



Банк России



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

№ 1 (2) • Апрель 2020 года

Аналитическая записка

3 апреля 2020 года

СОДЕРЖАНИЕ

1. Рынок жилищного строительства	3
1.1. Предложение нового жилья	3
1.2. Факторы спроса на жилье	4
1.3. Цены на жилье	8
1.4. Предприятия строительства: условия функционирования, финансовое положение	12
2. Финансирование жилищного строительства.....	14
2.1. Собственные средства застройщиков.....	14
2.2. Собственные средства физических лиц.....	15
2.3. Заемные средства строительных компаний	16
2.4. Заемные средства физических лиц.....	20
3. Институциональные изменения и меры государственной поддержки на рынке жилья	26
3.1. Предварительные итоги перехода к проектному финансированию жилищного строительства с использованием счетов эскроу.....	26
3.2. Реновация в Москве: итоги и планы на 2020 год	30
3.3. Меры государственной поддержки жилищного строительства: итоги 2019 года и последующее развитие.....	31
4. Участие Банка России в мерах по развитию жилищного строительства и рынка ипотечного кредитования	35
4.1. Поддержка ипотечных заемщиков, испытывающих затруднения в обслуживании долга	35
4.2. Прочие меры	37
Приложение	39

Авторы:

Данилова И.Л., Егоров А.В., Журавлева Ю.А., Максимова С.А., Могилат А.Н., Перевышин Ю.Н., Шубин И.А.;
Гафурова Э.Р., Иванов А.В., Каваленя Л.Н., Лапин В.В., Савина О.Д., Соловьева И.В.

Авторы выражают благодарность сотрудникам Департамента денежно-кредитной политики, Департамента обеспечения банковского надзора, Департамента финансовой стабильности, Службы по защите прав потребителей и обеспечению доступности финансовых услуг, Главного управления Банка России по Центральному федеральному округу, Отделения по Самарской области Волго-Вятского 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 – 20.03.2020.

Электронная версия аналитической записки размещена на официальном сайте Банка России (<http://www.cbr.ru/>).

Предложения и замечания вы можете направить по адресу 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

© Центральный банк Российской Федерации, 2020

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Ситуация в жилищном строительстве в России в 2019 г. формировалась под влиянием значимого регуляторного изменения в отрасли – введения модели финансирования проектов с использованием счетов эскроу, на которых аккумулируются средства граждан. Оно оказало влияние как на динамику кредитования строительных компаний, так и на их финансовое положение, а в конечном счете – на цены и предложение жилья. Применение механизма проектного финансирования и банковского сопровождения проектов позволило повысить прозрачность строительной отрасли.

В целом в 2019 г. ввод жилья увеличился на 4,9% в годовом выражении, однако его динамика в течение года была неоднородной.

В январе-сентябре 2019 г. в условиях относительно стабильной макроэкономической ситуации и динамики курса рубля финансовое положение строительных компаний в целом улучшалось. Росли их обеспеченность оборотными средствами и доля собственного капитала в финансировании проектов в жилищном строительстве, что создавало предпосылки к повышению финансовой устойчивости застройщиков. Одновременно с этим в соответствии с ожиданиями ускорился процесс выбытия с рынка небольших финансово неустойчивых строительных компаний, не сумевших адаптироваться к новой модели финансирования строительства жилья. В ожидании перехода к новой схеме финансирования с использованием счетов эскроу опережающими темпами рос ввод жилья в эксплуатацию. Поддержку спросу на жилье в 2019 г. оказывали увеличение доходов населения в реальном выражении на фоне снижения инфляции, а также меры Правительства Российской Федерации, в том числе по предоставлению льготной ипотеки семьям с детьми, внедрению ипотечных каникул.

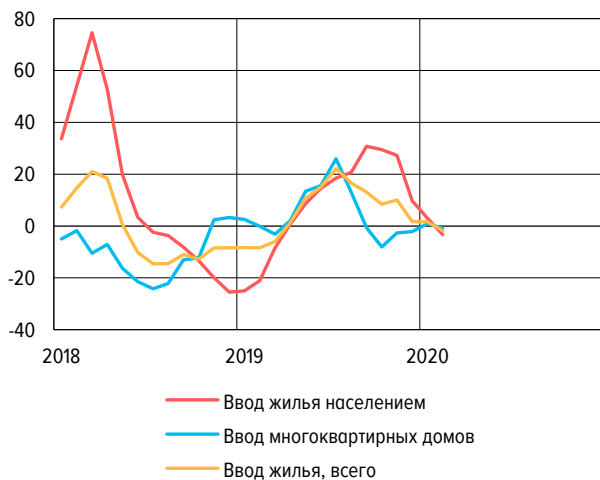
Переход к новой модели проектного финансирования с использованием счетов эскроу привел к некоторому повышению ценовых ожиданий застройщиков и временному сокращению ввода жилья в конце 2019 года. Однако перенос роста их издержек в цены жилья сдерживался, в том числе благодаря мерам Правительства Российской Федерации, разрешающим достройку значительного количества жилья по старым правилам. Адаптация как застройщиков, так и банков к новой системе финансирования требовала времени и активизировалась только к концу 2019 г., однако уже показала первые положительные результаты. Так, по оценкам банков, кредиты, предоставленные застройщикам в рамках новой схемы, отличались высоким качеством, что позволяло банкам смягчать по ним ценовые условия, делая более привлекательными для компаний. В целом введение механизмов проектного финансирования с использованием счетов эскроу способствовало активизации кредитования компаний жилищного строительства и повышению роли этого фактора в развитии отрасли.

В 2020 г. продолжится интенсивное внедрение модели финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу. Оно будет способствовать дальнейшему повышению финансовой устойчивости строительной отрасли и увеличению ее привлекательности для инвесторов. Спрос на жилье будет поддерживаться ростом доходов населения в реальном выражении, а также мерами государственной поддержки, в том числе объявленными в Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию 15 января 2020 года. Вместе с тем с учетом слабой динамики расходов на покупку недвижимости в реальном выражении в 2019 г. темпы прироста ввода жилья в эксплуатацию в 2020 г. могут сложиться на уровне вблизи нуля.

Значимым риском для динамики жилищного строительства является изменение внешних условий с февраля 2020 г., в том числе пандемия новой коронавирусной инфекции. Правительство Российской Федерации и Банк России разрабатывают антикризисные меры для минимизации воздействия этого фактора на строительную отрасль, а также на ипотечное кредитование.

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

Рис. 1.1



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ПЛОЩАДЬ СТРОЯЩЕГОСЯ МНОГОКВАРТИРНОГО
ЖИЛЬЯ
(МЛН КВ. М)

Рис. 1.2



Источник: Единый ресурс застройщиков.

1. РЫНОК ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ НОВОГО ЖИЛЬЯ

По итогам 2019 г. ввод жилья¹ в России составил 79,4 млн кв. м, превысив значение 2018 г. на 4,9%. Рост показателя произошел во многом за счет динамики ввода в первой половине года, накануне вступления в силу новых правил долевого строительства (рис. 1.1). В последние месяцы 2019 г. наметилось замедление жилищного строительства: с октября наблюдается сокращение площади строящегося жилья в ежемесячном, а с ноября и в годовом сопоставлении (рис. 1.2). В декабре, впервые с февраля, отрицательной стала и годовая динамика ввода.

