покупка жилья на вторичном рынке выгоднее варианта с новостройками, такая ситуация сложилась, например, в половине городов-миллионников. Среди крупнейших городов самая большая разница в стоимости отмечена аналитиками ЦИАН в Челябинске, где вторичное жилье дешевле квартир в новостройках на 25%.

## Врезка 2. Динамика цен на жилье в реальном выражении

Изменение цен на жилье относительно изменения цен на потребительские товары и услуги (динамика цен на жилье в реальном выражении) представляет собой косвенный индикатор доступности жилья для населения. Кроме того, его сопоставление с доходностью финансовых инструментов может указывать на использование приобретения жилой недвижимости в инвестиционных целях.

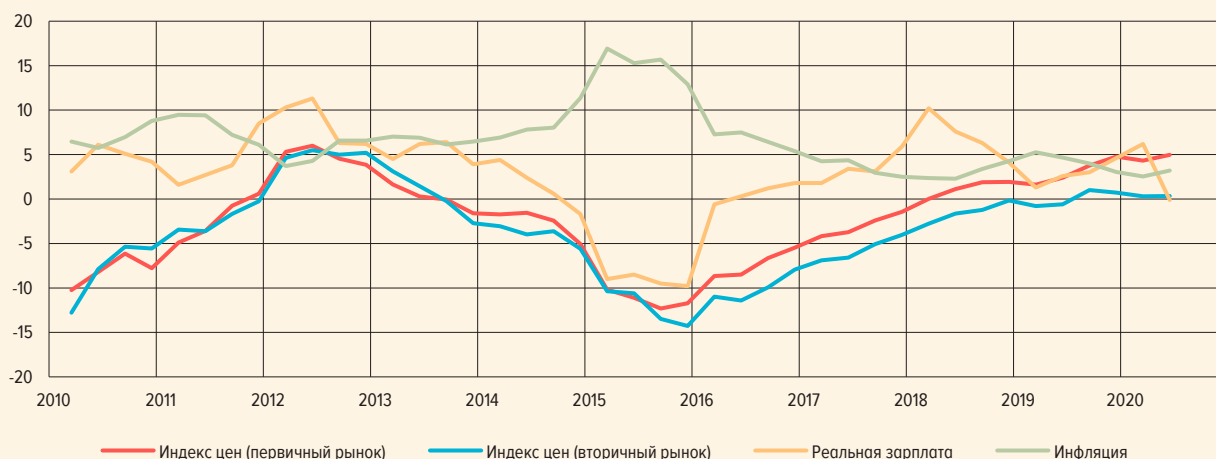
В России действует устойчивая тенденция к снижению стоимости жилья относительно стоимости жизни. В последние 10 лет цены на рынке жилья, как на первичном, так и на вторичном, преимущественно росли медленнее, чем потребительские цены (рис. 1). Исключение – 2012 г. – первое полугодие 2013 г. и период с начала 2018 г. (для первичного рынка). В 2012–2013 гг. опережающий рост цен на жилье был связан с несколькими причинами. С одной стороны, с замедлением инфляции, в том числе из-за статистического эффекта переноса индексации ЖКХ с января на июль. С другой – с ростом спроса на жилье в результате накопленного эффекта роста доходов населения, продолжавшегося с 2010 г., и со снижением ставок по ипотечным кредитам. В 2018–2020 гг. превышение индекса цен на жилье в новостройках над индексом потребительских цен было вызвано преимущественно происшедшими структурными изменениями на рынке жилья – реформой долевого строительства и связанным с ней ростом издержек застройщиков. Также в этот период низкими были значения инфляции.

Следует отметить, что в целом начиная с середины 2015 г. рост цен на новое жилье устойчиво опережает рост цен на вторичном рынке, что, возможно, является следствием растущего качества квартир в новостройках, а в последние годы – также растущей доступности ипотечного кредитования на покупку нового жилья и роста издержек застройщиков. В целом за 10 лет относительная стоимость жилья на первичном рынке снизилась на 17,8%, на вторичном – на 30% (рис. 2), отражая расширение предложения.

Накопленные изменения стоимости нового жилья в реальном выражении в региональном разрезе были неодинаковыми. В большинстве регионов с 2010 г. стоимость жилья, скорректированная на динамику потребительских цен, уменьшилась. Наибольшее снижение произошло в беднейших регионах

СКОРРЕКТИРОВАННЫЕ НА ИПЦ ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ И РЕАЛЬНАЯ ЗАРПЛАТА  
(Г/Г, %)

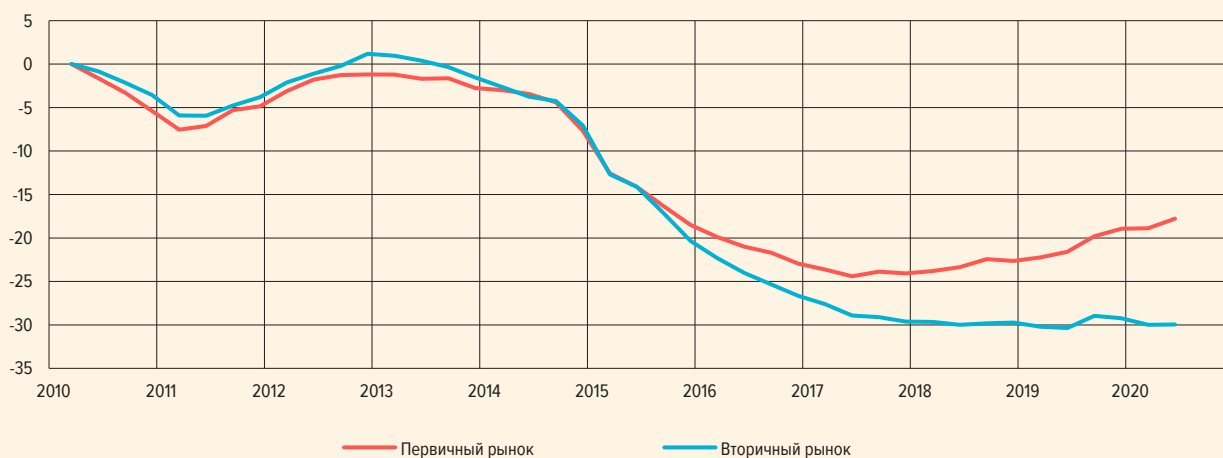
Рис. 1



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ  
(ПРИРОСТ В % К УРОВНЮ I КВАРТАЛА 2010 Г.)

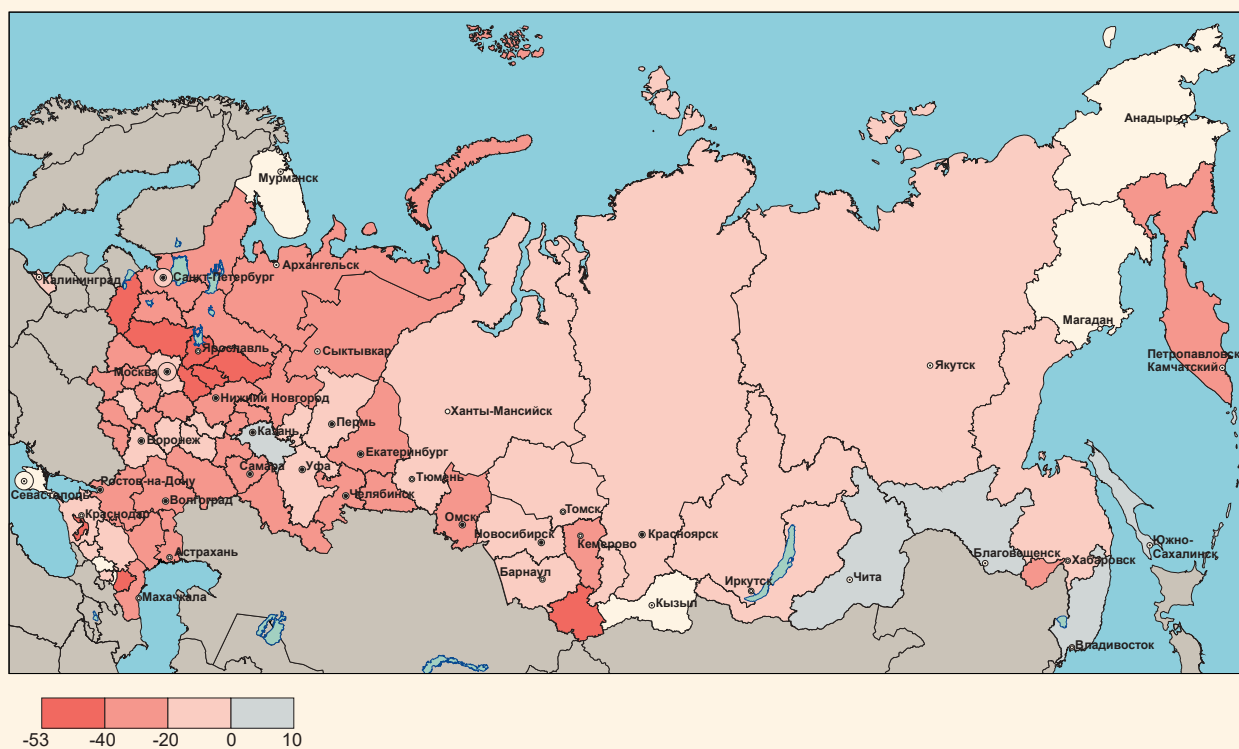
Рис. 2



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

НАКОПЛЕННОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ  
(II КВАРТАЛ 2020 Г. К I КВАРТАЛУ 2010 Г., %\*)

Рис. 3



\* Белым цветом закрасены регионы, для которых отсутствуют данные (за весь период или отдельные годы).

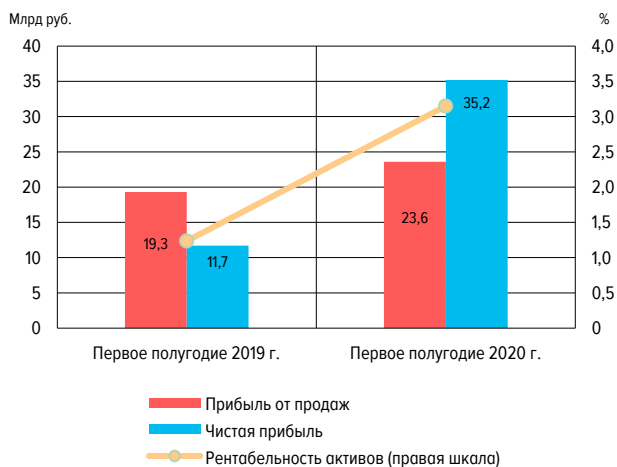
Источники: Росстат, расчеты Банка России.

с миграционным оттоком населения (некоторые республики Северного Кавказа, Республика Алтай) и регионах Центральной России с сильной убылью населения (рис. 3). Увеличились цены на жилье в реальном выражении в отдельных регионах южной части Дальнего Востока и в Республике Татарстан. В большинстве этих субъектов в 2010–2020 гг. динамика доходов населения опережала среднероссийские показатели. Кроме того, в регионах Дальнего Востока сильный рост стоимости квадратного метра в 2019–2020 гг. был обусловлен увеличением спроса на новое жилье, связанным с реализацией льготных ипотечных программ для жителей Дальневосточного федерального округа, при ограниченном предложении жилья.



## ДИНАМИКА ПРИБЫЛИ И РЕНТАБЕЛЬНОСТИ АКТИВОВ

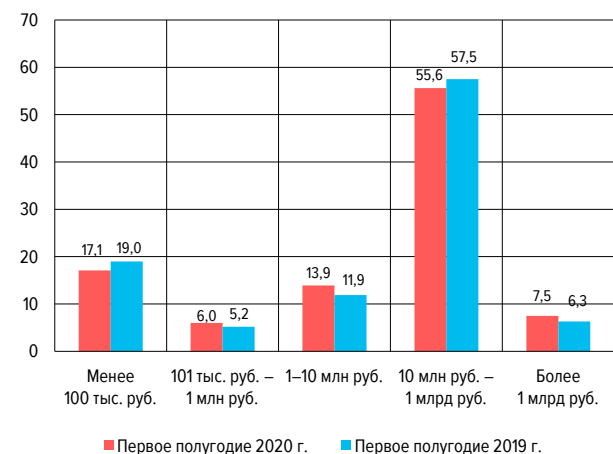
Рис. 1.10



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ ПО ВЕЛИЧИНЕ ВЫРУЧКИ (ДОЛЯ КОМПАНИЙ, %)

Рис. 1.11



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

## РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ АКТИВОВ ПО ГРУППАМ ПРЕДПРИЯТИЙ (%)

Рис. 1.12



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

## 1.4. Условия функционирования и финансовое положение предприятий строительства жилых и нежилых зданий

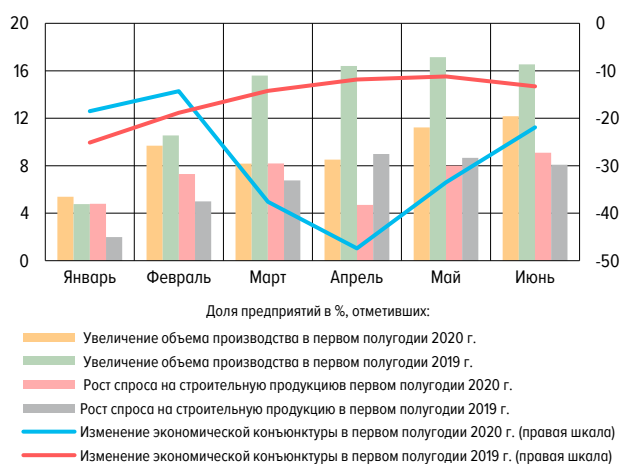
Введение ограничительных мер из-за распространения коронавирусной инфекции в первом полугодии 2020 г. не оказало существенного негативного влияния на финансовое положение строительных организаций. Временные ограничения на строительные работы были введены главным образом в Москве и Московской области. По итогам производственно-хозяйственной деятельности предприятий по строительству жилых и нежилых зданий<sup>12</sup> за первое полугодие 2020 г. отмечалось улучшение их финансовых результатов и рентабельности, как следует из данных мониторинга Банка России (рис. 1.10, 1.11, 1.12). Выручка, полученная по результатам деятельности за первое полугодие 2020 г., увеличилась на 1,9% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. При этом доля прибыльных предприятий практически не изменилась, составив за первое полугодие 2020 г. 65,8%.

Рентабельность продаж строительных компаний в первом полугодии 2020 г. возросла до 27,5%, рентабельность активов<sup>13</sup> – до 3,1% (в первом полугодии 2019 г.: 23,1 и 1,2%, соответственно). Наиболее высокий уровень рентабельности активов – 3,2% – сформировался у крупнейших предприятий (величина активов которых превышает 1 млрд руб.). Распределение рентабельности по группам компаний заметно изменилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Во-первых, крупные и средние предприятия уступили крупнейшим лидирующие позиции по данному показателю. Во-вторых, увеличился его разброс: в первом полугодии 2019 г. разница между минимальным и максимальным значениями составляла 0,6 п.п., в первом полугодии 2020 г. – 2,9 процентного пункта. Это произошло за счет существенного годового

<sup>12</sup> По данным опросов Банка России, 252 предприятия строительства жилых и нежилых зданий предоставили информацию на основе финансовой анкеты.

<sup>13</sup> Рентабельность активов рассчитывается как отношение чистой прибыли за отчетный период к средней величине активов в отчетном периоде.

**ИЗМЕНЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ КОНЪЮНКТУРЫ, ПРОИЗВОДСТВА И СПРОСА В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 И 2020 ГОДОВ** (БАЛАНС ОТВЕТОВ, %) *Рис. 1.13*



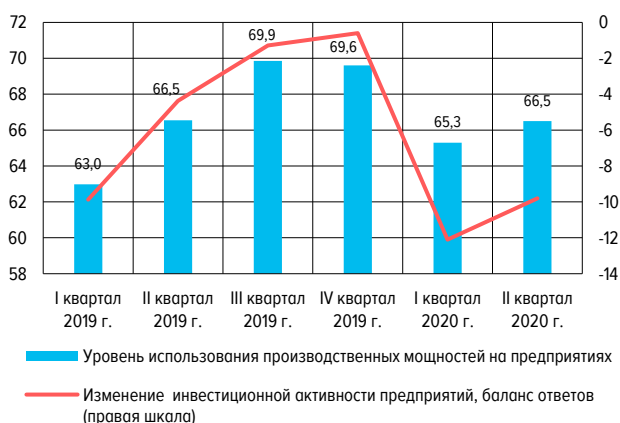
Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

**ИЗМЕНЕНИЕ РИСКОВ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** (БАЛАНС ОТВЕТОВ, %) *Рис. 1.14*



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ И УРОВЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ МОЩНОСТЕЙ В 2019–2020 ГОДАХ** (%) *Рис. 1.15*



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

роста уровня рентабельности у крупнейших и малых предприятий (на 2 и 1 п.п. соответственно) и столь же значительного годового снижения у крупных и средних (на 1,5 п.п.).

Положительные финансовые результаты по итогам деятельности предприятий строительства жилых и нежилых зданий были сформированы, несмотря на ухудшение экономической конъюнктуры в первой половине 2020 г. и заметное снижение спроса и объемов производства в апреле (рис. 1.13). В мае 2020 г. после заметного ухудшения в апреле началось восстановление экономической конъюнктуры, которое сопровождалось замедлением роста рисков хозяйственной деятельности<sup>14</sup> (рис. 1.14).