Динамика многоквартирного строительства и строительства жилья населением в последние месяцы 2019 г. несколько различалась (рис. 1.1). Рост ввода многоквартирных домов замедлился с августа, в сентябре-декабре годовые темпы роста были отрицательными (за исключением ноября). Годовая динамика ввода индивидуального жилья оставалась в положительной зоне до декабря. За счет более высоких темпов роста доля индивидуальных домов за 2019 г. увеличилась до 45,3% (в 2018 г. – 42,9%).

Эта тенденция оказала влияние и на региональные различия в динамике ввода – в южных регионах с большей долей индивидуального жилищного строительства темпы роста были выше, чем в среднем по России. Заметно быстрее, чем по стране в целом, рос ввод жилья также в Москве (в том числе за счет программы реновации жилья и ввода крупных жилых комплексов на территории бывших промзон), а также в некоторых регионах Центральной России и Дальнего Востока.

Рост ввода жилья в 2019 г. в основном был связан с временным фактором – переходом строительной отрасли к правилам проек-

¹ Для обеспечения сопоставимости данных с более ранними периодами с августа 2019 г. используется значение показателя ввода жилья без учета домов, построенных на участках для ведения садоводства.

ОЖИДАНИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА
(НА 3 МЕСЯЦА)
(БАЛАНС ОТВЕТОВ, %)

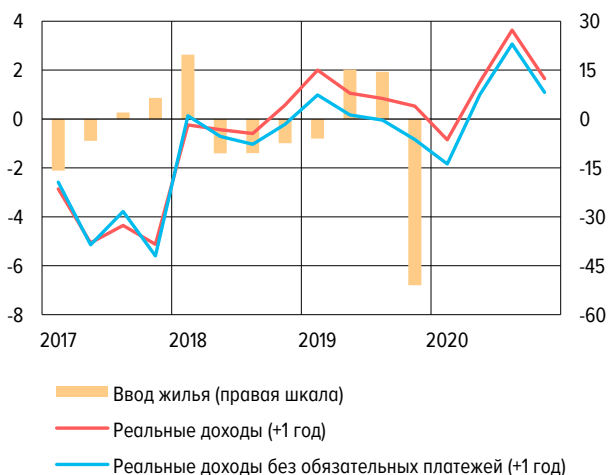
Рис. 1.3



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

ДОХОДЫ И ВВОД ЖИЛЬЯ
(ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ ГОДУ)

Рис. 1.4



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ного финансирования и увеличением объемов строительства накануне этого перехода, за счет чего высокими оказались и показатели в целом за год. К концу года действие этого фактора в значительной степени было исчерпано, динамика ввода замедлилась. В то же время происходившие во второй половине года снижение ставок по ипотечным кредитам и незначительное ускорение роста доходов населения пока не отразились на динамике спроса на жилье и показателях строительства.

Наблюдавшееся во второй половине 2019 – начале 2020 г. снижение ипотечных ставок, по экспертным оценкам, могло оказывать положительное влияние на динамику строительства жилья. На возможный рост спроса на жилье и объемов строительства указывали ожидания застройщиков², участвующих в мониторинге предприятий, проводимом Банком России, – с мая 2019 г. они постепенно улучшались (рис. 1.3).

Изменение внешних условий с февраля 2020 г., в том числе распространение эпидемии коронавируса, вероятно, окажет корректирующее влияние на предложение нового жилья. Правительство Российской Федерации и Банк России разрабатывают антикризисные меры для минимизации воздействия этого фактора на строительную отрасль, а также на ипотечное кредитование.

1.2. ФАКТОРЫ СПРОСА НА ЖИЛЬЕ

Доходы населения. Денежные доходы населения в реальном выражении, в том числе за вычетом обязательных платежей и взносов, на фоне ускорения инфляции в I квартале 2019 г. снизились в годовом сопоставлении. В II–IV кварталах 2019 г. они возобновили рост (рис. 1.4). На горизонте 2020 г. динамика денежных доходов, вероятно, окажет

² В опросе, помимо застройщиков жилья, участвовали также организации, занимающиеся строительством нежилых зданий и сооружений и инженерной инфраструктуры.

ВВОД ЖИЛЬЯ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ В РЕГИОНАХ
(ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ ГОДУ)

Рис. 1.5



Примечание. Размер точки на графике соответствует уровню среднедушевого дохода в регионе в 2019 г. (в номинальном выражении).
Источники: Росстат, расчеты Банка России.

поддержку спросу³ на жилье. Значимым риском для динамики доходов является пандемия новой коронавирусной инфекции в мире, включая Россию. Масштаб ее влияния на рынок труда и темпы прироста заработных плат будет зависеть от скорости распространения коронавируса, а также от характера и продолжительности действия карантинных мер и ограничений на производственную активность в российской экономике.

Стоит отметить также, что зависимость между изменением реальных доходов населения и динамикой спроса на жилье значительно варьируется в региональном разрезе. По оценкам Банка России, в 2019 г. наиболее существенно она прослеживалась для регионов со среднедушевым доходом, близким к среднему по России (рис. 1.5). В регионах с высоким уровнем дохода отсутствие выра-

³ Здесь и далее спрос на жилье аппроксимируется показателем ввода жилья. Такой подход имеет два 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 этапе котлована). В-третьих, только часть ввода жилья формируется уже реализовавшимся спросом населения (во многих новых многоквартирных домах остаются некупленные квартиры). 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
(ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ ГОДУ)

Рис. 1.6



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

женной корреляции между темпом роста ввода жилья и динамикой доходов может быть связано с развитым рынком аренды жилья, а также привлекательностью альтернативных вариантов инвестирования сбережений. В то же время в регионах с низким уровнем дохода, по всей вероятности, жилье в 2019 г. оставалось труднодоступным⁴.

Расходы населения на покупку недвижимости. Годовой темп прироста расходов населения на покупку недвижимости (в основном на жилье) в реальном выражении на протяжении 2019 г. находился преимущественно в отрицательной зоне (рис. 1.6). Отчасти это обусловлено эффектом высокой базы предыдущего года: годовой темп прироста расходов на покупку недвижимости в среднем в 2018 г. составлял около 30%. Другим фактором слабой динамики рассматриваемых расходов в 2019 г., вероятно, было более сдержанное, чем годом ранее, увеличение заработной платы в реальном выражении.

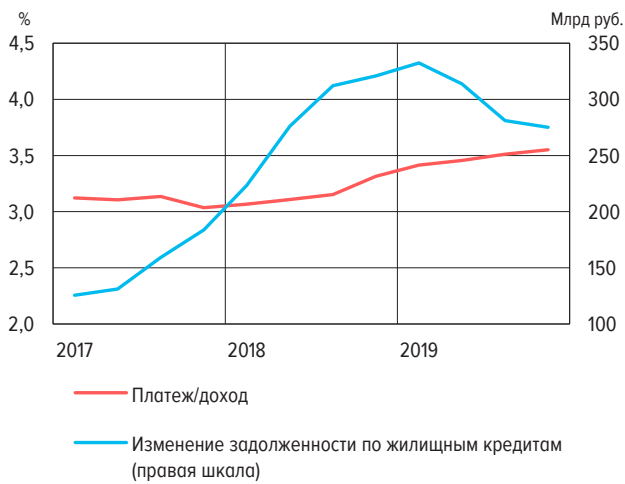
С учетом того, что динамика расходов на недвижимость, по оценкам Банка России, коррелирует с динамикой ввода жилья в эксплуатацию с лагом около 1 года, в 2020 г. годовой темп прироста спроса на жилье, по оценке, может формироваться вблизи нуля. Более высокие, чем ожидается, темпы роста спроса на жилье могут сложиться в условиях ускорения роста заработной платы, а также расходов бюджета, в том числе в рамках различных мер поддержки рынка жилья (см. подраздел 3.3). Вместе с тем в условиях распространения коронавируса и неопределенности относительно динамики доходов на горизонте ближайших месяцев потребительская модель населения может быть временно скорректирована в пользу увеличения доли потребления товаров первой необходимости. Это, в свою очередь, может оказать негативное влияние на спрос на жилье.

Кредиты на покупку жилья. По оценкам Банка России, в 2019 г. доступность ипотечного кредитования росла, что оказыва-

⁴ По оценкам Банка России на основе данных опроса ВЦИОМ, стоимость 1 кв. м жилья в 2018 г. составляла 125% от размера среднедушевого месячного дохода (подробнее см. Жилищное строительство. Аналитическая записка, октябрь 2019 г.).

ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ И ПЛАТЕЖИ ПО НИМ
(СКОЛЬЗЯЩАЯ СРЕДНЯЯ ЗА ГОД)

Рис. 1.7



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

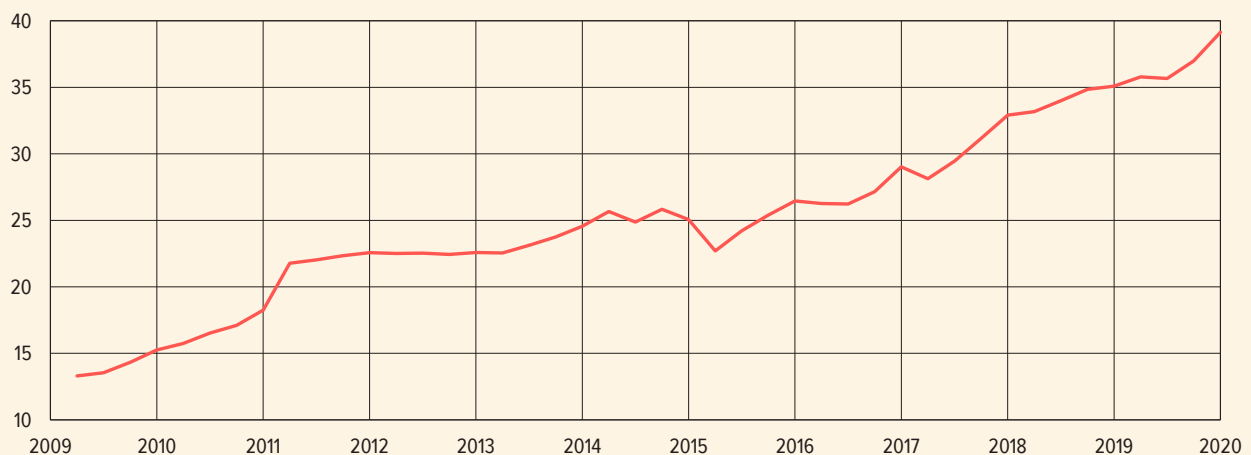
ло поддержку спросу на жилье в отдельных регионах – преимущественно тех, где средняя стоимость жилья сложилась ниже, чем в среднем по России (врезка 1). В то же время на фоне временного повышения ставок в первой половине 2019 г. долговая нагрузка населения по кредитам, включая жилищные (в том числе ипотечные), постепенно увеличивалась на протяжении всего года, что было обусловлено в том числе инерционным характером динамики этого показателя (рис. 1.7). В этих условиях, а также под влиянием ряда мер регуляторного характера (см. подраздел 2.4) прирост портфеля жилищных (в том числе ипотечных) кредитов в целом по России в 2019 г. устойчиво снижался и к концу года вышел на уровни конца 2017 года. Увеличение реальных доходов населения в 2020 г., а также реализация мер государственной поддержки (см. подраздел 3.3) может значительно повысить доступность жилищных (в том числе ипотечных) кредитов, способствуя их ускоренному росту.

Врезка 1. Индекс доступности ипотечного кредитования

Уровень доступности ипотечного кредитования может быть оценен как количество квадратных метров, которые заемщик может купить в ипотеку, расходуя на обслуживание долга половину заработной платы (рис. 1). Индекс доступности ипотечного кредитования является интегральным показателем, учитывающим влияние как финансовых условий ипотеки (ставка, срок кредита), так и ценовых факторов (стоимость недвижимости, заработная плата). С начала 2015 г. наблюдается устойчивый рост доступности ипотеки, прежде всего за счет снижения ставок и увеличения сроков по кредитам. Средняя ставка по рублевой ипотеке в IV квартале 2019 г. снизилась до 9,18%¹ годовых, а срок кредитов достиг

ДИНАМИКА ИНДЕКСА ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Рис. 1.



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

¹ Средние за квартал показатели ставки и срока рассчитаны как взвешенные по объемам кредитов, предоставленных за соответствующие месяцы.

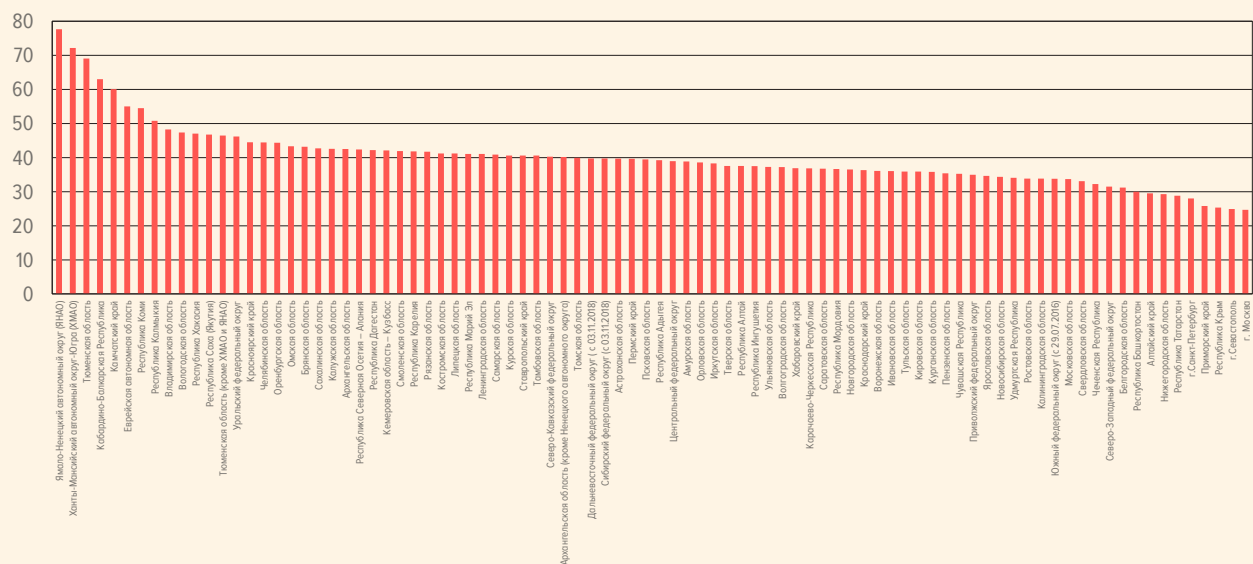
218 месяцев. Наряду с относительным удешевлением стоимости квадратного метра (она впервые снизилась до 1,35 средней зарплаты против 2,5 в 2010 г.) это обеспечило превышение индексом значения 39 кв. м, что является максимальным за все время наблюдения (подробнее о порядке расчета индекса см. Обзор финансовой стабильности за II–III кварталы 2018 года, стр. 33).