Неопределенность экономической ситуации в стране способствовала снижению инвестиционной активности предприятий в первом полугодии 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. (рис. 1.15). Кроме того, инвестиционная активность у трети опрошенных в II квартале 2020 г. сдерживалась дефицитом собственных средств для финансирования инвестиций и у каждого четвертого предприятия – недостаточным спросом.

Отмечаемая с момента обязательного перехода с июля 2019 г. на систему финансирования с использованием эскроу-счетов консолидация в строительной отрасли продолжилась в первом полугодии 2020 года. В составе опрошенных предприятий строительства жилых и нежилых зданий выросло количество респондентов с активами свыше 1 млрд руб. со 143 на 30.06.2019 (57% опрошенных застройщиков) до 170 на 30.06.2020 (67% опрошенных застройщиков).

<sup>14</sup> Под рисками хозяйственной деятельности понимается вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или возникновения дополнительных расходов в результате резкого изменения спроса, цен, процентных ставок, валютного курса, возникновения неплатежеспособности или банкротства контрагентов.

## 2. ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### 2.1. Средства физических лиц

По данным опроса финансового портала Bankiros.ru<sup>15</sup>, на собственные средства при приобретении жилья рассчитывает незначительная часть потенциальных покупателей.

Большая часть опрошенных – около 70% – для приобретения жилплощади отдает предпочтение ипотечному кредиту. Его популярность обусловлена снижением до исторических минимумов ипотечных ставок во всех российских регионах, а также расширением господдержки этого сегмента кредитного рынка, в том числе в условиях пандемии.

По сравнению со сторонниками ипотеки желающих купить квартиру с привлечением материнского капитала (при наличии такой возможности у респондентов) ощутимо меньше – 11%. При этом использовать материнский капитал можно как на первоначальный взнос, так и на погашение процентов или основного долга по ипотечному кредиту.

Третье место в опросе поделили два варианта: 7% респондентов предпочитают самостоятельно накопить необходимые для покупки квартиры средства, а другие 7% не планируют покупать собственное жилье. Среди наименее популярных у россиян решений жилищного вопроса – ожидание наследства (около 3%), обращение за потребительским кредитом (2%) и одалживание денег на квартиру у родственников или друзей (менее 1% респондентов).

С учетом текущей динамики доходов населения и ставок ипотека становится наиболее популярным и приемлемым инструментом для приобретения жилья. Популяризации данного решения способствуют меры господдержки, а также банки, которые поэтапно улучшают условия ипотечных кредитов, предлагая

населению все более привлекательные варианты.

**Собственные средства.** Сбережения населения являются потенциальным источником финансирования жилищного строительства, а значительная часть сбережений населения хранится на банковских вкладах. По итогам августа 2020 г. их объем в российских банках составил 32,2 трлн рублей.

Динамика вкладов в 2020 г. находилась под воздействием разовых факторов, в том числе из-за влияния последствий пандемии коронавируса. Так, рост вкладов в июне в значительной степени был обусловлен разовыми выплатами в рамках государственной программы поддержки семей с детьми, объем которых, по оценкам Банка России, в июне составил порядка 290 млрд рублей.

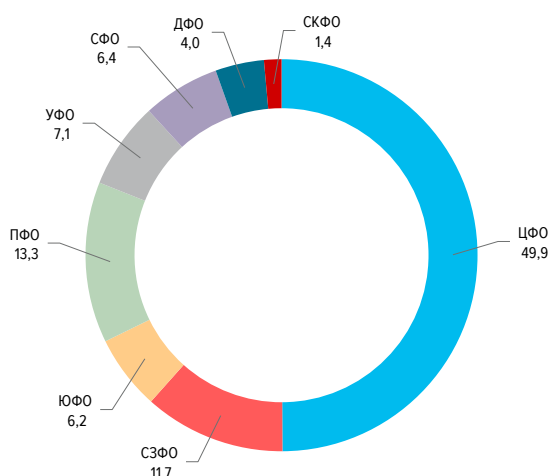
Региональное распределение объема вкладов характеризуется неоднородностью и связано с дифференциацией регионов по уровню доходов и численности населения (рис. 2.1). При этом накопленный объем вкладов отражает потенциальную покупательную способность на рынке жилья региона (подробнее см. подраздел 1.2).

Вместе с тем банковские вклады не являются единственным способом сохранения и преумножения денежных средств населения. Средства на инвестиционных счетах физических лиц также могут рассматриваться в качестве источника накопления средств для последующей покупки жилья. Количество индивидуальных инвестиционных счетов (ИИС) выросло за первое полугодие 2020 г. на 46% и достигло 2,4 млн единиц, активы на ИИС составили 245,9 млрд руб., из них 168,8 млрд руб. – на брокерских ИИС и 77,2 млрд руб. – на ИИС в рамках доверительного управления. Кроме того, население активно вкладывает средства в паевые инвестиционные фонды (ПИФ) – потенциально они тоже могут быть использованы для приобретения жилья. Так, на фоне восстановления фондового рынка объем портфелей ПИФ в II квартале вырос на 4,7%, до 4,4 трлн руб. (из которых 1,9 трлн руб. – средства физических лиц), после снижения в I квартале из-за пандемии.

<sup>15</sup> Опрос проводился в онлайн-формате с 1 апреля по 15 июня 2020 г., всего в нем приняли участие 3480 человек из большинства регионов, [www.bankiros.ru](http://www.bankiros.ru).

РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА ВКЛАДОВ  
ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ НА 1 СЕНТЯБРЯ 2020 ГОДА (%)

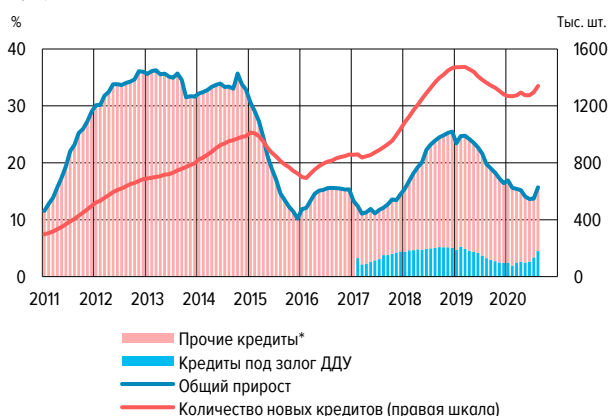
Рис. 2.1



Примечание: группировка данных по месту привлечения вкладов.  
Источник: Банк России.

ГОДОВОЙ ПРИРОСТ ПОРТФЕЛЯ  
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ  
(Г/Г, %)

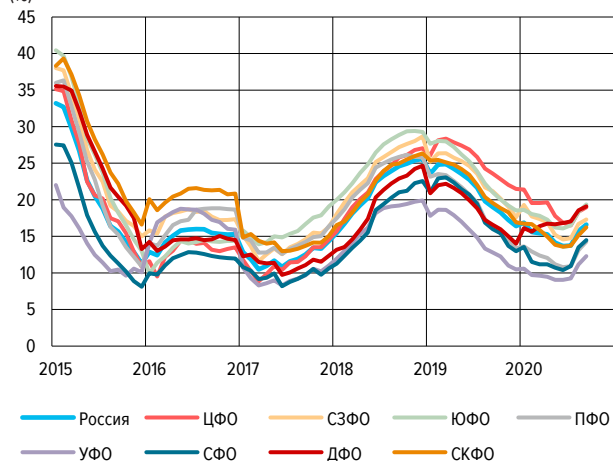
Рис. 2.2



\* Данные о кредитах под залог ДДУ имеются только с 2016 г., соответственно, до 2017 г. прирост кредитов под залог ДДУ не исключается из показателя «Прочие кредиты».  
Источник: Банк России.

ГОДОВОЙ ПРИРОСТ ЗАДОЛЖЕННОСТИ  
ПО ИПОТЕЧНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ  
ПО РЕГИОНАМ (%)

Рис. 2.3



Источник: Банк России.

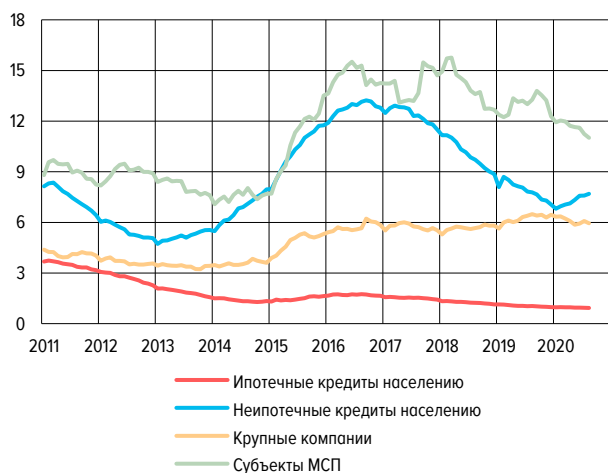
**Заемные средства.** Наибольшее влияние на ситуацию на ипотечном рынке в первом полугодии 2020 г. оказала пандемия коронавируса. С одной стороны, возросшая экономическая неопределенность ограничивала готовность населения принимать на себя долгосрочные обязательства, в том числе по ипотеке. С начала года доля населения, считающего текущее время неблагоприятным для крупных покупок, увеличивалась, а благоприятным – снижалась<sup>16</sup>. Меры по социальному дистанцированию дополнительно затруднили личное ознакомление потенциальных покупателей с объектами недвижимости и заключение договоров с банками. В результате в апреле-мае активность участников ипотечного рынка заметно сократилась. За эти месяцы было выдано на 10% меньше ипотечных кредитов, чем за тот же период 2019 года. Годовой прирост ипотечного кредитного портфеля снизился с 17,2% в начале 2020 г. до 13,9% в конце мая<sup>17</sup> (рис. 2.2, 2.3).

В дальнейшем на ипотечном рынке возобновился рост активности. Основным фактором, способствовавшим восстановлению спроса на ипотечные кредиты, была новая программа субсидирования процентных ставок по ипотеке, беспрецедентная по охвату потенциальных заемщиков, но ограниченная по сроку действия (подробнее см. подраздел 3.4). Кроме того, снижение ключевой ставки Банка России способствовало уменьшению среднего уровня ставок в российской экономике. Одновременно в условиях сохраняющейся экономической неопределенности росла привлекательность низкорискованных активов, в частности ипотечных кредитов для банков (рис. 2.4).

<sup>16</sup> По результатам регулярных опросов населения об инфляционных ожиданиях и потребительских настроениях, публикуемым на сайте Банка России.

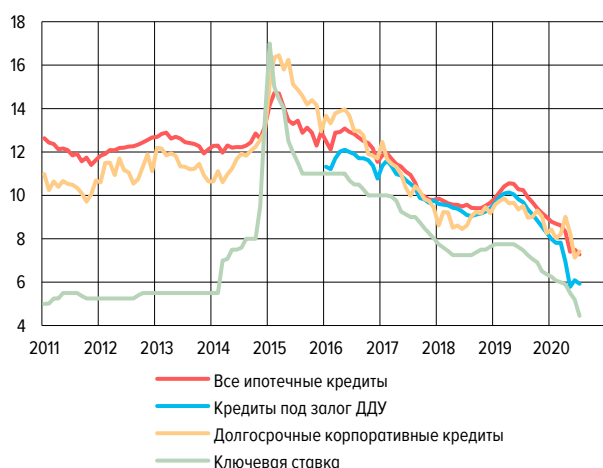
<sup>17</sup> Здесь и далее приросты балансовых показателей банков рассчитаны по данным отчетности действующих кредитных организаций, внесенных в Книгу государственной регистрации на соответствующую отчетную дату. Для целей анализа кредитной активности банков прирост валютной составляющей кредитного портфеля пересчитывается в рубли по среднехронологическому курсу. В портфель ипотечных кредитов включаются как выданные банком кредиты, так и приобретенные права требования по кредитам, выданным сторонними банками.

ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ  
В ПОРТФЕЛЕ БАНКОВСКИХ КРЕДИТОВ  
(%) *Рис. 2.4*



Источник: Банк России.

СТАВКИ ПО РУБЛЕВЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ  
(% ГОДОВЫХ) *Рис. 2.5*



Источник: Банк России.

Под влиянием названных факторов к середине 2020 г. активность участников ипотечного рынка приблизилась к историческим максимумам. За июль банки предоставили кредитов на общую сумму свыше 360 млрд руб. (среднемесячное значение данного показателя за два предыдущих года – менее 250 млрд руб.). Годовой темп прироста кредитного портфеля вновь стал увеличиваться и к концу июля достиг 15,6%, отыграв большую часть снижения в предыдущие месяцы. В то же время в сегменте потребительского и автокредитования активность оставалась сдержанной, годовые темпы прироста продолжали снижаться. В результате возобновился рост доли ипотеки в розничном кредитном портфеле. Эти тенденции сохранялись и в августе.

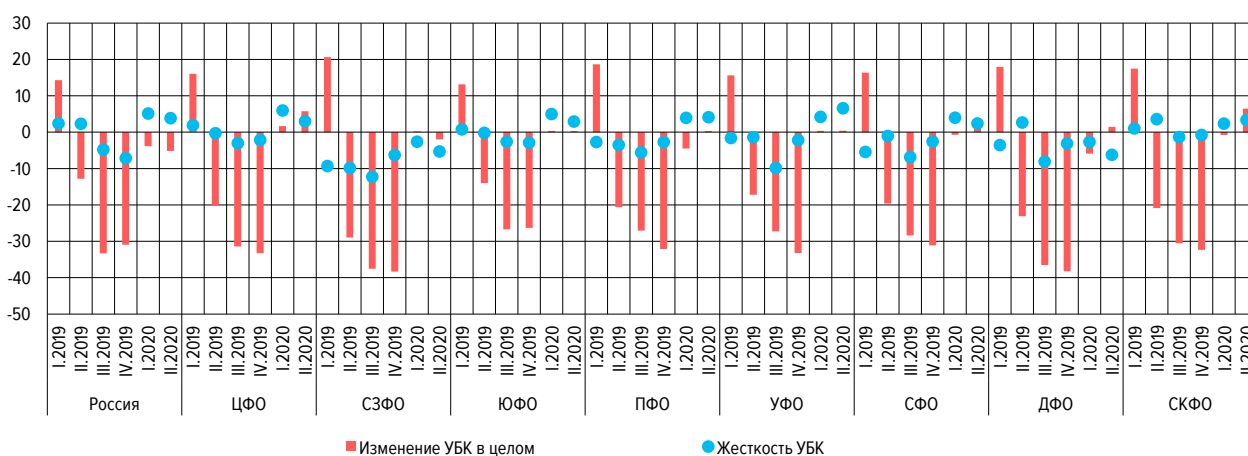
В 2020 г. ставки по ипотечным кредитам продолжали снижаться. В июле среднерыночная ставка по новым ипотечным сделкам составила 7,3% годовых (рис. 2.5), достигнув исторического минимума (9,0% в конце 2019 г.). Значительный вклад в это снижение внесли программы льготной ипотеки: неслучайно в 2020 г. в сегменте ипотеки с ДДУ, к которому относилась большая часть сделок в рамках программ льготной ипотеки, отмечалось опережающее снижение ставок – с 8,3 до 5,9% годовых. Однако ставки снижались и в сегменте несубсидируемого кредитования благодаря понижению ключевой ставки и, соответственно, ставок денежного и фондового рынка, а также конкуренции между банками за активы с высоким кредитным качеством.

Потенциал ценовой конкуренции был ограничен, и банки активно смягчали не только ценовые, но и неценовые условия кредитных программ (рис. 2.6). В течение большей части анализируемого периода банки наращивали как срок кредитования (что повышало доступность ипотечных кредитов для менее обеспеченных слоев населения, ограниченных в возможности обслуживать свои обязательства), так и максимальную сумму кредита (что увеличивало возможности более обеспеченных слоев населения использовать ипотечные кредиты для улучшения



УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ  
(ПРОЦЕНТНЫЕ ПУНКТЫ)

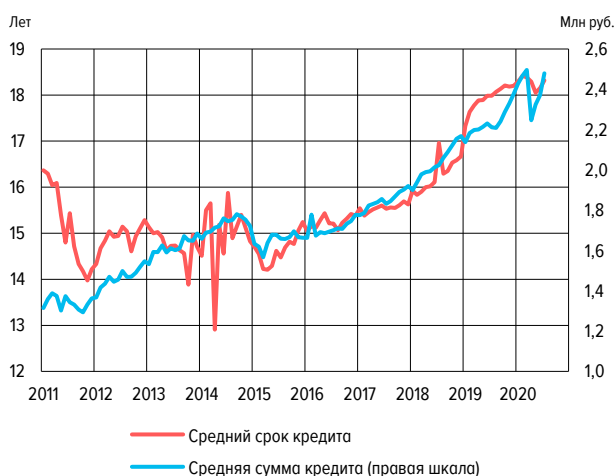
Рис. 2.6



Источник: Банк России.

## ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА РУБЛЕВЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

Рис. 2.7



Источник: Банк России.

своего жилищного положения). К июлю оба показателя приблизились к историческим максимумам марта (рис. 2.7). В среднесрочной перспективе можно ожидать их дальнейшего роста.