Расчет доступности ипотеки на уровне отдельных регионов Российской Федерации демонстрирует существенный разброс показателя (от 24,6 до 77,6 кв. м), что отражает особенность региональных рынков жилья (рис. 2). Так, города федерального значения Москва и Санкт-Петербург относятся к группе регионов с наименьшей доступностью ипотеки: расходование 50% средней «региональной» зарплаты позволяет обсуживать ипотечный кредит на квартиру площадью 24,6 и 28 кв. м соответственно. Близкие значения наблюдаются только в Севастополе, Республике Крым и Приморском крае.

Наибольшая доступность ипотеки – в регионах с развитой добывающей промышленностью и высоким уровнем номинальных заработных плат: Ямало-Ненецкий АО, Тюменская область, ХМАО-Югра (69–77 кв. м).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕГИОНОВ РОССИИ ПО ЗНАЧЕНИЮ ИНДЕКСА ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА 01.01.2020

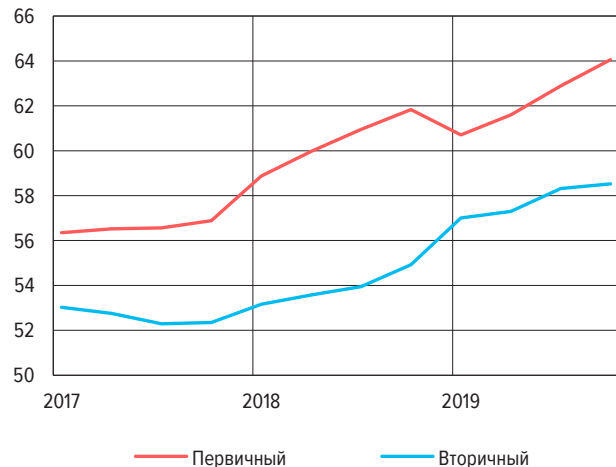
Рис. 2



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

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

Рис. 1.8



Источник: Росстат.

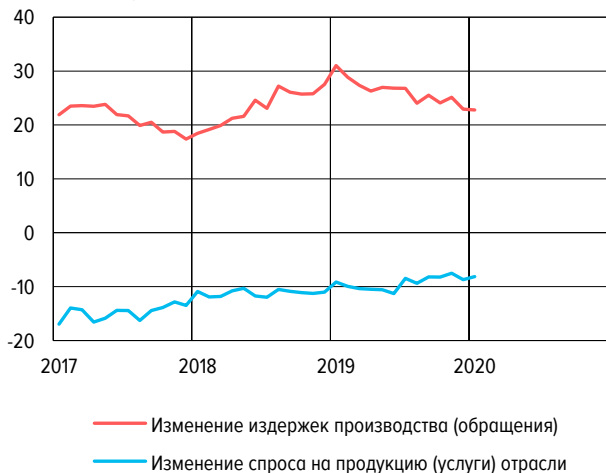
1.3. ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ

Рост цен на жилье во второй половине 2019 г. продолжился как на первичном, так и на вторичном рынке (рис. 1.8), дорожали все типы квартир. Цены на новостройки продолжали расти быстрее, причем темпы их роста в III–IV кварталах увеличились, тогда как динамика цен на вторичном рынке, напротив, замедлилась.

Более существенный рост цен на первичном рынке связан с несколькими причинами. Во-первых, продолжается постепенный перенос в цены роста издержек застройщиков, связанного с переходом на проектное

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

Рис. 1.9



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

финансирование⁵. Хотя в целом влияние ввода проектного финансирования на динамику издержек застройщиков и цен на жилье пока можно оценить как сдержанное. Об этом говорят оценки предприятий строительства: заметный рост издержек наблюдался только в начале 2019 г. (когда он во многом был связан с ростом цен на стройматериалы из-за повышения НДС) (рис. 1.9). Принятые Правительством Российской Федерации в апреле меры⁶, разрешающие достройку значительного количества жилья по старым правилам, позволили обеспечить постепенность перехода застройщиков к новой системе финансирования жилья (на начало 2020 г. 63,6% строящегося в России жилья возводилось по старым правилам, без использования счетов эскроу⁷).

Во-вторых, более высокие темпы роста цен на новостройки обусловлены и тем, что строительство большого количества новых квартир началось накануне ввода проектного финансирования (во второй половине 2018 – первой половине 2019 г.), тогда же они поступили в продажу. В III–IV кварталах 2019 г., по мере повышения уровня готовности, цена на эти квартиры росла (на стадии котлована цена квартиры в среднем на 15–25% ниже⁸, чем на этапе завершения строительства). Кроме того, продолжает расти в общем объеме продаж доля квартир с отделкой, цены на которые выше (эта тенденция особенно заметна в крупных городах, в частности в Москве⁹). Рост популярности таких квартир связан с тем, что отделка от застройщика обходится покупателям дешевле, чем само-

⁵ Подробнее о переходе к проектному финансированию жилищного строительства см. в разделе 3.1 аналитической записки «Жилищное строительство. Октябрь 2019 года». http://www.cbr.ru/Content/Document/File/84168/analytic_note_20191004_ddkp.pdf.

⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480.

⁷ По данным АО «ДОМ.РФ», на 01.01.2020.

⁸ По оценкам экспертов. Источник: irn.ru/articles/40563.html.

⁹ По данным компании «Метриум», доля квартир с отделкой под ключ и предчистовой отделкой за 2019 г. в массовом сегменте жилья в Москве выросла с 53 до 59%. Источник: metrium.ru/news/detail/itogigoda-na-rynke-novostroek-massovogo-segmenta-moskvy-2019.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕГИОНОВ ПО ГОДОВОМУ ПРИРостУ СРЕДНИХ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В IV КВАРТАЛЕ 2019 ГОДА

Рис. 1.10

(ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ, ВСЕ ТИПЫ КВАРТИР, Г/Г, %)



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

стоятельное проведение ремонта. В больших городах, в условиях высокой конкуренции застройщиков, предложение квартир с готовым ремонтом становится одним из способов привлечения покупателей.

В меньшей степени на увеличение цен повлияла динамика спроса: во второй половине 2019 г. строительными организациями отмечался лишь слабый его рост, сложившиеся к началу 2020 г. оценки незначительно отличались от уровней двух предыдущих лет (рис. 1.9). Об ограниченном влиянии спроса можно судить по замедлявшейся динамике количества выданных ипотечных кредитов. Кроме того, несколько замедлился в годовом выражении рост ипотечного кредитного портфеля, что отчасти связано со списанием с баланса банков ипотечных кредитов в процессе их секьюритизации (см. подраздел 2.4).