В 2020 г. изменялась структура ипотечного рынка по инструментам и банкам-кредиторами. Под влиянием новой программы льготной ипотеки, распространяющейся только на сделки на первичном рынке, усилилась тенденция последних лет, связанная с ростом значимости для ипотечного рынка кредитов под залог прав ДДУ на строящееся жилье (ипотеки с ДДУ). В январе-июле 2020 г. более 36% новых ипотечных кредитов приходилось на ипотеку с ДДУ (в том же периоде 2019 г. данный показатель не превышал 33%). В результате к концу июля на долю ипотеки с ДДУ приходилось более 21% ипотечного кредитного портфеля (20% в начале года).

Сегмент ипотеки под залог строящегося жилья имеет ряд особенностей. Во-первых, новые объекты жилой недвижимости, как правило, отличаются более высокой стоимостью и, соответственно, требуют привлечения более крупных кредитов. Так, средняя сумма ипотечного кредита в сегменте операций с ДДУ в январе-июле 2020 г. составила 2,9 млн руб. против 2,2 млн руб. в прочих сегментах ипотечного рынка. Во-вторых, срочность кредитов с ДДУ также была несколько выше среднерыночной. Наконец, заемщики по кредитам с ДДУ отличались боль-



шей платежной дисциплиной (просроченная задолженность по таким кредитам в середине 2020 г. составляла 0,4% – вдвое меньше, чем по всему ипотечному рынку). В сочетании с налаженными деловыми отношениями банков с крупными застройщиками это способствовало более низкому уровню ставок по кредитам под залог строящегося жилья (рис. 2.5). Соответственно, усиление влияния кредитов с ДДУ на динамику ипотечного рынка укрепляло отмеченные выше тенденции к смягчению ценовых и неценовых условий кредитования.

В первом полугодии 2020 г. несколько уменьшилась степень концентрации ипотечного рынка. В начале года на пять крупнейших банков – участников рынка приходился 81% ипотечного кредитного портфеля. В январе-июле доля пяти крупнейших участников рынка в объеме предоставления новых кредитов составила 75%. Благодаря возросшему вкладу банков, не входящих в первую пятерку ипотечных кредиторов, в объемы новых сделок к концу июля доля пяти крупнейших банков в рыночном портфеле опустилась ниже 80%.

Значимым фактором снижения концентрации рынка были программы субсидирования ипотечных ставок. Лимиты в рамках этих программ распределяются между банками-участниками более равномерно, что предоставляет широкому кругу банков, не являющихся лидерами ипотечного рынка, возможность привлекать заемщиков за счет льготных ставок. В частности, на пять крупнейших банков – участников программы семейной ипотеки приходится менее 60% общего лимита по данной программе. За первое полугодие 2020 г. эти банки выдали 68% от общего объема кредитов, предоставленных в рамках программы. При этом субсидии по программам льготной ипотеки привязаны к уровню ключевой ставки Банка России (чем выше ключевая ставка – тем больше субсидия). Таким образом, выдавая кредит в рамках программ льготной ипотеки, банки автоматически хеджируют свои процентные риски, что улучшает рыночные позиции малых и средних банков, имеющих ограниченный доступ

к устойчивому долгосрочному фондированию.

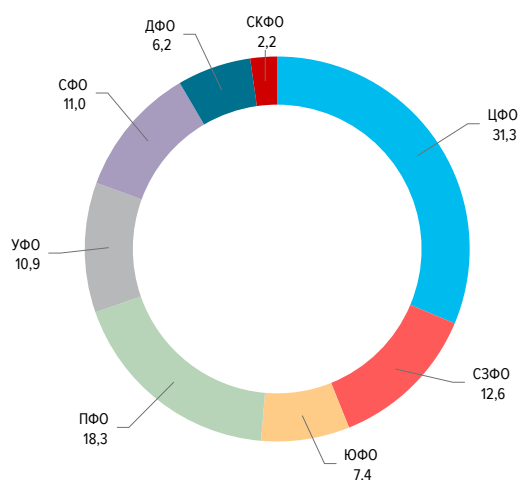
Кроме того, в 2020 г. продолжал расти вторичный рынок ипотеки. За январь-июль было размещено четыре выпуска ипотечных ценных бумаг на общую сумму 31 млрд рублей. Возможность секьюритизации и переуступки ипотечных кредитов расширила возможности банков (прежде всего малых и средних) по управлению своими активами, что увеличивало привлекательность ипотечного рынка для них.

В 2020 г., как и в предыдущие годы, для российского ипотечного рынка была характерна практика досрочного погашения ипотечных кредитов или их рефинансирования по более низкой ставке. В январе-июле были выданы новые ипотечные кредиты на 1,8 трлн руб., тогда как портфель кредитов вырос лишь на 0,7 трлн рублей. Большая часть оставшихся 1,1 трлн руб. (почти 15% всего ипотечного портфеля) приходится на погашение кредитов (преимущественно досрочное) или их рефинансирование – операции, ставшие особо привлекательными благодаря резкому снижению ставок по ипотечным кредитам. Способствовали увеличению объемов рефинансирования и программы льготного ипотечного кредитования, часть из которых допускает рефинансирование привлеченных ранее кредитов. Так, более 40% операций в рамках программы «Семейная ипотека» в первом полугодии 2020 г. приходилось на рефинансирование. Заемщики, замещая свои обязательства новыми кредитами по более низкой ставке, снижали издержки на обслуживание кредита. За январь-июль сумма обязательств среднего заемщика по действующим ипотечным кредитам возросла почти на 48 тыс. руб., однако годовые процентные расходы снизились более чем на 4 тыс. рублей.

Уменьшение нагрузки на ипотечных заемщиков повышало их возможности исполнять свои обязательства по кредиту. В этих условиях, несмотря на сложную экономическую ситуацию в условиях пандемии коронавируса, качество ипотечного кредитного портфеля оставалось высоким (рис. 2.4),

РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ИПОТЕЧНОГО  
КРЕДИТНОГО РЫНКА НА 1 СЕНТЯБРЯ 2020 ГОДА  
(%)

Рис. 2.8



Источник: Банк России.

поддерживая привлекательность ипотечного кредитования для банков. Это дает основания ожидать сохранения активности банков – участников ипотечного рынка в среднесрочной перспективе.

В региональном разрезе после замедления роста ипотечного кредитования в 2019 – первые несколько месяцев 2020 г. к июлю сформировалась тенденция к повышению годовых темпов его наращивания (рис. 2.3). Основное влияние оказали общефедеральные факторы: смягчение условий кредитования, прежде всего снижение ипотечных ставок вслед за ключевой ставкой Банка России, а также реализация программ льготной ипотеки с господдержкой.

Заметный рост ипотечного кредитования в середине 2020 г. был отмечен в ДФО, ЦФО и ЮФО. В отдельных регионах этих округов данная тенденция отчасти связана с активизацией программ льготной ипотеки, значительным предложением на рынке жилья. В то же время большая часть ипотечных кредитов по-прежнему приходилась на население экономически благополучных регионов ЦФО и СЗФО, что объясняется демографическими (в том числе миграционными) факторами, уровнем доходов населения, объемами вводимого жилья и доступностью банковских услуг (рис. 2.8).

Реализация программ льготной ипотеки с господдержкой (подробнее см. подраздел 3.4) привела к перераспределению спроса в пользу первичного рынка недвижимости, в том числе и на региональном уровне. К середине 2020 г. самая высокая доля ипотеки (от 40 до 50%) на первичном рынке (среди всего количества выданных ипотечных жилищных кредитов) зафиксирована в Санкт-Петербурге, Москве, Якутии, Краснодарском крае и Рязанской области. Три из пяти регионов являлись также лидерами по объему ввода жилья. Чем больше выбор новостроек, тем активнее покупатели рассматривают именно строящееся жилье. Якутия вошла в список из-за «Дальневосточной ипотеки».

Благодаря реализации указанной программы на Дальнем Востоке зафиксированы самые низкие средние ставки по выданным

ипотечным жилищным кредитам. Так, в июле 2020 г. ипотека на первичном рынке в Якутии выдавалась в среднем под 4,1% годовых, в Приморском крае – 4,3% годовых, в Сахалинской области – 4,4% годовых. Самая «дорогая» ипотека – в Республике Ингушетия (8,9% годовых), Севастополе (6,8% годовых) и Республике Крым (6,5% годовых). Эти субъекты также отличаются высокой долей просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

Программы льготного ипотечного кредитования и первоначально обозначенный лимит 3 млн руб. по сумме ипотеки (6 млн руб. для отдельных регионов) привели к сокращению среднего размера ипотечного кредита в ряде регионов. В целом по рынку (с учетом первичного и вторичного<sup>18</sup> сегментов) в июле 2020 г. жители следующих регионов брали самые большие ипотечные кредиты: Москва (5,2 млн руб.), Московская и Сахалинская области (по 3,6 млн руб.).

В то же время **ускорение роста льготной ипотеки**, в том числе ориентированной на развитие удаленных и сельских территорий страны, привело к изменению в 2020 г. региональной структуры ипотечного рынка: доля столичных регионов (Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область) в общем объеме выдачи ипотеки по итогам первых семи месяцев 2020 г. снизилась до 30,4%, а доля остальных регионов выросла (до 69,6%).

По оценкам АО «ДОМ.РФ», две трети кредитов, выданных **по программе льготной ипотеки под 6,5% годовых**, получены в ЦФО и СЗФО. По большинству регионов доля указанной льготной ипотеки в общем объеме ипотечных жилищных кредитов не превышает 20% (исключение – ДФО, доля льготной ипотеки под 6,5% годовых в большинстве регионов округа менее 10%).

С 27.06.2020 максимальный размер льготной ипотеки для жителей Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской

областей был увеличен с 8 до 12 млн руб., для жителей других регионов – с 3 до 6 млн руб.лей.

После того как с августа 2020 г. Правительство Российской Федерации снизило до 15% минимальный первоначальный взнос по льготной ипотеке, ожидается, что доля кредитов по этой программе в общем объеме ипотечных жилищных кредитов вырастет за счет граждан, не имевших достаточно средств на первоначальный взнос на исходных условиях.

По данным Минфина России, с января 2019 г. по июнь 2020 г. льготные кредиты по **программе семейной ипотеки** были выданы в 81 регионе из 85. При этом 75% от общего объема было выдано в трех округах (ЦФО, СЗФО, ПФО), а 25% – в остальных пяти округах. Наименьший объем был предоставлен в СКФО и ДФО.

Московская область лидирует среди российских регионов по объему сделок по покупке квартир в новостройках по семейной ипотеке под 5% годовых (с учетом страхования). Всего с момента запуска программы в этом регионе было выдано 10,4 тыс. таких льготных ипотечных жилищных кредитов. В тройку лидеров также вошли Москва с числом семейных ипотек 7,9 тыс., Санкт-Петербург – 6,6 тыс., Краснодарский край – 3,7 тысячи. В топ-10 также отмечены Тюменская область, республики Татарстан и Башкортостан, Свердловская, Новосибирская и Ленинградская области. Указанная льготная программа способствует развитию региональных рынков ипотеки. Всего на 10 этих субъектов пришлось почти половина (46%) от общего количества льготных кредитов по программе семейной ипотеки в России с момента ее запуска. При этом по объему выдачи на данные субъекты приходится 68%. Такая разница объясняется относительно высокой стоимостью квадратного метра в лидирующих регионах.

**Программа поддержки многодетных семей**, позволяющая получить субсидии в размере 450 тыс. руб. на погашение задолженности по ипотеке, фактически начала действовать в сентябре 2019 года.

<sup>18</sup> На вторичном рынке средние суммы ипотеки традиционно ниже за счет высокой доли альтернативных сделок, когда новая квартира приобретается с доплатой к сумме, полученной от реализации старого жилья.

На 18.08.2020 около 74 тыс. российских семей с детьми из всех регионов получили субсидии на общую сумму 32,6 млрд рублей. При этом наибольший объем субсидий был предоставлен в ПФО (25%) и ЦФО (20%), а наименьший – в СКФО (6%) и ДФО (5%). Совокупный объем полученных субсидий по России и объемы субсидий по округам незначительны по сравнению с задолженностью по ипотеке и объемами досрочного погашения задолженности по ипотеке за период действия программы. Единственным исключением можно считать СКФО, в котором более 10% от объема досрочного погашения задолженности по ипотеке было произведено за счет субсидий. Данную особенность можно объяснить большим количеством многодетных семей в регионах Северного Кавказа.

Более того, несмотря на действие данной программы поддержки, квартальные объемы досрочного погашения задолженности ипотеки в текущем году снизились, что эксперты связывают как со снижением доходов населения, так и с консервативным поведением населения в условиях экономической неопределенности, когда люди создают дополнительный запас денежных средств в наличной и безналичной форме.

Таким образом, данная программа своевременно помогла большому количеству многодетных семей существенно снизить свою долговую нагрузку в общих условиях снижения доходов населения в период пандемии коронавируса, но не оказала значительного влияния на развитие региональных рынков ипотеки.

По данным Минсельхоза России, как среди сельского, так и городского населения увеличилась популярность льготной **сельской ипотеки**. Из-за массового перехода на дистанционный режим работы городское население все чаще стало задумываться о переезде в сельскую местность. К середине 2020 г. сельской ипотекой воспользовались уже 15,6 тыс. заемщиков в 80 субъектах, а объем выданных кредитов составил около 28 млрд рублей. При этом заявок в банки поступило на сумму более 215 млрд руб. от более чем 100 тыс. человек.

Спрос на сельскую ипотеку в отдельных регионах значительно превышает выделенные банками лимиты на данные регионы. По оценкам АО «Россельхозбанк», среди федеральных округов сельская ипотека наиболее востребована в ПФО, ЦФО, СФО, в меньшей степени – в ДФО и СКФО. ПФО стал лидером по количеству выданных ипотечных кредитов по программе сельской ипотеки: за первые семь месяцев 2020 г. здесь было выдано более 37% от общего числа кредитов.

Условия **программы «Дальневосточная ипотека»** (действует с декабря 2019 г.) являются максимально выгодными, но ее вклад в общую динамику ипотечных кредитов демонстрирует, что на спрос влияют иные социально-экономические факторы. В числе таких факторов значимыми являются численность населения регионов ДФО, не достигшего возраста 36 лет, а также состояние экономики регионов, обуславливающее миграционные процессы в округе.

За первое полугодие 2020 г. было израсходовано всего 6% от общего лимита объема поддержки по программе, составляющего 450 млрд рублей.

С учетом предложений местных жителей условия программы расширены. Так, Правительство Российской Федерации приняло постановление<sup>19</sup>, в соответствии с которым жители Магаданской области и Чукотского автономного округа смогут взять льготный кредит и купить жилье на вторичном рынке не только в сельской местности, но и на всей территории обоих регионов (поскольку в этих субъектах не развит первичный рынок жилья).

Реализация дальневосточной ипотеки не оказала влияния на качество ипотечных кредитов в регионе, уровень просроченной задолженности продолжает снижаться по всем регионам Дальнего Востока.

Наименее дисциплинированными ипотечными заемщиками по итогам июля 2020 г. оказались жители Карачаево-Черкессии (4% от общего объема задолженности по субъек-

<sup>19</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 21.09.2020 № 1513 «О внесении изменений в условия программы «Дальневосточная ипотека».

ту – просроченная). Столичные заемщики задержали выплату по 1,4% кредитов.

Риск возникновения пузырей на отдельных региональных рынках ипотечного кредитования из-за реализации программ льготной ипотеки в настоящее время отсутствует. Заметная часть ипотечных жилищных кредитов по-прежнему выдается на стандартных условиях. Столичные регионы остаются лидерами по получению льготной ипотеки. Несмотря на то, что условия льготной ипотеки являются максимально выгодными, сохраняется влияние таких факторов, как динамика доходов населения и демографические особенности.

## 2.2. Средства застройщиков

**Собственные средства.** По данным мониторинга Банка России, совокупная величина активов предприятий, осуществляющих строительство жилых и нежилых зданий, за первое полугодие 2020 г. увеличилась на 3,5% (за аналогичный период 2019 г. – на 10,2%).

Собственный капитал предприятий вырос на 14,7% (за аналогичный период 2019 г. – снизился на 4,3%). Соответственно увеличился уровень самофинансирования (19,4% на конец июня 2020 г., в аналогичном периоде 2019 г. – 18,0%). Прирост собственного капитала был сформирован в основном за счет увеличения объема нераспределенной прибыли (на 27,0%), доля которой в составе собственного капитала составила 58,4%.

Доля собственного капитала, вложенного в оборотные активы, за первое полугодие 2020 г. выросла с 13 до 30,2%. В то же время рост оборотного капитала<sup>20</sup> предприятий по строительству жилых и нежилых зданий за первое полугодие 2020 г. был обеспечен главным образом за счет увеличения дебиторской задолженности (на 8,2%). Вместе с тем возросла просроченная часть дебиторской задолженности (за первое полугодие 2020 г. – на 10,7%, за аналогичный период

2019 г. просроченная дебиторская задолженность сократилась на 43,7%). В этой ситуации с учетом сокращения запаса денежных средств за первое полугодие 2020 г. на 3,0% предприятия могут испытывать затруднения со своевременным возвратом средств по имеющейся задолженности в ближайшей перспективе.