В региональном разрезе по итогам 2019 г. рост цен на жилье на первичном рынке наблюдался в 72 регионах из 81, где Росстатом проводится наблюдение средних цен (рис. 1.10). Наиболее значительно выросли цены в Приморском крае (на 28%). Сильный рост цен наблюдался и в Москве – в IV квартале 2019 г. средние цены на первичном рынке выросли на 18% и превысили 200 тыс. руб. за 1 кв. м (см. врезку 2). Большинство регионов, где цены снизились, составили республики Северного Кавказа, где такая динамика обусловлена слабым спросом на жилье на фоне невысоких доходов и миграционно-го оттока населения.

Врезка 2. Обзор рынка жилой недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге

Рынок жилой недвижимости в Москве

В III и IV кварталах 2019 г. цены на первичном рынке недвижимости в Москве увеличились на 15 и 18% в годовом сопоставлении соответственно (рис. 1).

Более высокие темпы роста цен на первичном рынке в Москве, помимо общестрановых, были обусловлены и специфическими региональными факторами. В Москве спрос на жилье устойчиво выше, чем в остальных регионах, что связано с более высокими доходами и миграционным приростом населения. Поэтому и влияние снижения ипотечных ставок на спрос было более значительным. Также на динамику спроса на жилье, возможно, повлияло снижение ставок по депозитам физических лиц, которое могло привести к перетоку средств с банковских вкладов на рынок недвижимости. Еще одним фактором роста цен на первичном рынке недвижимости в Москве является активное развитие транспортной инфраструктуры – открытие новых радиальных веток метро, Московских центральных диаметров (МЦД), реализация проекта Большого кольца метро, что повлияло на цены жилой недвижимости в прилегающих районах.

Влияние перехода к проектному финансированию жилищного строительства на изменение цен на жилье в новостройках Москвы, как и в России в целом, остается умеренным, так как в отношении

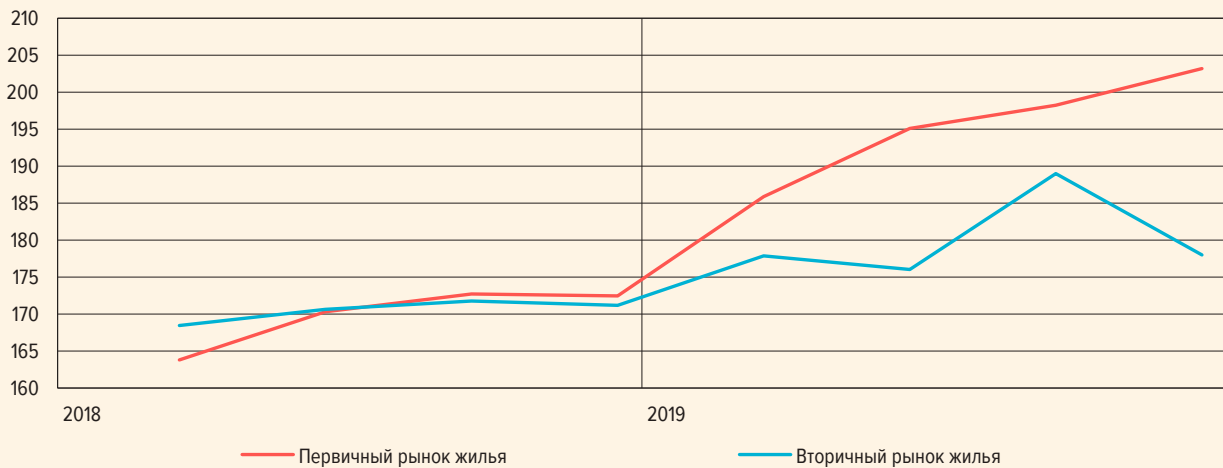
65,6% строящегося жилья в Москве застройщиками получено заключение о соответствии критериям, освобождающим их от перехода на новые правила долевого строительства¹.

Динамика спроса на рынке новостроек Москвы в течение 2019 г. была разнонаправленной. В первой половине года активность покупателей возросла, несмотря на рост ипотечных ставок (связанный с повышением ключевой ставки Банка России в конце 2018 г. на фоне ухудшения внешних условий и ускорения инфляции). Рост покупательской активности был обусловлен опасениями резкого повышения цен в связи с увеличением себестоимости строительства из-за дополнительных расходов на проектное финансирование. Данная тенденция, не подкрепленная увеличением реальных располагаемых доходов граждан, привела к исчерпанию спроса в III–IV кварталах 2019 г. (рис. 2). Как итог, во втором полугодии 2019 г. рост цен оказался менее значительным – квартальные темпы прироста цен на первичном рынке недвижимости в Москве составили 2 и 3% по итогам III и IV кварталов 2019 г. (в I и II кварталах – 8 и 5% соответственно).

В 2019 г. зафиксирован рекордный объем ввода нового жилья – 5 млн кв. м² (42% г/г). В то же время активизация спроса на жилье на первичном рынке в первом полугодии, связанная с переходом к правилам проектного финансирования, привела к ослаблению спроса на вторичном рынке жилой недвижимости в Москве. Квартиры в новостройках столицы пользуются большим спросом ввиду более высокого качества жилья. Кроме того, цены на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости Москвы по классам жилья заметно различаются (рис. 3).

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

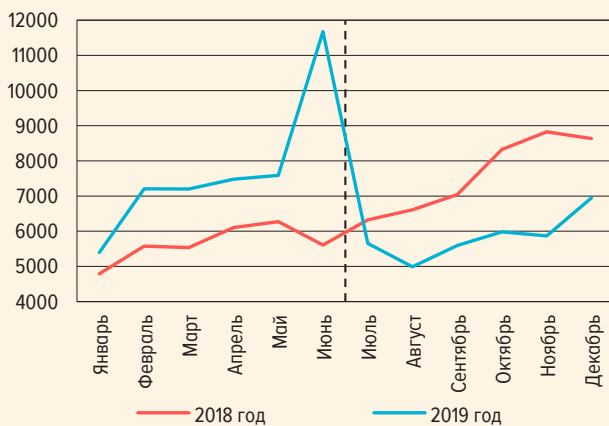
Рис. 1



Источник: Росстат.

КОЛИЧЕСТВО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДОГОВОРОВ
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В МОСКВЕ*

Рис. 2



* Пунктирной линией обозначена дата перехода к проектному финансированию строительства многоквартирных домов через счета эскроу (1 июля 2019 года).

Источник: Росреестр.

¹ По данным АО «ДОМ.РФ» на 01.01.2020.

² По данным Росстата.

УРОВЕНЬ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В МОСКВЕ ПО КЛАССАМ ЖИЛЬЯ
(ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М)

Рис. 3



Источник: Росстат.