**Заемные средства.** В первой половине 2020 г. сохранилась значимость заемного финансирования для предприятий строительства жилых и нежилых зданий. К концу II квартала на 1 руб. собственного капитала указанных компаний приходилось 4,1 руб. обязательств. Практически каждое третье предприятие имело крайне высокий уровень долговой нагрузки (от 10 руб. и выше заемных средств на 1 руб. собственного капитала, см. табл. 2.1). В этих условиях конъюнктура рынков корпоративных заимствований оставалась важным фактором, определяющим развитие отрасли.

В первом полугодии 2020 г. российские компании, занятые в сфере жилищного строительства<sup>21</sup>, столкнулись с затруднениями, вызванными пандемией COVID-19 (общее ухудшение ситуации в экономике, снижение спроса, дезорганизация производственного процесса из-за ограничительных мер в отдельных регионах и так далее). Эти затруднения отразились на финансовом положении строительных компаний, главным образом в сфере платежей и расчетов с поставщиками и подрядчиками (подробнее см. подраздел 1.4). Вместе с тем обслуживание строительными организациями своих обязательств не ухудшилось, и доля просроченной задолженности в кредитах строительным компаниям на протяжении первого полугодия 2020 г.

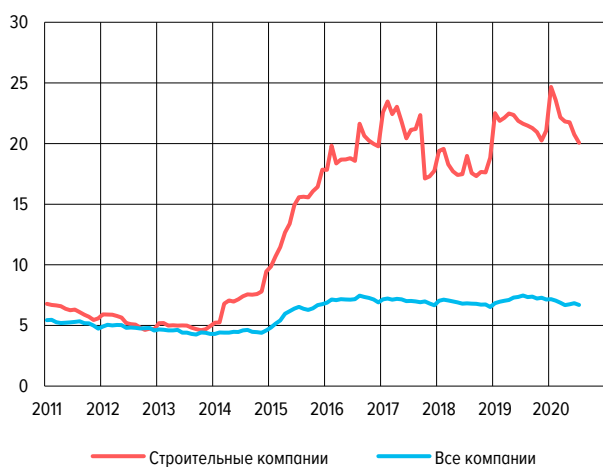
<sup>20</sup> *Оборотный капитал (оборотные активы) предприятий включают запасы, сумму уплаченного налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторскую задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства и дежные эквиваленты, прочие оборотные активы.*

<sup>21</sup> *Здесь и далее, если не указано иное, анализируется кредитование всей строительной отрасли (включая компании, занятые в промышленном и инфраструктурном строительстве), поскольку крупнейшие строительные организации, активно привлекающие средства на финансовом рынке, как правило, заняты как в жилищном строительстве, так и в реализации других строительных проектов, что не позволяет выделить в обязательствах строительного сектора средства, предназначенные исключительно для финансирования жилищного строительства.*



**ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ  
ПО КОРПОРАТИВНЫМ КРЕДИТАМ  
(ДОЛЯ КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ, %)**

Рис. 2.9



Источник: Банк России.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ  
ПО УРОВНЮ ДОЛГОВОЙ НАГРУЗКИ  
(ДОЛЯ ПРЕДПРИЯТИЙ, %)**

Табл. 2.1

	Уровень долговой нагрузки (в рублях на 1 руб. собственного капитала)					Пред- приятия, утратив- шие соб- ствен- ный капитал
	до 1,0	1,1–2,0	2,1–5,0	5,1–10,0	10,1 и выше	
На 30.06.2020	12,7	7,9	15,1	20,6	35,7	8,0
На 31.12.2019	13,9	8,3	16,3	21,8	31,4	8,3

Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

снижалась<sup>22</sup> (рис. 2.9). Наряду с «вымывани-ем» наименее финансово устойчивых заемщи-ков с рынка в предыдущие годы<sup>23</sup> сохранению качества портфеля кредитов строительным компаниям способствовала государственная программа субсидирования ставок по креди-там организациям, занятым в сфере жилищно-го строительства, введенная в апреле 2020 г. в числе мер по смягчению последствий пан-демии коронавируса для российской эконо-мики<sup>24</sup>. Эта программа, позволившая сни-зить затраты застройщиков на обслуживание портфеля обязательств, накопленного в пе-риод более благоприятной экономической конъюнктуры, способствовала повышению финансовой устойчивости строительной от-расли. По данным АО «ДОМ.РФ», к августу более 150 застройщиков воспользовались данной возможностью.

Растущая финансовая устойчивость заем-щиков, относящихся к строительной отрас-ли, создавала благоприятные условия для расширения их кредитования. В первом по-лугодии 2020 г. среднемесячный объем дол-госрочных рублевых кредитов, предостав-

<sup>22</sup> Резкий рост доли просроченной задолженности в январе 2020 г. носит «бумажный» характер и связан с отраслевой переклассификацией ряда крупнейших заемщиков (компании активизировали опера-ции в смежных отраслях, таких как аренда, опера-ции с недвижимостью, архитектурные разработки, и были отнесены к ним). В результате кредиты общим объемом свыше 150 млрд руб. (более 10% порт-феля кредитов строительным компаниям) были ис-ключены из статистики кредитования строитель-ства. Поскольку переклассифицированные заемщики добросовестно обслуживали свои обязательства и не имели просроченной задолженности, а просро-ченная задолженность по кредитам оставшимся по-сле переклассификации строительным компаниям не изменилась, ее доля в сократившемся кредитном портфеле строительной отрасли заметно выросла.

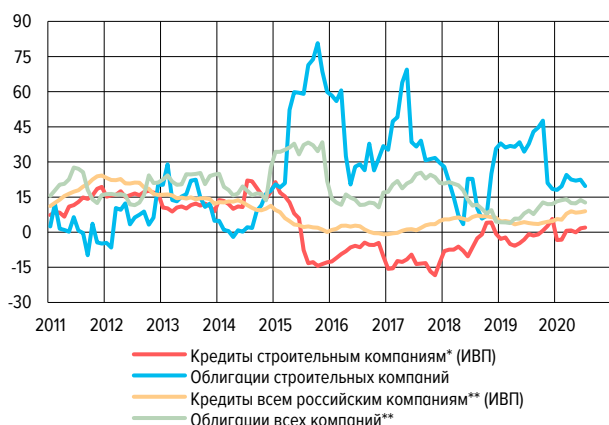
<sup>23</sup> Подробнее о «вымывании» с рынка финансово не-устойчивых застройщиков см. в подразделе 2.3 ана-литической записки «Жилищное строительство. №1 (2), апрель 2020 года».

<sup>24</sup> Постановление Правительства Российской Феде-рации от 30 апреля 2020 г. № 629 «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недо-полученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, и Правил предоставления в 2020 году субсидии из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его устав-ный капитал, для возмещения кредитным органи-зациям неполученных доходов по кредитам, выдан-ным в целях реализации проектов жилищного стро-ительства».



ГОДОВОЙ ПРИРОСТ ЗАИМСТВОВАНИЙ  
СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ  
(%)

Рис. 2.10



\* С коррекцией на эффект изменения методологии в январе 2019 года. Исключая валютную переоценку (ИВП).

\*\* Включая финансовые компании (кроме банков).

Источник: Банк России.

ленных банками строительным компаниям, превысил 60 млрд руб. (почти на 40% больше, чем за тот же период 2019 г.). Доля кредитов строительной отрасли в оборотах рынка корпоративного кредитования за этот период повысилась с 7,9 до 9,3%. Возросшая активность участников рынка способствовала устойчивому росту портфеля кредитов строительным компаниям в течение большей части периода (рис. 2.10). За февраль-июль<sup>25</sup> кредитный портфель вырос почти на 200 млрд руб., а годовой темп его прироста в июне составил +2,0% против -3,3% в начале февраля.

Помимо повышения финансовой устойчивости заемщиков, росту объемов операций в сегменте кредитования строительных компаний способствовал еще один фактор. Продолжалось распространение механизма проектного финансирования с использованием счетов эскроу (подробнее о переходе к проектному финансированию с использованием счетов эскроу см. Приложение 2). За январь-июль 2020 г. в рамках механизма проектного финансирования банки заключили почти 650 новых договоров кредитования на общую сумму более 620 млрд руб., увеличивая доступность заемных средств для застройщиков. Средняя ставка по действующим кредитным договорам, заключенным в рамках механизма проектного финансирования, составляла менее 6% годовых, в отдельных регионах опускаясь ниже 4% годовых (при средней ставке по долгосрочным корпоративным кредитам в первом полугодии 2020 г. от 7 до 9% годовых).

Остатки на счетах эскроу, обеспечивающие исполнение обязательств покупателей жилья перед застройщиком и, соответственно, застройщиков перед банком, в 2020 г. устойчиво росли. В середине года они превысили 400 млрд руб. (почти втрое больше, чем в начале года). Увеличение остатков на счетах эскроу не только повышало доверие банков к застройщикам и готовность предоставлять им новые кредиты, но и ска-

<sup>25</sup> Из расчета исключен январь 2020 г., поскольку упомянутая выше переклассификация ряда компаний-заемщиков привела к «бумажному» сокращению портфеля по итогам января. Из-за этого годовой прирост портфеля, составлявший 5,7% в начале января, к концу месяца стал отрицательным.

### УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ (БАЛАНС ОТВЕТОВ, %)

Рис. 2.11



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

зывалось на условиях по привлеченным ранее кредитам. Предлагаемые большинством банков программы проектного финансирования предполагают снижение ставки по кредитам по мере увеличения их покрытия счетами эскроу. Поэтому наращивание остатков на счетах эскроу способствовало снижению процентных расходов застройщиков и, соответственно, увеличению способности компаний обслуживать свои обязательства даже на фоне возросшей неопределенности, связанной с пандемией коронавируса.

По данным мониторинга предприятий, сами строительные компании, оценивая изменения на кредитном рынке, к концу I квартала 2020 г. отмечали резкое ухудшение условий кредитования, тогда как в II квартале 2020 г. доля позитивных оценок условий кредитования постепенно увеличивалась (рис. 2.11). Более доступными банковские кредиты были для крупных строительных компаний, среди которых доля предприятий, использующих кредиты банков, была почти в два раза больше, чем среди малых предприятий.

Заметную роль в оживлении кредитования строительной отрасли сыграли также федеральные и региональные программы поддержки кредитования, направленные на смягчение экономических последствий пандемии. Часть этих программ изначально была ориентирована на субъекты малого и среднего предпринимательства (МСП), другие программы охватывали не только субъекты МСП, но в силу ограниченных объемов кредитования представляли наибольший интерес именно для малого и среднего бизнеса. При этом в сегменте кредитования строительных компаний особенно сильны позиции МСП: на середину 2020 г. почти 40% всех кредитов строительной отрасли приходилось на МСП (28% в торговле, 26% в сельском хозяйстве, 6% в обрабатывающей промышленности и 3% в добывающей). Поэтому именно для заемщиков строительной отрасли программы льготного кредитования предоставляли наибольшие возможности для наращивания заимствований. За первое полугодие 2020 г. субъекты МСП, занятые в строительной отрасли, нарастили свои обязательства перед банками на 16% (по рынку в целом:

6%). В результате на строительную отрасль приходилась почти четверть всего прироста кредитования малого и среднего бизнеса в этот период.

Рост кредитного портфеля организаций, занятых в сфере строительства зданий и сооружений, в январе-июле 2020 г. был зафиксирован почти во всех федеральных округах, за исключением СЗФО и УФО. Положительные темпы прироста задолженности по банковским кредитам к середине текущего года составляли от 5,6% (строительные организации, зарегистрированные на территории ЦФО) до 53,9% (организации СКФО). Усиление региональной дифференциации в динамике кредитования строительной отрасли в 2020 г., помимо различий во влиянии таких факторов, как эффект базы, уровень кредитных рисков, меры господдержки, интенсивность перехода на проектное финансирование, было обусловлено особенностями введения ограничительных мер на деятельность строительных компаний в период пандемии и доступностью программ господдержки в субъектах Российской Федерации. Тем не менее доля кредитов, предоставленных строительным компаниям федерального значения, зарегистрированным в Москве, Санкт-Петербурге и Московской области, осталась преобладающей: по итогам января-июля 2020 г. – почти 54%.

Качество кредитов, предоставленных организациям указанного вида экономической деятельности, по-прежнему существенно различалось по федеральным округам. Наибольший уровень просроченной задолженности по кредитам строительным организациям на начало августа 2020 г. зафиксирован в СКФО – почти 43% (высокий уровень кредитных рисков у малых компаний, зарегистрированных в республиках Ингушетия и Дагестан), а наименьший – в ПФО (около 10%).

Общее снижение уровня риска в сегменте операций по кредитованию строительных организаций, программа субсидирования ставок по кредитам застройщикам и развитие механизма проектного финансирования с использованием счетов эскроу способствовали росту доступности заемных средств для более широкого круга строительных компа-

ний. К середине 2020 г. в России действовало свыше 1360 строительных компаний, обязательства каждой из которых перед банками по привлеченным кредитам превышали 100 млн руб., тогда как в начале года таких компаний было немногим более 1210. Расширение круга заемщиков свидетельствует о том, что банки ожидают сохранения благоприятной конъюнктуры в сегменте операций со строительными компаниями, не ограничиваясь кредитованием только лидеров отрасли.

Развитие сегмента небанковских финансовых посредников позволяло застройщикам наряду с операциями на кредитном рынке использовать альтернативные каналы привлечения средств. Объем средств, привлеченных посредством альтернативных финансовых механизмов, заметно уступал обязательствам по кредитам и обладал значительным потенциалом опережающего роста. Одним из таких каналов был рынок лизинга. В 2019 г. объем лизинговых операций со строительной техникой составил 133 млрд руб. (около 17% общего объема долгосрочных рублевых кредитов, предоставленных за 2019 г. строительным компаниям), тогда как в 2018 г. это соотношение составляло лишь 13%. По предварительным данным, в первом полугодии 2020 г. рост российского лизингового рынка приостановился и, вероятнее всего, это изменение затронуло и сегмент лизинга строительной техники. По мере снижения неопределенности экономических ожиданий можно ожидать возобновления опережающего роста объемов лизинговых операций.

Значимым источником заимствований для предприятий строительства жилых и нежилых зданий оставалась кредиторская задолженность. На ее долю, по данным мониторинга предприятий, проводимого Банком России, к концу первого полугодия 2020 г. приходилось 41,3% всех обязательств. При снижении общего объема кредиторской задолженности по сравнению с началом года (на 4,1%) отмечался рост просроченной ее части. Так, за первое полугодие 2020 г. величина просроченной кредиторской задолженности предприятий строительства жилых и нежилых зданий увеличилась в 3,8 раза.

Еще одним значимым источником финансирования строительных компаний был рынок облигаций, на котором строительные компании (как и российский корпоративный сектор в целом) наращивали заимствования опережающими темпами (рис. 2.10). Как и на кредитном рынке, на рынке облигаций отмечалось повышение платежной дисциплины строительных компаний. За первое полугодие 2020 г. зафиксирован один дефолт по облигациям строительной компании (за тот же период 2019 г. – дефолты по четырем выпускам облигаций трех эмитентов). Сохранение высокого кредитного качества строительных компаний – эмитентов создавало благоприятные условия для дальнейшего роста их заимствований на рынке облигаций. В январе-июле 2020 г. размещены 16 новых выпусков облигаций строительных компаний<sup>26</sup> общим объемом более 55 млрд руб. (за тот же период 2019 г. – 17 новых выпусков объемом 41 млрд руб.). На конец июля 2020 г. годовой темп прироста портфеля облигаций строительных компаний составил 19,7%, почти не изменившись по сравнению

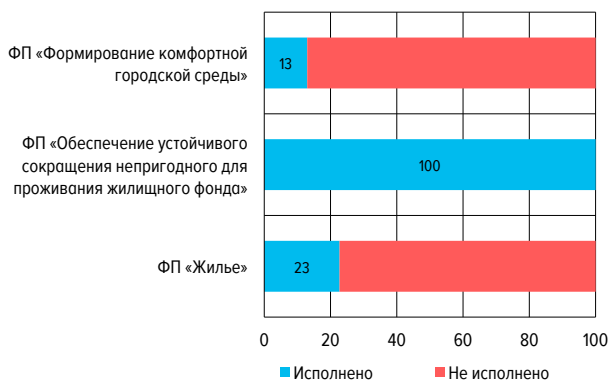
с аналогичным показателем начала 2020 года.

Таким образом, в первом полугодии 2020 г. не наблюдалось ухудшения ситуации на основных сегментах финансового рынка, используемых российскими строительными компаниями для привлечения средств. Один из факторов такой динамики (наряду с мерами государственной поддержки отрасли) – длительный производственный цикл в строительстве, вследствие чего изменение ситуации в реальном секторе транслируется на финансовые операции строительных компаний с определенным лагом. Дальнейшее развитие ситуации с финансированием жилищного строительства будет определяться тем, насколько быстро будут преодолены негативные экономические последствия пандемии коронавируса и насколько устойчивыми окажутся социально-экономические сдвиги, связанные с пандемией (распространение удаленной работы, изменение модели потребления, развитие служб доставки и так далее).

<sup>26</sup> Включая компании, специализирующиеся на инфраструктурном строительстве.

ИСПОЛНЕНИЕ РАСХОДОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА НА ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2020 ГОДА (%)

Рис. 3.1



Источники: Федеральное казначейство, ежемесячный отчет об исполнении федерального бюджета на 01.07.2020.

## 3. МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

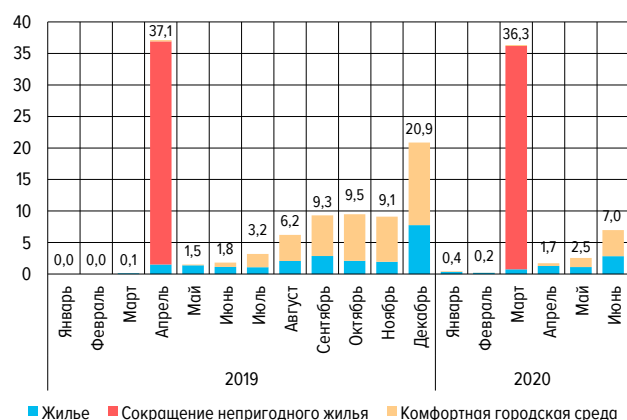
### 3.1. Меры государственной поддержки жилищного строительства

В первом полугодии 2020 г. исполнение расходов на федеральные проекты национального проекта «Жилье и городская среда» осуществлялось более интенсивно, чем в аналогичный период предыдущего года. В целях поддержки отрасли в условиях пандемии коронавируса Правительство Российской Федерации разработало программу предоставления льготной ипотеки с субсидированием ставки процента свыше 6,5% годовых, выделило средства на достройку проблемных объектов и госгарантии АО «ДОМ.РФ» на выкуп строящегося жилья.

**Национальные проекты.** Исполнение расходов федерального бюджета на реализацию национального проекта «Жилье и городская среда» в первом полугодии 2020 г. составило 48 млрд руб., или 43% от запланированного на 2020 г. уровня (113 млрд руб.), что на 18,9% выше, чем за аналогичный период предыдущего года. Исполнение по входящим в него федеральным проектам (ФП) составило: 100% (как и за аналогичный период 2019 г.) по ФП «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», 23% по ФП «Жилье» и 13% по ФП «Формирование комфортной городской среды» (рис. 3.1). Финансирование ФП «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» было осуществлено в марте (в 2019 г. – в апреле), что обеспечило высокий уровень исполнения расходов в I квартале (рис. 3.2). Как и в предыдущем году, федеральный бюджет перечислил субсидию в виде имущественного взноса в Государственную корпорацию – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в размере 35,4 млрд рублей. В рамках этого федераль-

### ИСПОЛНЕНИЕ РАСХОДОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА НА ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА», ЗА МЕСЯЦ (МЛРД РУБ.)

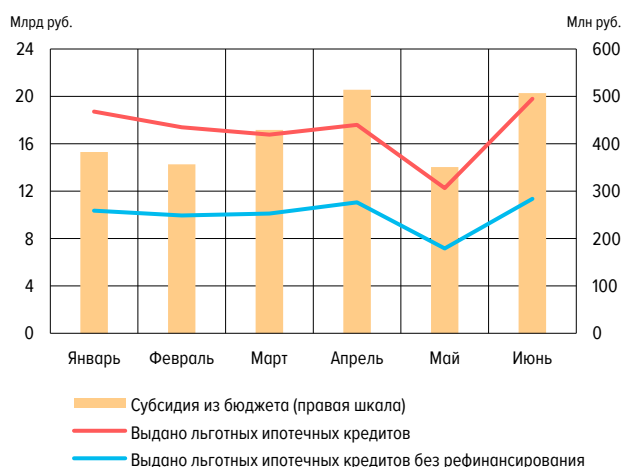
Рис. 3.2



Источники: Федеральное казначейство, ежемесячные отчеты об исполнении федерального бюджета.

### ОБЪЕМ ВЫДАННОЙ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ И РАЗМЕР СУБСИДИИ ИЗ БЮДЖЕТА В 2020 ГОДУ

Рис. 3.3



Источник: Минфин России.

ного проекта за январь-июль 2020 г. расселено 48,6 тыс. человек с площади 755,4 тыс. кв. м<sup>27</sup> аварийного жилья (при целевых показателях на 2020 г.: 54,6 тыс. человек и площади 1000 тыс. кв. м).

Финансирование ФП «Жилье» из средств федерального бюджета в I квартале было незначительным – 1,3 млрд руб., однако заметно ускорилось в II квартале – до 5,2 млрд руб. (рис. 3.2). По итогам первого полугодия 2020 г. исполнение расходов по данному проекту составило 6,5 млрд руб., что на 57,1% выше, чем за аналогичный период предыдущего года.

Финансирование ФП «Формирование комфортной городской среды» ускорилось в июне (рис. 3.2) и по итогам первого полугодия 2020 г. составило 6,3 млрд руб., что в 6 раз выше, чем за аналогичный период 2019 года.

**Поручения Президента Российской Федерации.** В рамках программы льготной ипотеки для семей с детьми (где родился второй и последующий ребенок) в первом полугодии 2020 г. объем выдачи средств составил 102,5 млрд руб., из них ипотечные кредиты без рефинансирования – 60 млрд руб. С целью компенсации банкам из бюджета недополученных доходов в виде разницы между рыночной ставкой ипотеки и ставкой, установленной программой, была выделена субсидия. Объем распределенной субсидии в первом полугодии 2020 г. составил 2,54 млрд руб., что выше, чем за весь 2019 г. (рис. 3.3). По итогам первого полугодия 2020 г. было выдано 40,1 тыс. льготных ипотечных кредитов, из них без рефинансирования – 19,4 тыс. (подробнее о льготной ипотеке см. подраздел 3.4).

**Государственные программы.** Исполнение расходов в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (в нее входит национальный проект «Жилье и городская среда») по итогам первого полугодия 2020 г. составило 110 млрд руб. из 254,4 млрд руб., за-

<sup>27</sup> По данным сайта <https://www.reformagkh.ru/relocation-about>.



планированных в сводной бюджетной росписи (43,2%). При этом наибольший вклад в исполнение расходов внесли трансферты из федерального бюджета в адрес субъектов Российской Федерации. В мае-июле 2020 г. в эту госпрограмму были внесены изменения<sup>28</sup>, связанные с ростом расходов на развитие коммунальной и инженерной инфраструктуры в регионах, что должно повысить привлекательность объектов капитального строительства в ряде субъектов Российской Федерации. Кроме того, были уточнены критерии распределения бюджетных ассигнований исполнителям в рамках данной программы.

**Инициативы 2020 года.** В марте-июле 2020 г. Правительство Российской Федерации в целях антикризисной поддержки строительной отрасли (в первую очередь первичного рынка) реализовало следующие меры на рынке жилья.

- Разработана программа предоставления льготной ипотеки для приобретения жилья на первичном рынке с субсидированием ставки процента свыше 6,5% годовых (действует до 01.11.2020). Изначально условиями программы предполагался первоначальный взнос не менее 20% от стоимости жилья, однако с начала августа 2020 г. первоначальный взнос понижен до 15%; с конца июня 2020 г. повышены лимиты по сумме кредита в рамках программы с 8 до 12 млн руб. для новостроек в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях и с 3 до 6 млн руб. – в остальных субъектах. По оценкам Минстроя России, эта мера направлена в первую очередь на достройку действующих объектов и старт новых проектов, что позволит сохранить 4–5 млн рабочих мест. Суммарный объем бюджетных средств на субсидирование процентов по ипотечным кредитам в 2020 г. составляет 6 млрд рублей. Правительство Российской Федерации рассматривает возможность продления данной программы до конца 2021 года.

- Выделено 30 млрд руб. на решение проблем дольщиков, что должно способствовать ускорению реализации проблемных проектов.
- Увеличен объем субсидий, предоставляемых регионам с низкой бюджетной обеспеченностью, – в такие субъекты Российской Федерации направляется 30% средств ФП «Жилье».
- Разработана программа субсидирования процентных ставок в рамках проектного финансирования, по которой стоимость заимствований для застройщиков, оформивших кредит до 01.05.2020 и сохранивших штат сотрудников, составляет 5,5% годовых (на реализацию этой антикризисной меры выделено 12 млрд руб.).

По оценкам АО «ДОМ.РФ», антикризисная программа льготной ипотеки (под 6,5% годовых) может привлечь в строительную отрасль до 1 трлн руб. инвестиций и позволит ввести в эксплуатацию до 15 млн кв. м нового жилья (более 18% годового ввода жилья). Тем не менее эксперты агентства «Национальные кредитные рейтинги» (НКР) указывают на то, что полностью этот эффект может не реализоваться, так как некоторые заемщики могут отказаться от покупки жилья, ожидая увольнения или снижения дохода. Правительство Российской Федерации прогнозирует объем выданных по данной программе ипотечных кредитов в 740 млрд рублей.

Отдельной антикризисной мерой поддержки строительной отрасли стало предоставление государственной гарантии Минфина России госкорпорации АО «ДОМ.РФ» в размере 50 млрд рублей. За счет этой гарантии госкорпорация может привлекать кредиты коммерческих банков для выкупа квартир у застройщиков.

В сентябре Минфин России разработал законопроект по включению индивидуально-жилого строительства (ИЖС) и приобретения незавершенного объекта ИЖС в список целей ипотечных кредитов с возможностью их частичного погашения за счет федеральной выплаты 450 тыс. руб. для многодетных семей, что существенно расширяет возможности использования господдержки для семей с детьми.

<sup>28</sup> *Постановления Правительства Российской Федерации от 13.05.2020 № 673 и от 31.07.2020 № 1147.*

## РЕГИОНАЛЬНЫЕ МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Табл. 3.1

Меры поддержки	Регионы, в которых они реализуются
<b>Меры поддержки спроса на жилье, не связанные с пандемией коронавируса</b>	
Предоставление субсидий на компенсацию части стоимости приобретаемого или строящегося жилья отдельным категориям граждан, в том числе предоставление выплат на частичное или полное погашение ипотечного кредита либо предоставление жилья отдельным категориям граждан	Брянская область, Воронежская область, Ивановская область, Липецкая область, Тверская область, Орловская область, Ярославская область, Новгородская область, Санкт-Петербург, Республика Крым, Ростовская область, Нижегородская область, Пензенская область, Республика Татарстан, Саратовская область, Курганская область, Свердловская область, ЯНАО, Красноярский край, Новосибирская область, Омская область, Приморский край, Хабаровский край, Сахалинская область, Камчатский край, Магаданская область, Республика Саха (Якутия)
Субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту либо предоставление льготных ипотечных кредитов либо предоставление беспроцентной рассрочки на приобретение жилья отдельным категориям граждан	Ивановская область, Рязанская область, Ярославская область, Архангельская область, Ненецкий АО, Вологодская область, Республика Карелия, Санкт-Петербург, Волгоградская область, Ростовская область, Кабардино-Балкарская Республика, Пензенская область, Республика Татарстан, Саратовская область, Ульяновская область, Республика Башкортостан, Оренбургская область, Республика Алтай, Алтайский край, Кемеровская область, все регионы ДФО
Меры поддержки индивидуального жилищного строительства: предоставление выплат на строительство жилья отдельным категориям граждан, предоставление безвозмездно или по льготной цене земельных участков под строительство жилья, подведение инженерных коммуникаций, компенсация расходов на приобретение строительных материалов	Белгородская область, Брянская область, Липецкая область, Рязанская область, Вологодская область, Республика Крым, Пензенская область, Республика Татарстан, Волгоградская область, Курганская область, Омская область, Приморский край, Сахалинская область
Механизм жилищных сбережений: начисление дополнительных выплат на вклады граждан, открытые с целью накопления средств на покупку жилья	Краснодарский край, Республика Башкортостан, Ростовская область, ХМАО
<b>Меры поддержки предприятий строительного комплекса, не связанные с пандемией коронавируса</b>	
Поддержка застройщиков, осуществляющих завершение объектов незавершенного строительства: предоставление субсидий, земельных участков	Липецкая область, Краснодарский край, Волгоградская область, Республика Марий Эл, Республика Татарстан, Республика Башкортостан
Предоставление субсидий застройщикам на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным на строительство жилых домов	Республика Мордовия
Предоставление льготных микрозаймов строительным организациям, относящимся к субъектам малого предпринимательства	Самарская область
Предоставление субсидий на строительство сейсмостойкого жилья	Сахалинская область, Камчатский край, Магаданская область
Предоставление субсидий производителям строительных материалов	Ульяновская область
<b>Меры поддержки спроса на жилье, введенные в связи с пандемией коронавируса</b>	
Предоставление льготных ипотечных кредитов (по ставке ниже 6,5% годовых) на квартиры в новостройках, в том числе региональными ипотечными компаниями	Пензенская область, ЯНАО, Омская область
<b>Меры поддержки предприятий строительного комплекса, введенные в связи с пандемией коронавируса</b>	
Установление отсрочки и/или снижение ставки арендной платы на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные застройщикам	Тульская область, Москва, Республика Северная Осетия – Алания, Чувашская Республика, Тюменская область, ХМАО, ЯНАО, Челябинская область, Томская область
Отсрочка по платежам за изменение цели предоставления земельных участков и аналогичных выплат в городской бюджет	Москва
Субсидирование части затрат застройщиков на инфраструктурное обустройство земельных участков, выделенных под жилищное строительство	Республика Северная Осетия – Алания
Увеличение размера аванса подрядным организациям по муниципальным и государственным контрактам на оказание услуг по строительству и реконструкции	Чувашская Республика, Пермский край, ЯНАО
Отсрочка по уплате земельного налога или налога на имущество	Пермский край, ЯНАО, Забайкальский край
Отсрочка по оплате технического присоединения возводимых объектов к сетям	Пермский край
Рекомендации ресурсоснабжающим организациям об отмене пеней, санкций, штрафов за неуплату коммунальных платежей предприятиями малого и среднего предпринимательства в строительной отрасли	Оренбургская область
Выкуп муниципальными образованиями нереализованного жилья у застройщиков	ХМАО

Указанные меры могут способствовать одновременному росту и спроса на жилье, и его предложения.

### 3.2. Региональные меры государственной поддержки жилищного строительства

Помимо федеральных мер государственной поддержки строительной отрасли, в большинстве субъектов Российской Федерации дополнительно действуют также региональные меры (табл. 3.1). Наиболее распространенными в регионах являются меры поддержки спроса на жилье – предоставление субсидий на покупку жилья, а также субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту для отдельных категорий граждан<sup>29</sup>. В ряде регионов действуют отдельные программы поддержки индивидуального строительства жилья, в рамках которых осуществляются выплаты на строительство жилья или покупку строительных материалов, предоставление земельных участков под строительство. Также функционируют программы развития малоэтажного строительства, направленные на комплексное освоение территорий и стимулирование развития малоэтажного строительства экономического класса на участках, обеспеченных коммунальной и транспортной инфраструктурой. Еще одна форма поддержки спроса на жилье, пока не получившая широкого распространения в регионах (действует только в Краснодарском крае, Ростовской области, Республике Башкортостан, Ханты-Мансийском автономном округе) – механизм жилищных сбережений, при котором за счет средств региональных бюджетов осуществляется начисление

дополнительных выплат на вклады граждан, открытые с целью накопления средств на покупку жилья.

Набор региональных мер поддержки спроса на жилье в условиях пандемии коронавируса ограничивался снижением ставок по ипотечным кредитам дополнительно к федеральной программе льготной ипотеки. Такая мера была реализована в трех регионах (Пензенская и Омская области, Ямало-Ненецкий автономный округ).

Среди мер прямой поддержки предприятий строительной отрасли в регионах наиболее распространены программы предоставления субсидий и земельных участков застройщикам, осуществляющим завершение объектов незавершенного строительства – «проблемных» домов. Основными формами поддержки предприятий строительной отрасли в условиях пандемии коронавируса в регионах стали отсрочка или снижение ставки арендной платы на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, – эта мера реализуется в девяти регионах. В отдельных субъектах застройщикам была предоставлена отсрочка по уплате некоторых региональных и местных налогов, оплате технического присоединения возводимых объектов к сетям; был увеличен размер аванса подрядчикам, осуществляющим строительство по государственным контрактам.

Всего в России действует более 200 региональных программ поддержки жилищного строительства, наибольшее количество – в Приволжском и Южном федеральных округах. Во многих регионах созданы региональные фонды и агентства по поддержке ипотечного кредитования, управления по реализации жилищных и ипотечных программ.

В отдельных регионах действуют программы льготного ипотечного кредитования, реализуемые в рамках совместных проектов кредитных организаций и субъектов Российской Федерации. В частности, к середине 2020 г. АО «Банк ДОМ.РФ» сотрудничало в этом направлении с 14 регионами и предлагает жителям этих регионов, входящим в определенные региональными органами власти категории граждан, льготную ипо-

<sup>29</sup> В список категорий граждан, которые могут воспользоваться региональными мерами государственной поддержки, как правило, включаются работники бюджетной сферы, сельские жители, молодые специалисты, лица, переселившиеся из-за рубежа по программе переселения соотечественников. В отдельных регионах перечень может несколько различаться. Помимо этого, в рамках федерального законодательства (госпрограмма «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации») на поддержку при покупке жилья или на обеспечение жильем могут претендовать молодые и многодетные семьи, инвалиды, ветераны боевых действий, ветераны ВОВ, граждане, проживающие в аварийном жилье.