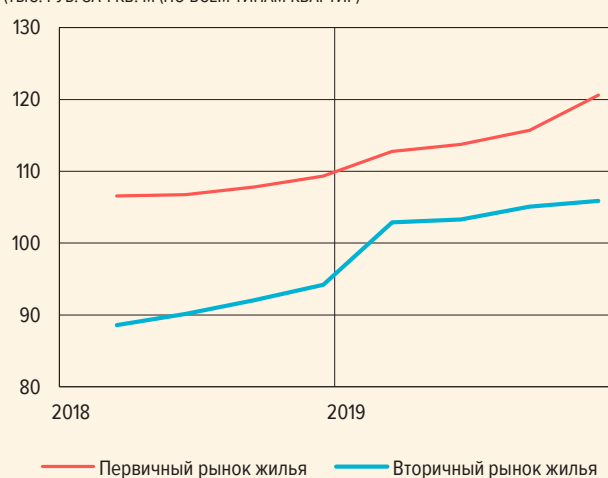
Рынок жилой недвижимости в Санкт-Петербурге

Рост цен на первичном рынке жилой недвижимости в Санкт-Петербурге в III и IV кварталах 2019 г. на 7 и 10% в годовом сопоставлении соответственно был в целом обусловлен действием общестрановых факторов, а также, как и в Москве, более значительным влиянием спроса (рис. 4, 5). Вместе с тем переход на проектное финансирование оказывает меньшее влияние на динамику цен в Санкт-Петербурге по сравнению с первичным рынком недвижимости в столице – в отношении 79,8% строящегося жилья в Санкт-Петербурге было получено разрешение, позволяющее осуществлять достройку без использования счетов эскроу³.

Незначительный рост спроса на вторичном рынке жилой недвижимости в Санкт-Петербурге наблюдается на фоне сокращения предложения на первичном рынке – падение темпов ввода нового жилья в 2019 г. составило 12% в сравнении с предыдущим годом⁴. Как итог, тенденция к повышению цен на первичном рынке сопровождается некоторым удорожанием жилья на вторичном рынке.

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

(Тыс. руб. за 1 кв. м (по всем типам квартир))



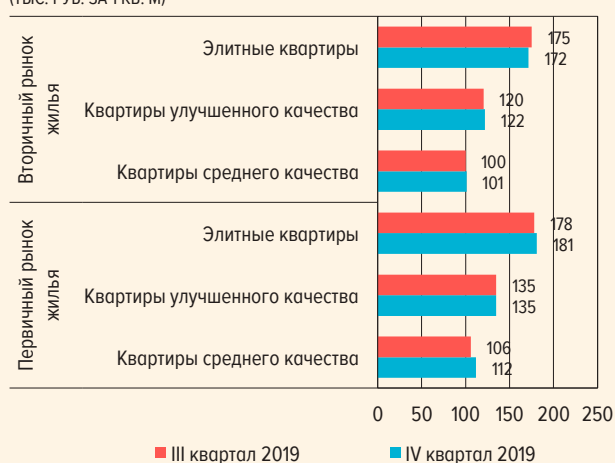
Источник: Росстат.

³ По данным АО «ДОМ.РФ» на 01.01.2020

⁴ По данным Росстата.

УРОВЕНЬ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПО КЛАССАМ ЖИЛЬЯ

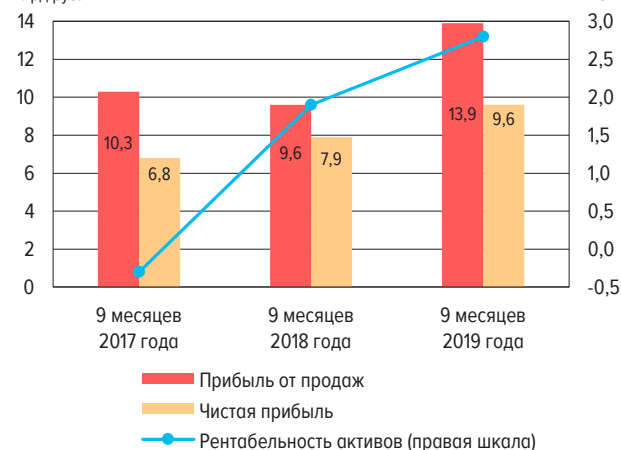
(Тыс. руб. за 1 кв. м)



Источник: Росстат.

ДИНАМИКА ПРИБЫЛИ И РЕНТАБЕЛЬНОСТИ
АКТИВОВ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ
И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Млрд руб.



Источник: мониторинг предприятий, Банк России.

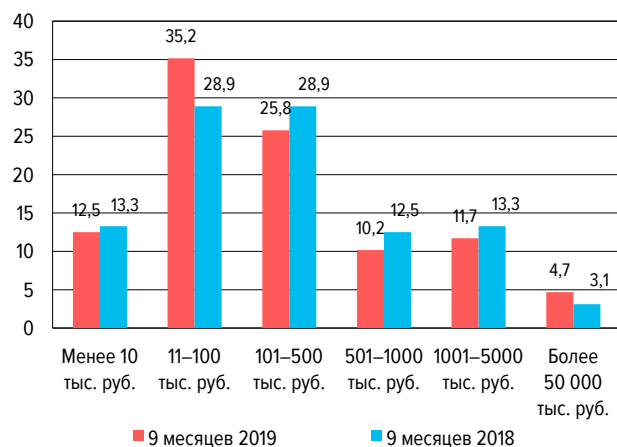
1.4. ПРЕДПРИЯТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА: УСЛОВИЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ, ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

На фоне оживления во второй половине 2019 г. спроса на жилье со стороны покупателей и роста цен на недвижимость отмечалось улучшение финансовых результатов и рентабельности предприятий строительной отрасли по данным мониторинга Банка России (рис.1.11, 1.12, 1.13). При этом доля прибыльных предприятий по итогам девяти месяцев 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. не изменилась и составила около 75% строительных компаний¹⁰.

¹⁰ По данным опросов Банка России 128 предприятий строительства жилых и нежилых зданий на основе финансовой анкеты.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА
ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ ПО ВЕЛИЧИНЕ
ВЫРУЧКИ
(ДОЛЯ КОМПАНИЙ, %)

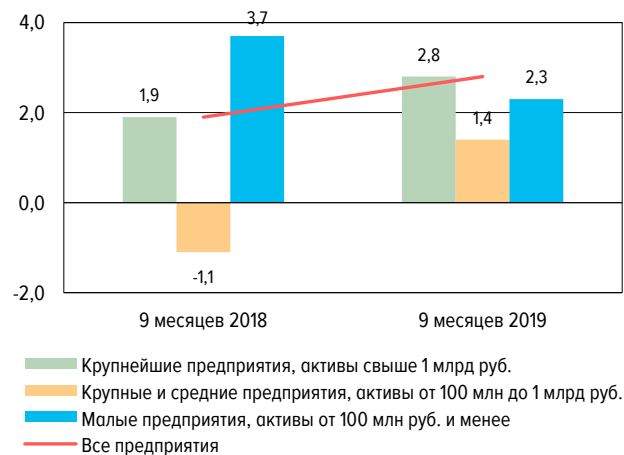
Рис. 1.12



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ АКТИВОВ ПРЕДПРИЯТИЙ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ
С РАЗЛИЧНОЙ ВЕЛИЧИНОЙ АКТИВОВ
(%)

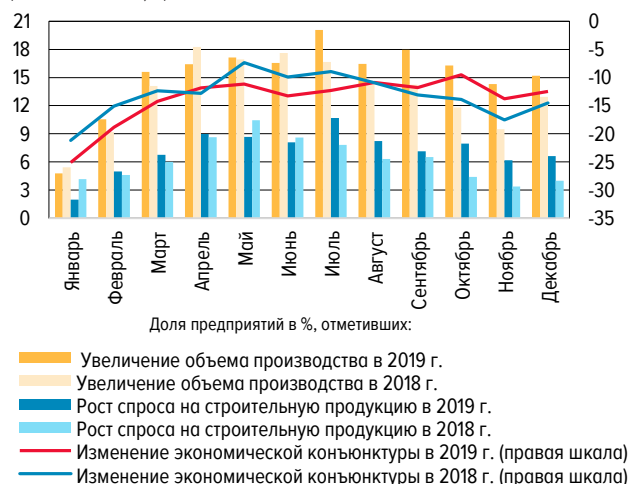
Рис. 1.13



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

ИЗМЕНЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ КОНЬЮНКТУРЫ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
(БАЛАНС ОТВЕТОВ, %)

Рис. 1.14



Источники: мониторинг предприятий, расчеты Банка России.