## ПРОГРАММЫ СУБСИДИРОВАНИЯ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ

Табл. 3.2

Название	Условие доступа	Ставка (не более)	Прочие параметры	Основание
Семейная ипотека	Заемщики – семья, имеющая двух и более детей либо ребенка-инвалида. Цель – приобретение жилья на первичном рынке	5% (заемщики ДФО) 6% (прочие заемщики)	Сумма кредита до 6 млн руб. (Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области – до 12 млн руб.). Первоначальный взнос – не менее 20%	Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1711
Сельская ипотека	Цель – приобретение или строительство жилья в сельской местности (кроме Московской области, образований в составе Москвы и Санкт-Петербурга)	3%	Сумма кредита до 3 млн руб. (Ленинградская область и ДФО – до 5 млн руб.). Первоначальный взнос – не менее 10%	Постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2019 № 1567
Дальневосточная ипотека	Заемщики – граждане России, не достигшие возраста 36 лет, состоящие в браке или имеющие несовершеннолетнего ребенка. Цель – приобретение или строительство жилья в ДФО	2%	Сумма кредита до 6 млн руб. Первоначальный взнос – не менее 20%. Срок до 20 лет	Постановление Правительства Российской Федерации от 07.12.2019 № 1609
Программа 6,5	Цель – приобретение жилья на первичном рынке. Срок действия программы – до 01.11.2020	6,50%	Сумма кредита до 6 млн руб. (Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области – до 12 млн руб.). Первоначальный взнос – не менее 15%	Постановление Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566

теку по ставке от 1,6% годовых (подробнее см. подраздел 3.4).

### 3.3. Поддержка ипотечных заемщиков, испытывающих затруднения в обслуживании долга в условиях пандемии коронавируса

Пандемия коронавируса COVID-19 и направленные на ее сдерживание ограничительные меры не могли не отразиться на финансовом положении граждан. Для людей, столкнувшихся с дополнительными финансовыми затруднениями в этот период, необходимость обслуживать свои обязательства могла усложнить ситуацию, приведя к негативным экономическим и социальным последствиям. Для предотвращения подобного развития событий в первой половине 2020 г. был принят ряд мер, направленных на поддержку ипотечных заемщиков.

Прежде всего, Федеральным законом № 106-ФЗ<sup>30</sup> было установлено право заемщиков – физических лиц (в том числе по ипотечным кредитам), доходы которых снизились на 30% и более, обращаться к бан-

кам-кредиторам за предоставлением кредитных каникул. Положения закона дополняют рекомендации Банка России кредиторам реструктурировать кредиты, предоставленные заемщикам, которые заболели COVID-19 или столкнулись с ухудшением финансового положения, даже если эти заемщики не в полной мере соответствуют требованиям Федерального закона № 106-ФЗ. Кроме того, Банк России рекомендовал не начислять пени и штрафы должникам по реструктурированным кредитам, а также временно приостановить обращение взысканий на заложенную недвижимость и принудительное выселение должников из жилых помещений, на которые уже обращено взыскание. Поскольку реструктуризация кредитов сопряжена с потерями и изменением категории качества кредитов, эти рекомендации дополнялись регуляторными послаблениями для банков (в частности, отсрочкой по формированию резервов по реструктурированным кредитам и правом не применять макропруденциальные надбавки в отношении кредитов заемщикам, заболевшим COVID-19).

Меры поддержки физических лиц – заемщиков (в том числе ипотечных) позволили смягчить негативные последствия экономической неопределенности, связанной с COVID-19. К началу августа 2020 г. было подано 77 тыс. заявок о предоставлении ипотечных каникул в соответствии с Федераль-

<sup>30</sup> *Федеральный закон от 03.04.2020 № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа».*



ным законом №106-ФЗ, из которых было удовлетворено 57 тыс. заявок (более 1% от всех ипотечных кредитов). Около 14 тыс. заявок было отклонено в связи с несоблюдением норм законодательства, свыше 5 тыс. заявок находилось на рассмотрении.

Наряду с реструктуризацией кредитов в соответствии с Федеральным законом №106-ФЗ банки активно использовали собственные программы реструктуризации кредитов заемщикам, столкнувшимся с финансовыми затруднениями. К началу августа банки удовлетворили более 1,2 млн заявок о реструктуризации как ипотечных, так и других розничных кредитов физическим лицам в рамках программ, не связанных с Федеральным законом №106-ФЗ, – в пять раз больше, чем в соответствии с данным законом.

Реструктуризация кредитов стала значимым фактором устойчивости розничного кредитного рынка в условиях экономической неопределенности. В марте-июле банки реструктуризировали кредиты населению общим объемом около 0,7 трлн руб. (почти 4% всего розничного кредитного портфеля), в том числе в соответствии с Федеральным законом №106-ФЗ – на общую сумму 0,1 трлн рублей. В этих условиях не наблюдалось резкого снижения качества кредитного портфеля, характерного для предыдущих эпизодов экономической неустойчивости. За январь-июль 2020 г. доля просроченной задолженности в розничном кредитном портфеле выросла на 0,4 п.п. (за тот же период 2014 г. показатель увеличился более чем на 1 п.п.), причем в ипотечном сегменте рынка доля просроченной задолженности даже незначительно снизилась.

В краткосрочной перспективе массовая реструктуризация кредитов благоприятна для физических лиц – заемщиков, но связана с потерями для банков (издержки на оформление реструктуризации, риск злоупотреблений со стороны недобросовестных заемщиков). Однако в более длительной перспективе предотвращение дестабилизации кредитного рынка снижает убытки банков из-за реализации кредитных рисков (позволяя заемщикам возобновить обслуживание кредита

по мере восстановления доходов), расширяет спектр возможностей управления кредитными рисками (давая банкам время для оптимизации структуры активов и формирования резервов), а также создает предпосылки для более устойчивого роста розничного кредитного рынка в целом и его ипотечного сегмента в частности после преодоления последствий пандемии.

### 3.4. Программы льготной ипотеки

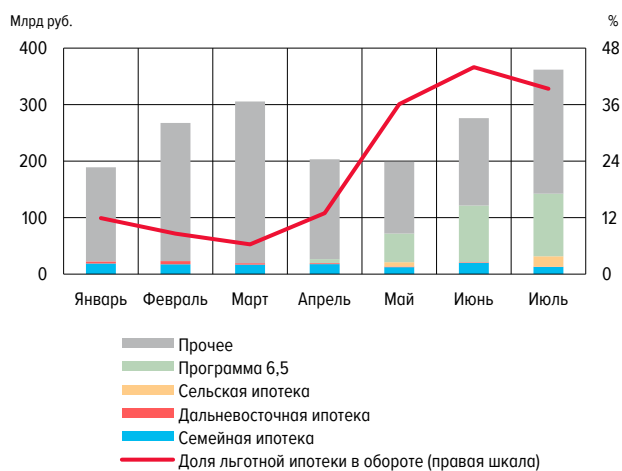
Одним из направлений государственной экономической политики, охарактеризованных в подразделе 3.1, является субсидирование ставок по ипотечным кредитам, способствующее повышению доступности заемных средств для населения и стимулирующее рост ипотечного рынка. Программы льготной ипотеки выполняют две взаимосвязанные функции: экономическую (поддержка национальной экономики через стимулирование спроса на жилую недвижимость и, соответственно, спроса застройщиков на строительные материалы, оборудование и труд строителей) и социальную (адресная поддержка определенных групп населения, для которых улучшение жилищных условий с использованием стандартных рыночных инструментов затруднительно). В России такие программы используются достаточно давно: уже в начале 2010-х гг. была представлена программа льготной ипотеки для школьных учителей, в 2015–2016 гг. реализовывалась масштабная программа субсидирования ставок по ипотечным кредитам. Однако ранние программы льготной ипотеки носили локальный характер и были ограничены кругом получателей (учителя для получения льготной ипотеки должны были соответствовать довольно жестким требованиям) или сроком действия (действие программы субсидирования ставок, реализованной в 2015–2016 гг., прекращалось после снижения ключевой ставки Банка России ниже 9,5%).

Значимость льготной ипотеки стала расти в 2018 г. с началом реализации программы семейной ипотеки, предусматривающей предоставление льгот по ипотечным кредитам семьям с двумя и более детьми или с ре-



ОБОРОТ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ  
В 2020 ГОДУ

Рис. 3.4



Источники: Банк России, АО «ДОМ.РФ», Минфин России, Минсельхоз России, оценки и расчеты Банка России.

бенком-инвалидом (табл. 3.2). В 2018 г. новая программа только внедрялась – из 1,5 млн ипотечных кредитов, выданных за этот год, в рамках данной программы было предоставлено менее 5 тысяч. Однако в 2019 г. было выдано уже свыше 46 тыс. льготных кредитов общим объемом почти 120 млрд руб. (более 4% от всех выданных ипотечных кредитов).

В 2020 г. охват населения программой льготного кредитования резко увеличился. Во-первых, с начала года начали функционирование две новые программы льготной ипотеки: дальневосточная ипотека и сельская ипотека (табл. 3.2). Наибольшим спросом пользовалась программа сельской ипотеки, доступная для жителей большинства регионов. По информации банков – участников программы, лимит льготного кредитования был полностью выбран за несколько дней. После расширения программы в июле спрос вновь существенно превысил лимиты предложения. Во-вторых, нарастание угроз для экономической устойчивости, связанных с пандемией COVID-19, создало предпосылки для инициирования программы льготного ипотечного кредитования по ставке 6,5% годовых или ниже, ориентированной на максимально широкий круг заемщиков (подробнее см. подраздел 3.1). В результате к середине 2020 г. почти половина новых ипотечных кредитов выдавалась в рамках льготных программ (рис. 3.4).

Льготные программы ипотечного кредитования оказали заметное влияние на конъюнктуру ипотечного рынка в 2020 году. Прежде всего они внесли существенный вклад в снижение среднерыночных ставок, отмечавшееся в середине года. По оценкам Банка России, около половины снижения среднерыночной ставки в мае-июне было обусловлено именно резким ростом доли льготных кредитов в оборотах ипотечного рынка. Кроме того, в рамках программ льготной ипотеки заемщики привлекали кредиты на большие суммы, что смещало вверх и среднерыночную сумму кредита. Так, на российском ипотечном рынке в первом полугодии 2020 г. средняя сумма нового ипотечного кредита составила 2,4 млн рублей. За тот же период средняя сумма кредита, предоставленного в рамках «Программ-

мы 6,5», составила 2,5 млн руб., программы семейной ипотеки – 2,6 млн руб. (без операций по рефинансированию выданных ранее кредитов – 3,1 млн руб.), программы «Дальневосточная ипотека» – 3,6 млн рублей.

Влияние льготных ипотечных программ на обороты рынка было неоднозначным. С одной стороны, они способствовали росту доступности ипотечных кредитов для населения, и часть заемщиков, не имевших возможности привлекать ипотечные кредиты на рыночных условиях, благодаря программам льготной ипотеки получила возможность улучшить жилищные условия. С другой стороны, в ряде случаев льготная ипотека лишь замещала собой рыночную. Так, ряд экспертов связывает сокращение активности ипотечных заемщиков в апреле-мае (рис. 3.4) с ожиданием вступления в силу программы «Программы 6,5».

Влияние программ льготной ипотеки на объем ипотечного кредитного портфеля также было неоднозначным. По меньшей мере часть льготных кредитов привлекалась заемщиками, имеющими возможность заимствовать средства на рыночных условиях. Соответственно, наращивание льготных кредитов таким заемщикам вело к сокращению рыночного спроса на кредиты, и общий объем кредитования не увеличивался. Кроме того, около 40% операций по программе семейной ипотеки приходилось на рефинансирование выданных ранее кредитов. Такие операции не увеличивали кредитный портфель, изменяя его структуру (увеличивая долю льготных кредитов). Таким образом, программы льготного ипотечного кредито-

вания выполняли социальную функцию (повышая доступность нового жилья для отдельных групп населения) в большей степени, чем экономическую (лишь часть льготного кредитования трансформировалась в рост спроса на рынке жилой недвижимости).

Изменение структуры ипотечного кредитного портфеля опосредованно влияет и на потенциал развития рынка в целом. Уменьшение долговой нагрузки на заемщиков вследствие использования программ господдержки ипотеки снижает кредитные риски банков и позволяет им активнее наращивать кредитование, в том числе и ипотечное. К середине 2020 г. портфель льготных кредитов превысил 400 млрд руб. (около 5% всего ипотечного кредитного портфеля), а месячные затраты населения на обслуживание ипотечных кредитов благодаря этому снизились более чем на 1 млрд руб. (что эквивалентно снижению кредитной ставки на 0,2 п.п.). Лимиты по действующим программам льготного ипотечного кредитования позволяют еще в 4–5 раз нарастить объемы кредитования и, соответственно, ощутимо снизить долговую нагрузку ипотечных заемщиков и риски банков-кредиторов на ипотечном рынке. Обратной стороной этого является стремительно растущая нагрузка на государственный бюджет (см. подраздел 3.1). Если в 2019 г. затраты федерального бюджета на субсидирование ипотечных ставок составляли менее 2 млрд руб., то по итогам 2020 г. они приблизятся к 40 млрд руб., а в 2021–2022 гг. этот показатель может вырасти еще в два раза вследствие накопления портфеля кредитов, ставки по которым субсидируются.

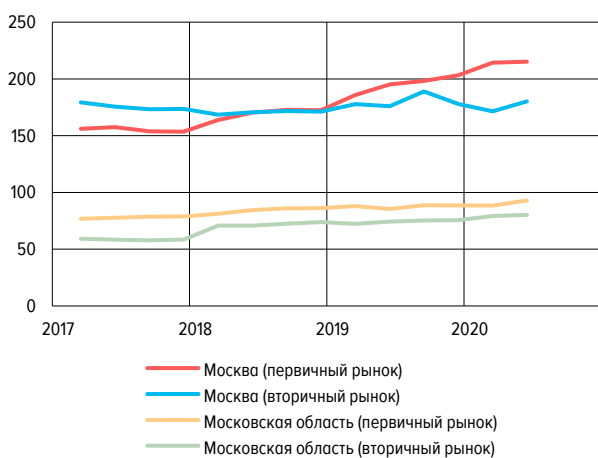
## ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРУПНЕЙШИХ РЕГИОНАХ

**Москва и Московская область.** В первом полугодии 2020 г. цены на первичном рынке недвижимости в Москве и Московской области продолжали увеличиваться, в целом за два квартала они выросли на 6 и 5% соответственно (рис. 1). Рост цен на новостройки в Московском регионе<sup>1</sup> был обусловлен общестрановыми факторами. В разрезе классов жилья основной вклад в рост цен на первичном рынке в Москве и Московской области в первом полугодии вносили квартиры улучшенного качества, соответствующие комфорт-классу (рис. 2). При этом в Москве произошло снижение цен на новые квартиры среднего качества (эконом-класс) и элитные квартиры. Такие различия могли быть связаны с неравномерным распределением спроса, который в большей степени оказался ориентирован на новое жилье комфорт-класса, а также, возможно, и с неравномерным распределением предложения квартир каждого типа в новостройках в различных районах. Рост цен на вторичном рынке жилья в Москве и Московской области за первое полугодие составил 1 и 6% соответственно. В разрезе классов жилья динамика цен на квартиры на вторичном рынке была более однородной, чем на первичном: за первое полугодие и в Москве, и в Московской области произошло удорожание квартир всех типов (рис. 2).

Снижение спроса на новое жилье в Москве в первом полугодии 2020 г. оказалось несколько менее существенным, чем в целом по России: число зарегистрированных ДДУ<sup>2</sup>, по данным Росреестра, в столице сократилось на 33% в годовом выражении, в России – на 37%. Всего за полгода в Москве было заключено 39,9 тыс. договоров долевого участия<sup>3</sup>. В Московской области было заключено 26,5 тыс. ДДУ, уменьшение их числа в годовом выражении составило 42%. Более низкий спрос на первичном рынке в 2020 г. в сравнении с 2019 г., помимо влияния пандемии коронавируса, объясняется также рекордными показателями предыдущего года, обусловленными переходом на новую модель финансирования жилищного строительства.

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(ПО ВСЕМ ТИПАМ КВАРТИР, ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М)

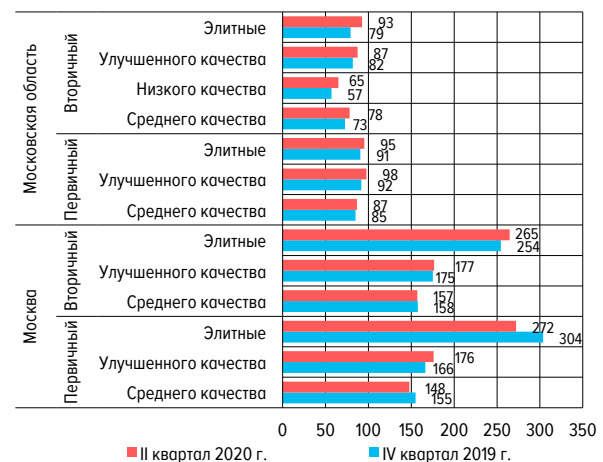
Рис. 1



Источник: Росстат.

УРОВЕНЬ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ТИПАМ КВАРТИР  
(ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М)

Рис. 2



Источник: Росстат.

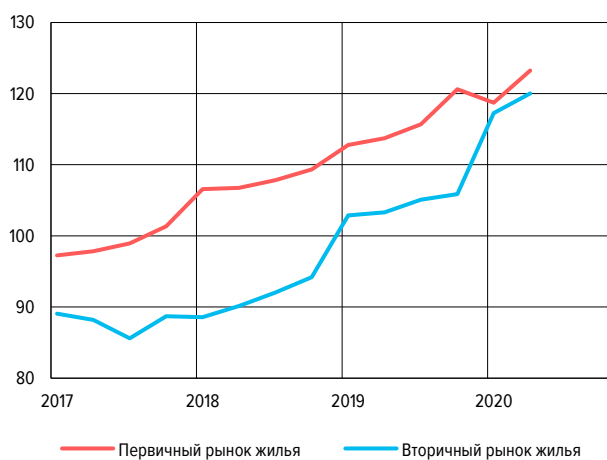
<sup>1</sup> Под Московским регионом здесь понимаются Москва и Московская область.

<sup>2</sup> На проекты, возводимые с использованием ДДУ, по данным ЕИСЖС на август 2020 г., приходится 93% всего строящегося жилья в России. В Москве и Московской области эта доля составляет 94 и 97% соответственно.

<sup>3</sup> Показатель включает данные по жилой и нежилой (например, апартаменты) недвижимости.

**ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**  
(ПО ВСЕМ ТИПАМ КВАРТИР, ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М)

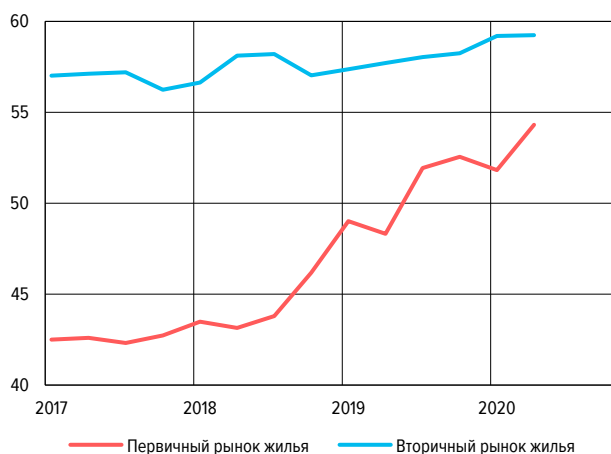
Рис. 3



Источник: Росстат.

**ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ**  
(ПО ВСЕМ ТИПАМ КВАРТИР, ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М)

Рис. 5



Источник: Росстат.

**УРОВЕНЬ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПО ТИПАМ КВАРТИР**  
(ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М)

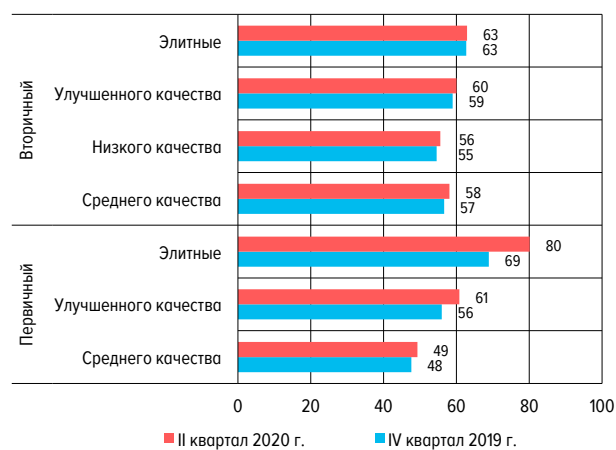
Рис. 4



Источник: Росстат.

**УРОВЕНЬ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ ПО ТИПАМ КВАРТИР**  
(ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М)

Рис. 6



Источник: Росстат.

**Санкт-Петербург.** Цены на первичном рынке жилой недвижимости в Санкт-Петербурге за первое полугодие 2020 г. выросли на 2%, на вторичном рынке – на 13% (рис. 3). Рост цен на новостройки был однородным по всем классам жилья (рис. 4). На вторичном рынке наиболее существенный рост произошел в сегменте элитных квартир. Их сильное удорожание могло быть связано с сокращением предложения объектов по сравнительно низким ценам при небольшом объеме рынка элитного жилья в регионе. Высоким темпом на вторичном рынке дорожали также квартиры улучшенного качества. Приобретение квартир этого сегмента по соотношению цены и качества могло оказаться более привлекательным в сравнении с другими классами жилья способом сохранения рублевых накоплений на фоне ослабления рубля в феврале-марте.

Спрос на новое жилье в Санкт-Петербурге снизился сильнее, чем в целом по стране: за первое полугодие 2020 г. в Санкт-Петербурге было заключено 34,7 тыс. договоров долевого участия, что на 39% ниже значений соответствующего периода предыдущего года.

**Краснодарский край.** Рост цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в Краснодарском крае за первое полугодие 2020 г. составил 3 и 2% соответственно (рис. 5), дорожали квартиры всех классов (рис. 6). Несмотря на опережающие темпы удорожания ново-

го жилья, Краснодарский край остается одним из немногих регионов, где уровень цен на вторичном рынке выше, чем на первичном. Такая ситуация сохраняется в основном за счет более низких цен на квартиры среднего качества (эконом-класс) в новостройках, чем на вторичном рынке. При этом стоимость новых квартир улучшенного качества (комфорт-класс) в первом полугодии 2020 г. уже превысила стоимость квартир аналогичного класса на вторичном рынке.

За первое полугодие 2020 г. в Краснодарском крае было зарегистрировано 17,2 тыс. договоров долевого участия, снижение к соответствующему периоду 2019 г. составило 35%.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

# ПЕРВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПЕРЕХОДА К ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ

### Переход строительной отрасли на проектное финансирование можно считать успешным

Реформа, имеющая важнейшее социальное значение, была инициирована из-за значительного количества проблем и нарушений прав дольщиков, которые имели место в долевом строительстве. На старте были опасения по поводу ее эффективности, однако первые результаты оптимистичны.

Мониторинг внедрения проектного финансирования, организованный Банком России с начала 2019 г., показывает, что оно расширяется – по регионам, объему предоставленных кредитов, количеству счетов эскроу, завершенных проектов строительства с использованием счетов эскроу. При этом переход на новый механизм финансирования происходит достаточно плавно. Начатые проекты, соответствующие определенному уровню строительной готовности объекта и стадии продаж<sup>1</sup>, получили возможность достраиваться по-прежнему – с привлечением средств дольщиков. По таким проектам банки продолжают банковское сопровождение в соответствии с законодательством до завершения строительства, обеспечивая контроль целевого расходования средств.

На первом этапе реформы одними из основных задач были создание нового правового поля, установление проектного подхода к оценке строительных проектов<sup>2</sup>, а также налаживание взаимодействия и диалога банков и застройщиков, большинство которых не имели опыта привлечения банковских кредитов для финансирования строительства.

Сегодня можно говорить, что основные элементы инфраструктуры реализованы: сформированы отраслевые команды в основных банках-участниках и созданы кредитные продукты, покрывающие разные потребности застройщиков.

Доверие граждан к рынку первичного жилья после реформы и перехода расчетов на счета эскроу выросло до 70% с 53%<sup>3</sup>. Это подтверждается ростом количества счетов эскроу и остатков на них: на 01.09.2020 24 банками открыто 179,6 тыс. счетов эскроу, на которых депонировано более 0,6 трлн рублей<sup>4</sup>.

### Доля и объемы проектного финансирования в 2020 г. растут, несмотря на пандемию

Портфель проектов долевого строительства за последние 12 месяцев существенно изменился как по объему, так и по структуре финансирования.

В общем портфеле (98,8 млн кв. м) доля проектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, с октября 2019 г. по 01.09.2020 выросла с 16 до 38% и будет увеличиваться в дальнейшем. Одновременно доля проектов, которые будут завершены по старым правилам, сократилась с 60 до 54%. Также снизилась с 24 до 7,2%<sup>5</sup> доля проектов, по которым данные о способе

<sup>1</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.».

<sup>2</sup> Положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

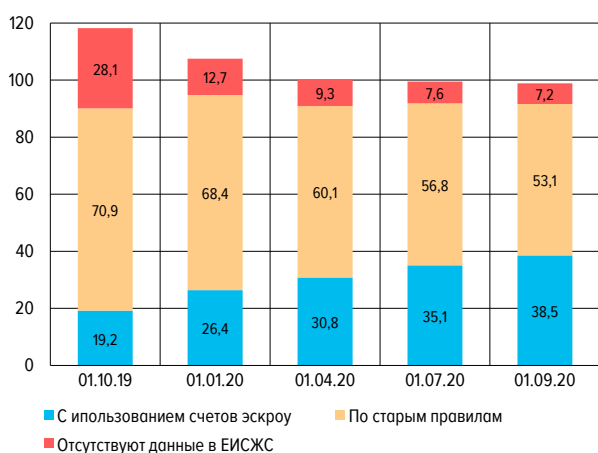
<sup>3</sup> По результатам опроса ВЦИОМ (данные сайта АО «ДОМ.РФ», публикации 13.01.2020, 03.07.2020).

<sup>4</sup> Включает «раскрытые» счета эскроу, а также суммы средств, перечисленных с «раскрытых» счетов эскроу.

<sup>5</sup> По данным ЕИСЖС на 01.08.2020.

ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ ПОРТФЕЛЯ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА В 2019–2020 ГОДАХ  
(ПЛОЩАДЬ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ, МЛН КВ. М)

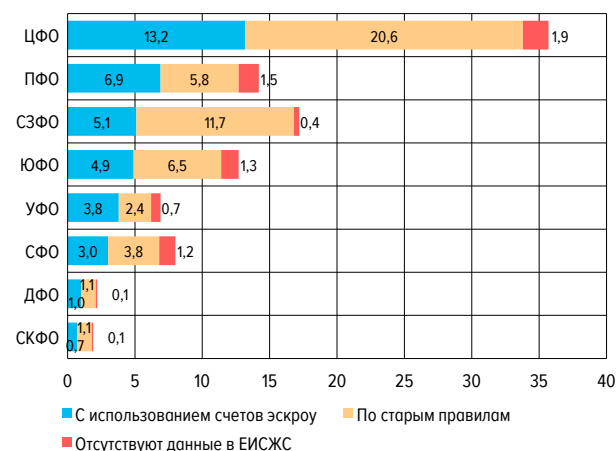
Рис. 1



Источник: ЕИСЖС.

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ  
НА 01.09.2020  
(ПЛОЩАДЬ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ, МЛН КВ. М)

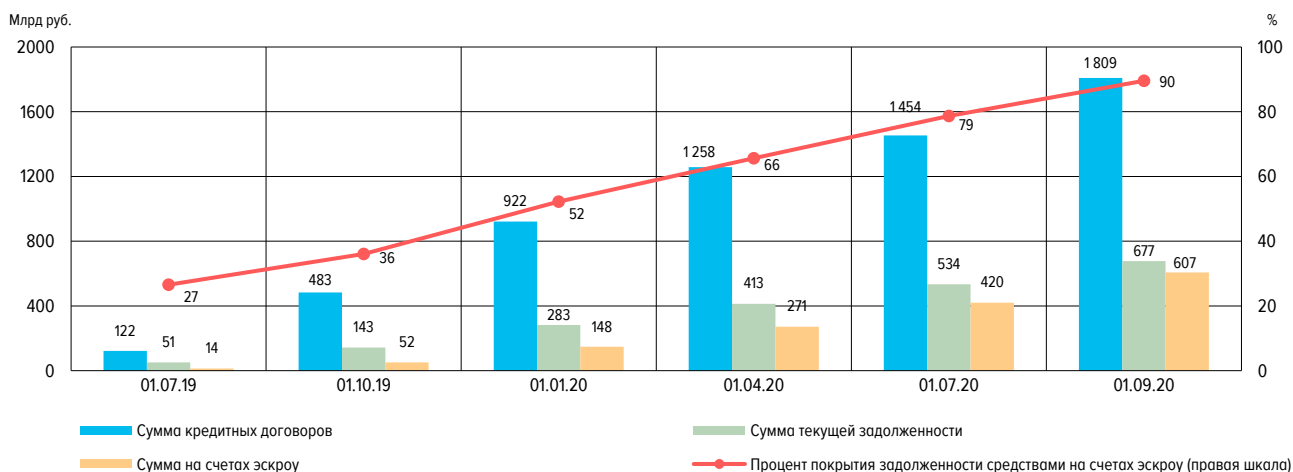
Рис. 2



Источник: ЕИСЖС.

ДИНАМИКА ОТКРЫТИЯ СЧЕТОВ ЭСКРОУ И КРЕДИТНЫХ ДОГОВОРОВ В 2019–2020 ГОДАХ  
(НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ)

Рис. 3



Источник: данные обследования Банка России уполномоченных банков.

финансирования в ЕИСЖС не внесены – регистрация договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) по ним запрещена (рис. 1).

Однако скорость перехода на счета эскроу существенно отличается по федеральным округам: в СЗФО – менее 30% регионального портфеля, в УФО – превышает 55% (рис. 2), что может быть связано с разной долей проектов, соответствующих критериям завершения строительства по старой схеме.

По данным обследования Банка России, темпы роста проектного финансирования можно оценить как достаточно высокие. Приостановление работы строительных площадок и снижение спроса из-за пандемии коронавируса не оказали существенного влияния на объемы финансирования – кратковременное и незначительное снижение темпов в апреле-мае сменилось ростом в июне-августе (рис. 3).

Росту способствовали меры государственной поддержки отрасли (льготная ипотека, субсидирование ставок по кредитам застройщикам), краткосрочность основных ограничительных мер для строительной отрасли и обязательность перехода новых проектов на эскроу.

На 01.09.2020 лимиты заключенных 21 банком 1,7 тыс. кредитных договоров с застройщиками превысили 1,8 трлн рублей<sup>6</sup>. С учетом этого банки готовы предоставить финансирование на строительство объектов площадью около 32 млн кв. метров.

При этом текущая задолженность застройщиков существенно меньше – около 677 млрд рублей. Это обусловлено особенностями проектного финансирования, при котором банки предоставляют средства планомерно, по мере реализации проектов.

С учетом планируемых объемов строительства и потребности в его финансировании долевого строительства может стать одной из крупнейших отраслей банковского кредитования. Ряд банков озвучили свои планы по наращиванию объемов кредитования.

### **Не все проекты имеют потенциал для реализации и удовлетворяют требованиям банков**

Исторически строительная отрасль являлась одной из высокорискованных с точки зрения банковского кредитования. В связи с этим банки достаточно тщательно проводят оценку рисков проектов и по некоторым проектам могут отказать в кредитовании.

На 01.09.2020 банки получили 4,9 тыс. заявок от застройщиков на получение кредитов для строительства объектов в 78 субъектах Российской Федерации. Из них 39% банками одобрены, 18% отклонены, 25% отозваны сами застройщиками, а 18% находятся на рассмотрении. Доля одобренных банками заявок возрастает (рис. 4).

В качестве основных причин для отказа в предоставлении кредита банки отмечают недостаточную маржинальность проектов, в том числе из-за ограниченной покупательной способности населения в регионах, включение в проект затрат на инженерную и социальную инфраструктуру; недостаточность у застройщиков собственных средств для увеличения их доли в проекте; отрицательную деловую репутацию отдельных застройщиков.

Еще одна проблема – невысокое качество документации. Недостаточный уровень компетенций застройщиков, отсутствие опыта работы с банками, недостатки при оформлении проектной и исходно-разрешительной документации усложняют задачу по подготовке документов на получение кредитов<sup>7</sup>.

Застройщики со своей стороны отмечают высокие требования банков к кредитоспособности проектов, избыточность требований к залогу, длительность рассмотрения заявок на кредитование (что, по информации банков, зачастую связано с качеством документов), отсутствие унификации требований банков к пакетам документов, наличие банковских комиссий.

### **Ставки для застройщиков существенно ниже при наличии средств на счетах эскроу**

Средневзвешенная ставка на всем периоде кредитования формируется из специальной ставки на сумму, покрытую средствами на счетах эскроу<sup>8</sup>, и рыночной ставки на сумму, не покрытую средствами на эскроу.

Доля кредитов (по сумме лимита) с незначительными (до 50%) накоплениями на счетах эскроу от задолженности составляет почти половину всего портфеля кредитов. Почти 1/3 портфеля занимают кредиты с накоплениями на счетах эскроу более 100% задолженности (рис. 5).

Фондирование средствами на счетах эскроу (на 01.09.2020 они составляют около 90% задолженности), а также иные факторы (условия договоров, программы субсидирования<sup>9</sup>) по-

<sup>6</sup> Включает договоры, которые прекратили действовать (в том числе исполнены), а также лимиты по таким договорам.

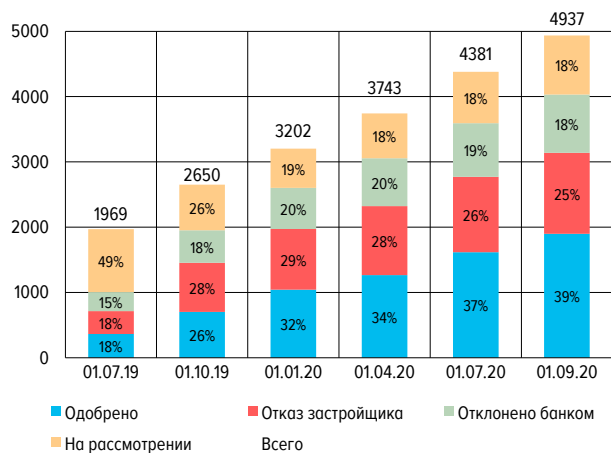
<sup>7</sup> Данная проблема признается и Минстроем России.