Существенно выросла рентабельность продаж строительных компаний – до 14,6% за 9 месяцев 2019 г. (за аналогичный период 2018 г. – 9,4%). Рентабельность активов¹¹ за 9 месяцев 2019 г. увеличилась до 2,8% (за 9 месяцев 2018 г. – 1,9%).

Наиболее высокий уровень рентабельности активов по итогам девяти месяцев 2019 г. сформировался у крупнейших предприятий с активами свыше 1 млрд руб. (2,8%). Несмотря на большую чувствительность малых предприятий к переходу на проектное финансирование по сравнению с крупными и средними компаниями, уровень рентабельности их активов составил 2,3%, что на 0,9 п.п. выше аналогичного показателя у крупных и средних предприятий с активами от 100 млн до 1 млрд рублей.

Улучшению финансовых результатов деятельности предприятий строительства жилых и нежилых зданий в 2019 г. способствовала стабильная макроэкономическая ситуация в России.

Кроме того, в целом, по данным мониторинга предприятий, проводимого Банком России, экономическая конъюнктура в строительстве жилых и нежилых зданий имела тенденцию к улучшению в 2019 г. (рис. 1.14) на фоне некоторого снижения рисков хозяйственной деятельности¹².

Вместе с тем инвестиционная активность у трети опрошенных предприятий строительства жилых и нежилых зданий в IV квартале 2019 г. сдерживалась дефицитом собственных средств для финансирования инвестиций и недостаточным спросом.

Несмотря на имеющиеся ограничения, большинство опрошенных предприятий к концу 2019 г. после оценки влияния новых условий финансирования на бизнес демонстрировали позитивные настроения, ожидая

¹¹ Рентабельность активов рассчитывается как отношение чистой прибыли за отчетный период к средней величине активов в отчетном периоде.

¹² 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.

**ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ
И УРОВНЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ
МОЩНОСТЕЙ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА
ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

Рис. 1.15



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

**ДИНАМИКА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБОРОТНЫМИ
СРЕДСТВАМИ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА
ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

Рис. 2.1



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

роста инвестиционной активности в I квартале 2020 г. (рис. 1.15).

Для большинства опрошенных предприятий (90%) ситуация в экономике оценивалась как предсказуемая, что облегчало принятие решений относительно инвестирования. Этому в том числе способствовала последовательная денежно-кредитная политика Банка России, направленная на поддержание инфляции вблизи цели – 4%.

Средний уровень инфляции, заложенный в бизнес-планах строительных предприятий на 2020 г., составил 5,4% против 5,7% в 2019 году.

С июля 2019 г. у предприятий, строящих жилые и нежилые здания, отмечался рост ценовых ожиданий. С ноября он приобрел более интенсивный характер. Основными причинами планируемого роста цен от 1 до 4% в январе-марте 2020 г. большинством респондентов отмечены рост издержек (закупочные цены на строительные материалы, расходы на горюче-смазочные материалы), а также динамика спроса потребителей и ценовая политика других строительных организаций.

2. ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

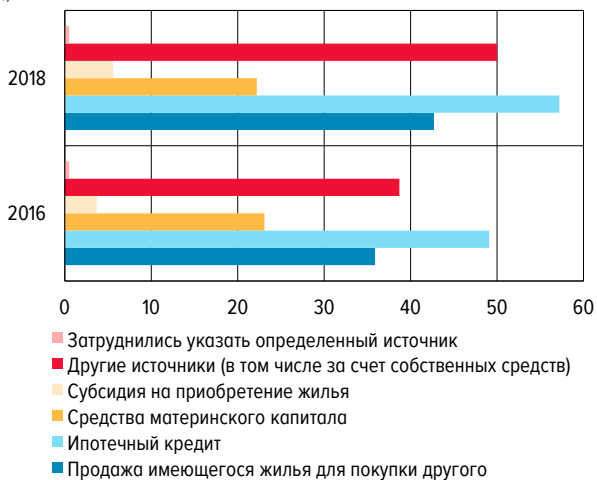
2.1. СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ

По данным мониторинга Банка России, совокупная величина активов предприятий, осуществляющих строительство жилых и нежилых зданий, за 9 месяцев 2019 г. увеличилась на 11,8% (за аналогичный период 2018 г. – на 8,1%). Собственный капитал возрос на 1,7% (за аналогичный период 2018 г. – на 4,7%), при этом сохранился удовлетворительный уровень самофинансирования (23,6% на конец сентября 2019 г., в аналогичном периоде 2018 г. – 24,1%). За 2015–2016 гг. уровень самофинансирования не превышал 16%.

По оценкам предприятий по строительству жилых и нежилых зданий, изменение обеспеченности их оборотными средствами имело тенденцию к постепенному улучшению (рис. 2.1), а в 2019 г. оценки превыси-

ИСТОЧНИКИ СРЕДСТВ НАСЕЛЕНИЯ НА ПОКУПКУ
(СТРОИТЕЛЬСТВО) ЖИЛЬЯ
(%)

Рис. 2.2



Источник: Росстат.

ли уровень, определяемый как долгосрочный средний.

По данным опроса Росстата руководителей строительных организаций, в IV квартале 2019 г. по сравнению с предыдущим кварталом с 8 до 14% увеличилась доля респондентов, констатировавших рост собственных финансовых ресурсов организаций.

2.2. СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

По данным Росстата¹³, в число возможных источников средств на покупку (строительство) жилья населением традиционно включаются: продажа имеющегося жилья, средства материнского капитала, субсидии на приобретение жилья, другие источники (в том числе собственные средства) и ипотечный кредит (рис. 2.2).

В целом по стране доля собственных средств в структуре финансирования сделок по приобретению жилья по итогам 2018 г., по оценкам Росстата, составляла около половины.

По данным опроса АО «Райффайзенбанк»¹⁴, по итогам 2019 г. почти 62% будущих ипотечных заемщиков самостоятельно скопили или продолжают копить средства на первоначальный взнос.

Около 38% россиян, желающих взять ипотеку, не имели свободных средств для первоначального взноса по такому кредиту. Формировать первоначальный взнос планировалось следующими способами (одним или несколькими): 23% будущих заемщиков рассчитывали получить средства под залог «старого» жилья, 20% опрошенных планировали на первый взнос по ипотеке потратить материнский капитал, 13% – готовились продать имущество, а 10% – взять на эти цели потребительский кредит.

¹³ Сборник Росстата «Жилищное хозяйство в России», 2019 год.

¹⁴ Пресс-релиз АО «Райффайзенбанк» от 03.02.2020 «Продать гараж и отдать деньги бабушке: Райффайзенбанк выяснил, как россияне копят на ипотеку», <https://www.raiffeisen.ru/about/press/releases/125590/>. Анализ основан на данных опроса более 2 тыс. человек, которые собираются в ближайший год приобрести недвижимость, из 17 крупных городов страны, включая Москву и Санкт-Петербург.