<sup>8</sup> Специальная ставка включает отчисления в ФОР и АСВ, капитализацию процентов, компенсацию будущих потерь и административные расходы банка.

<sup>9</sup> Например, для застройщиков – субъектов МСП действует ряд мер поддержки (программы Корпорации МСП, Минэкономразвития России, по которым банки представляют финансирование застройщикам по льготной ставке), программа субсидирования ставок для застройщиков по постановлению Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 629.

ДИНАМИКА РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК  
ЗАСТРОЙЩИКОВ В 2019–2020 ГОДАХ  
(КОЛИЧЕСТВО ЗАЯВОК, ШТ.)

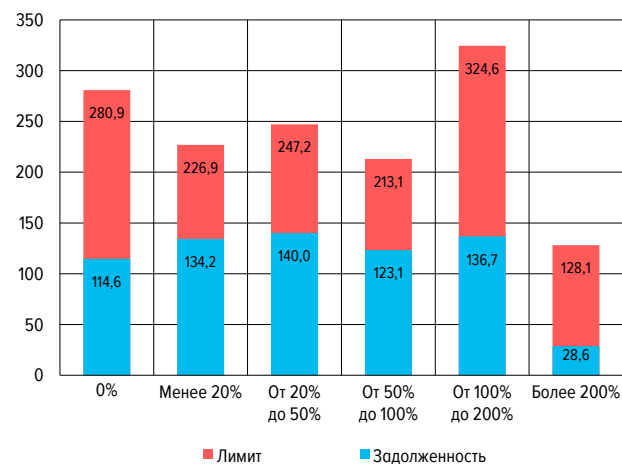
Рис. 4



Источник: данные обследования Банка России уполномоченных банков.

СТРУКТУРА ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ ПО УРОВНЮ  
НАКОПЛЕНИЯ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ НА 01.09.2020  
(МЛРД РУБ.)

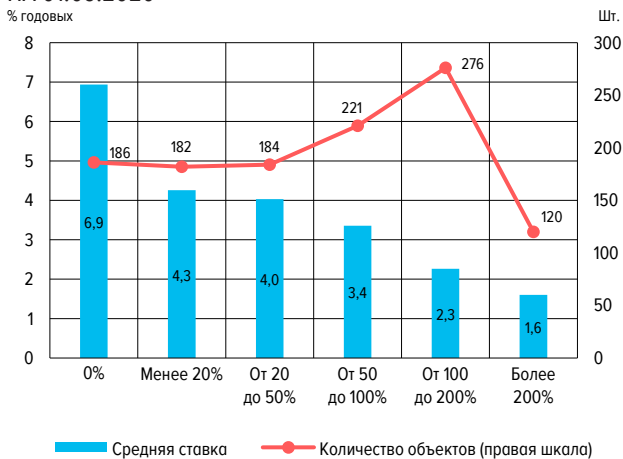
Рис. 5



Источник: данные обследования Банка России уполномоченных банков.

РАЗМЕР СРЕДНЕЙ СТАВКИ ПО КРЕДИТНЫМ  
ДОГОВОРАМ С УЧЕТОМ СООТНОШЕНИЯ СРЕДСТВ  
НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ И ЗАДОЛЖЕННОСТИ  
НА 01.09.2020

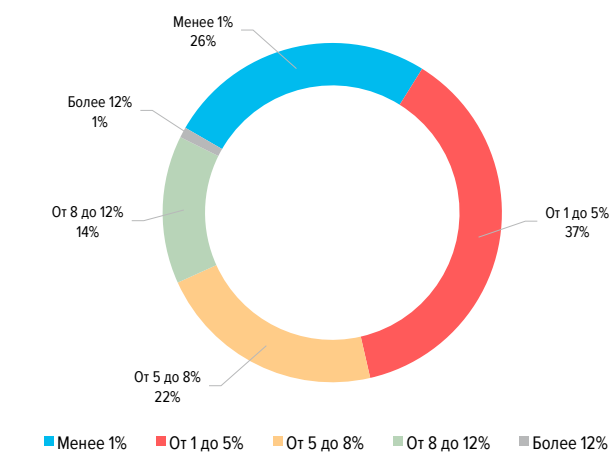
Рис. 6



Источник: данные обследования Банка России уполномоченных банков.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КРЕДИТНЫХ ДОГОВОРОВ  
С ЗАСТРОЙЩИКАМИ В ЗАВИСИМОСТИ  
ОТ РАЗМЕРА ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ  
НА 01.09.2020

Рис. 7



Источник: данные обследования Банка России уполномоченных банков.

звонят существенно снизить ставку по кредитам застройщикам (рис. 6). По некоторым договорам она ниже 1% годовых.

Так, по кредитному портфелю (1,2 тыс. договоров с задолженностью) ставка находится в диапазоне от менее 1 до 14% годовых. Но с учетом средств на счетах эскроу процентная ставка по 63% договоров – менее 5% годовых (рис. 7).

### Кредитное качество проектного финансирования сохраняется на высоком уровне, несмотря на пандемию

Около 90% договоров с задолженностью отнесены банками к I и II категориям качества либо оценены по проектному подходу на высоком и достаточном уровне кредитоспособности. Высокая оценка кредитного качества частично может быть связана и с послаблениями Банка России в части сохранения оценки качества портфеля на уровне, зафиксированном при начале пандемии.

В настоящее время ни один проект, реализуемый с использованием счетов эскроу, не попал в реестр проблемных.

Новая схема финансирования в некоторых регионах уже прошла полный цикл – от открытия счетов эскроу до перечисления накопленных средств застройщику или банку в счет погашения кредита. В 53 субъектах Российской Федерации завершено более 240 проектов: 11 банков «раскрыли» 15,8 тыс. счетов эскроу более чем на 36,1 млрд рублей.

### **Господдержка спроса, застройщиков и банков оказывает большое влияние на отрасль**

Меры господдержки оказали значительное влияние на строительную отрасль на фоне проблем, обострившихся из-за пандемии.

Порядка 75%<sup>10</sup> строящегося жилья приобретается по ипотеке. Вместе с тем основным препятствием для наращивания объемов жилищного строительства является падение доходов населения, заметная часть которого не способна покупать жилье по существующим ценам: около 40% населения, по разным оценкам<sup>11</sup>, не смогут взять ипотеку, несмотря на снижение ставки.

Банки в январе-июле 2020 г. предоставили заемщикам ипотечные кредиты на общую сумму 1,8 трлн руб.<sup>12</sup>, что почти на 21,3% больше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом количество предоставленных за январь-июль 2020 г. кредитов увеличилось по сравнению с тем же периодом 2019 г. на 10,5% (747 тыс. против 676 тыс.).

Рост ипотеки, в том числе ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) по ДДУ, стал результатом адресной государственной поддержки. По мнению участников рынка, наиболее серьезное влияние оказало решение о субсидировании ставки до 6,5% годовых по ипотечным кредитам на приобретение жилья на первичном рынке, что поддержало уровень продаж строящегося жилья<sup>13</sup>. Это в существенной мере привело к снижению средней ипотечной ставки в новостройках до 5,93% годовых по состоянию на 01.08.2020. Кроме того, высокие темпы роста ипотеки, в том числе для новостроек, объясняются реализацией отложенного спроса на жилье в апреле и мае 2020 г. в связи с действием ограничений для борьбы с коронавирусом (включая закрытие МФЦ), что делало невозможным регистрацию сделок с недвижимостью.

Для экономической поддержки и корректировки административной нагрузки на застройщиков приняты меры по субсидированию процентной ставки по кредитам застройщикам<sup>14</sup>, объявлен мораторий<sup>15</sup> до 01.01.2021 на применение санкций к застройщикам по обязательствам, возникшим из ДДУ. Автоматически продлены на 1 год сроки ключевых документов строительства (разрешение на строительство, квалификационный аттестат, проект планировки территории, градостроительный план земельного участка)<sup>16</sup>, если они наступили после 06.04.2020 и истекают до 01.01.2021.

<sup>10</sup> Источник: публикация на сайте АО «ДОМ.РФ» от 21.08.2020.

<sup>11</sup> Источник: публикация Интерфакс, 20.08.2020.

<sup>12</sup> Без учета секьюритизации кредитов.

<sup>13</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году».

<sup>14</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 629 «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, и Правил предоставления в 2020 году субсидии из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, для возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства». Данные оператора программы АО «ДОМ.РФ» говорят о ее высокой востребованности.

<sup>15</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 423 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве».

<sup>16</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностей в отношении разрешительной деятельности в 2020 году».



## Меры Банка России также поддерживают проектное и ипотечное финансирование

Для сокращения нагрузки на капитал банков и стимулирования продолжать кредитование банкам предоставлено право при ухудшении положения застройщиков в связи с пандемией принимать решения о неухудшении оценки ссуд на строительство жилья, отнесенных на 01.03.2020 не ниже II категории качества (действовало до 30.09.2020).

Отмена надбавок к коэффициентам риска по выданным до 01.04.2020 ипотечным кредитам позволит банкам абсорбировать убытки по кредитам на сумму свыше 100 млрд руб., исключив негативные последствия для соблюдения нормативов достаточности капитала.

Возможности расширения кредитования способствует также снижение значений надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам и кредитам на финансирование по ДДУ, предоставленным с 01.04.2020<sup>17</sup>.

Для расширения возможности получения ипотеки для семей с детьми изменен порядок применения надбавок по кредитам с низким первоначальным взносом. Для ИЖК с низким первоначальным взносом (до 10%), погашаемых за счет материнского капитала, надбавки к коэффициентам риска теперь будут снижаться по мере погашения кредита, что расширит возможности по получению ипотеки для семей с детьми.

В соответствии с изменениями в законодательстве пользователям ипотечных кредитов предоставляются ипотечные каникулы.

В Ломбардный список Банка России включен ряд ипотечных облигаций с необходимым кредитным качеством и соответствующих иным требованиям.

На минимизацию негативных последствий ограничительных мер направлено решение, дающее банкам возможность проводить ипотечные сделки дистанционно. Проводится также работа по подготовке плана мероприятий по внедрению в финансовый сектор онлайн-технологий, предусматривающего возможность дистанционного оказания финансовыми организациями услуг, в том числе ипотеки.

В целях развития проектного финансирования Банк России принимает меры для дальнейшего снижения регуляторной нагрузки на банки:

- 12.06.2020 вступили в силу изменения в Положение Банка России № 611-П<sup>18</sup> в целях определения условий, при которых по неиспользованным лимитам кредитных линий, открытых заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу, банк вправе не формировать резерв на возможные потери, и распространения в отношении неиспользованных лимитов кредитных линий и гарантий, предоставленных в рамках проектного финансирования и кредитования заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, специальных подходов к формированию резервов, предусмотренных пп. 4.10, 4.11 Положения Банка России № 590-П;
- 17.09.2020 вступили в силу изменения в Инструкцию Банка России № 199-И об исключении средств на счетах эскроу из расчета нормативов мгновенной ликвидности (Н2), а также учете указанных средств при расчете норматива текущей ликвидности (Н3) в меньшем размере, чем ранее, а также предусматривающие возможность установления пониженных коэффициентов риска по ипотечным кредитам (коэффициенты риска в диапазоне 20–100%, ранее – от 35 до 100%), что будет способствовать снижению процентных ставок по ипотеке<sup>19</sup>;

<sup>17</sup> По ипотечным кредитам, по которым соотношение задолженности к стоимости предмета залога составляет от 80 до 85%, надбавки снижены со 100 до 20–80 п.п. в зависимости от значения показателя долговой нагрузки заемщика. Аналогичная мера принята по кредитам под залог прав по ДДУ с первоначальным взносом от 10 до 15%.

<sup>18</sup> Положение Банка России от 23.10.2017 № 611-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери».

<sup>19</sup> Указание Банка России от 03.08.2020 № 5521-У «О внесении изменений в Инструкцию Банка России от 29 ноября 2019 года № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией».



- рассматривается возможность признания ипотечных кредитов, предоставленных под залог прав по договорам участия в долевом строительстве, обеспеченными ссудами в целях формирования банками резервов, что позволит применять к ним соответствующие пониженные ставки резервирования.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3 СТАТИСТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ ПО ЖИЛИЩНОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ

	Ед. изм.	2015	2016	2017	2018	2019	07.2019	08.2019	09.2019	10.2019	11.2019	12.2019	01.2020	02.2020	03.2020	04.2020	05.2020	06.2020	07.2020	08.2020
<b>Общие показатели</b>																				
Объем строительных работ	% г/г	-3,9	-2,1	-1,1	6,3	0,6	0,2	0,2	1,0	1,1	0,3	0,4	1,0	2,3	0,1	-2,3	-3,1	-0,1	-0,2	-0,6
Ввод в действие жилых домов	% г/г	1,4	-6,0	-1,3	-4,5	6,2	25,3	10,6	3,1	10,9	13,7	-0,2	14,3	-7,0	-7,6	-36,5	-24,4	-6,4	-14,9	4,9
Ввод в действие зданий	% г/г	0,6	-2,6	1,1	-3,4	10,6			16,0			0,6			9,1				-19,6	
Жилого назначения	% г/г	1,6	-2,6	1,2	-2,7	9,7			12,6			2,2			4,0				-18,0	
Нежилого назначения	% г/г	-2,6	-2,4	0,8	-5,5	13,5			28,7			-3,9			30,2				-24,6	
Не завершенные строительством жилые дома	млн кв. м	34,7	37,3	37,5	52,9	46,5														
Договоры участия в долевом строительстве (с начала года)	% п/п	-19,8	3,3	-0,3	13,9	-1,7						-1,7			-26,2				-37,2	
<b>Цены</b>																				
Цены за 1 кв. м на первичном рынке жилья	% г/г	-0,3	-0,4	1,0	6,3	8,0			7,9			8,0			6,7				8,3	
Цены за 1 кв. м на вторичном рынке жилья	% г/г	-3,2	-3,0	-1,6	4,1	3,8			5,0			3,8			2,7				3,6	
<b>Ипотечное кредитование*</b>																				
Портфель кредитов (на конец периода)	трлн руб.	3,98	4,49	5,19	6,41	7,49	7,03	7,13	7,24	7,27	7,40	7,49	7,54	7,65	7,76	7,81	7,87	7,97	8,13	
Портфель кредитов	% г/г, ИВП	11,9	13,3	15,5	23,4	16,9	19,8	19,0	18,3	17,3	16,4	16,9	15,6	15,4	15,2	14,1	13,6	13,7	15,7	
Просроченная задолженность (доля в портфеле)	%	1,7	1,6	1,3	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	
Средний срок новых кредитов	лет	14,6	15,2	15,6	16,3	17,9	18,0	18,1	18,1	18,2	18,2	18,2	18,3	18,4	18,4	18,3	18,1	18,2	18,3	
Средняя ставка по новым кредитам	%	13,5	12,5	10,9	9,6	9,9	10,2	9,9	9,7	9,4	9,2	9,0	8,8	8,7	8,6	8,3	7,4	7,5	7,3	
<b>Кредитование строительных организаций**</b>																				
Портфель кредитов (на конец периода)	трлн руб.	2,10	1,81	1,56	1,59	1,33	1,32	1,36	1,38	1,39	1,40	1,33	1,15	1,17	1,25	1,27	1,27	1,31	1,35	
Просроченная задолженность (доля в портфеле)	%	17,9	19,8	17,8	18,8	21,1	21,6	21,5	21,3	20,9	20,2	21,1	24,7	23,6	22,2	21,8	21,8	20,7	20,1	
<b>Мониторинг предприятий, проводимый Банком России (баланс ответов, SA)</b>																				
Изменение объемов производства	%	-12,2	-10,7	-10,2	-8,6	-4,6	-2,0	-7,0	-3,6	-2,0	-2,5	-2,9	-2,1	-3,5	-20,4	-32,1	-19,7	-16,3	-16,8	-14,1
Изменение спроса на продукцию отрасли	%	-21,9	-19,1	-14,8	-11,2	-9,4	-8,1	-10,0	-8,6	-8,4	-7,8	-8,2	-8,2	-5,8	-23,3	-34,4	-24,8	-13,4	-12,7	-10,4
Изменение экономической конъюнктуры	%	-21,2	-16,9	-12,0	-11,5	-11,7	-11,5	-11,9	-10,7	-9,4	-10,4	-9,8	-8,3	-10,1	-31,9	-44,5	-32,9	-21,1	-20,3	-18,6
Оценка экономического положения предприятий	%	-16,4	-18,2	-16,1	-13,0	-6,8	-6,1	-6,3	-5,6	-4,8	-4,3	-3,4	-1,9	-3,0	-10,2	-11,4	-10,3	-8,6	-8,6	-7,7
Изменение издержек производства	%	31,0	25,9	21,3	23,4	26,6	26,6	24,1	24,7	23,9	25,7	22,2	24,5	24,6	35,6	36,5	35,2	34,8	32,0	32,4

\* Портфель выданных отчитывающимися банками ипотечных кредитов, не включающий приобретенные права требования по таким кредитам.

\*\* Колебания показателей связаны не только с фактической динамикой кредитного портфеля, но и с отраслевой переклассификацией компаний вследствие изменения основного направления деятельности.

Источники: Росстат, Росреестр, Банк России, расчеты Банка России.