В среднем россияне копят на первоначальный взнос по ипотеке от двух до четырех лет. В частности, только 6% респондентов могут справиться с этим меньше чем за 1 год, 17% потенциальных заемщиков способны собрать нужную сумму за 1 год, а 29% опрошенных формируют первоначальный взнос в течение пяти лет.

Около 35% из тех, кто готов накопить нужную сумму, откладывают часть доходов на первоначальный взнос каждый месяц. Большинство опрошенных копят деньги на первоначальный взнос на вкладах. Почти треть от тех, кто сберегает, хранят наличные деньги дома, менее 7% инвестируют свои сбережения до момента, когда накопится подходящая сумма.

Среди иных методов накопления встречаются такие решения, как использование дебетовых карт с процентом на остаток.

2.3. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

В 2019 г. возросла значимость заемного финансирования для предприятий строительства жилых и нежилых зданий. Если в начале года на 1 руб. собственного капитала указанных компаний приходилось 2,8 руб. обязательств, то к началу IV квартала этот показатель вырос до 3,5 рубля. Практически каждое третье предприятие имело высокий уровень долговой нагрузки (от 5 руб. и выше заемных средств на 1 руб. собственного капитала, см. табл. 2 Приложения). В этих условиях конъюнктура рынков корпоративных заимствований оставалась важным фактором, определяющим развитие отрасли.

Активность участников рынка корпоративного кредитования в 2019 г. оставалась невысокой. За год банковский портфель кредитов нефинансовым компаниям-резидентам возрос¹⁵ на 5,2% (за 2018 г. – на 5,6%). Сохранение среднесрочной экономической не-

определенности и портфели проблемных кредитов на банковских балансах (рис. 2.4) по-прежнему ограничивали привлекательность корпоративного кредитования для банков. В определенной степени слабая кредитная активность компенсировалась развитием альтернативных каналов привлечения корпоративного финансирования. Продолжал бурно расти рынок облигаций, расширялась деятельность небанковских финансовых организаций (лизинговые и факторинговые компании). Свой вклад в развитие этих механизмов вносили и банки, активно кредитующие финансовые организации и инвестируя в корпоративные облигации.

В сегменте операций по привлечению заемных средств строительными компаниями¹⁶ наблюдались те же тенденции, что и на рынках корпоративных заимствований в целом. Темпы прироста кредитования оставались низкими, но к концу 2019 г. сокращение кредитного портфеля приостановилось (рис. 2.3). Во втором полугодии 2019 г. объем новых долгосрочных рублевых кредитов, предоставленных российским строительным компаниям, более чем на 20% превысил показатель за тот же период 2018 года.

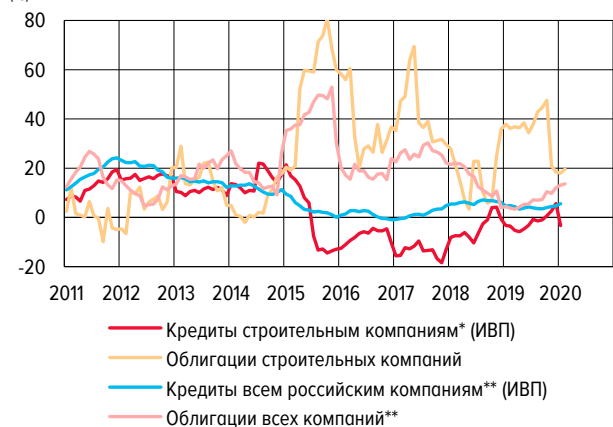
Одним из факторов активизации кредитования строительных компаний было финансовое оздоровление строительной отрасли, проявляющееся в «вымывании» с рынка финансово несостоятельных застройщиков. За 2019 г. общее количество застройщиков, находящихся на различных стадиях процедуры банкротства, увеличилось на 118, достигнув 508 на конец года. Общий объем не завершенного проблемными застройщиками строительства увеличился на 12,6%, превысив 11,3 млн кв. метров. Выявление проблемных застройщиков и урегулирование ситуации с ними были связаны как с реализацией

¹⁵ 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.

¹⁶ Здесь и далее, если не указано обратное, анализируется кредитование всей строительной отрасли (включая компании, занятые в промышленном и инфраструктурном строительстве), поскольку крупнейшие строительные компании, активно привлекающие средства на финансовом рынке, 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.

ГОДОВОЙ ПРИРОСТ ЗАИМСТВОВАНИЙ
СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ (%)

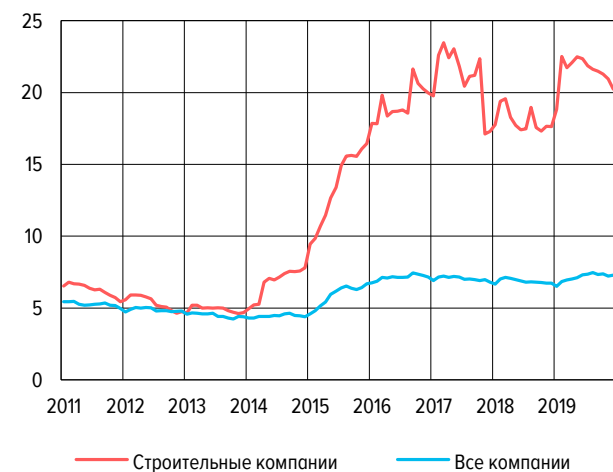
Рис. 2.3



* С коррекцией на эффект изменения методологии в январе 2019 года. Исключая валютную переоценку (ИВП).
** Включая финансовые компании (кроме банков).
Источник: Банк России.

ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
ПО КОРПОРАТИВНЫМ КРЕДИТАМ
(% КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ)

Рис. 2.4



Источник: Банк России.

рисков, накопленных в предыдущие годы, так и с действиями федерального и региональных фондов защиты дольщиков, выступавших инициаторами банкротства проблемных застройщиков и организовывавших достройку недостроенных объектов. Свой вклад в финансовое оздоровление отрасли внес и переход к проектному финансированию с использованием счетов эскроу (см. подраздел 3.1), лишивший недостаточно надежных застройщиков доступа к средствам дольщиков. Однако значимость последнего фактора была ограничена: на второе полугодие 2019 г. (после перехода к новому механизму финансирования жилищного строительства) приходится менее 40% годового прироста количества проблемных застройщиков и менее 30% прироста объемов незавершенного строительства.

Финансовое оздоровление строительной отрасли и постепенное урегулирование задолженности проблемных заемщиков, относящихся к этой отрасли, способствовали улучшению качества кредитного портфеля, наметившемуся во второй половине 2019 года. Объем просроченной задолженности по кредитам строительным компаниям за июль-декабрь сократился на 1%, тогда как общий портфель кредитов отрасли увеличился почти на 3%. Доля просроченной задолженности в общем объеме кредитов, предоставленных строительным компаниям, начала снижаться (рис. 2.4).

Снижение рисков кредитования строительной отрасли позволило банкам расширять круг заемщиков – строительных компаний. Если на начало 2019 г. в России имелось около 1160 строительных компаний, задолженность которых перед банками превышала 100 млн руб., то к концу года количество таких компаний превысило 1210. Доля 10 крупнейших компаний-заемщиков в кредитном портфеле за тот же период сократилась с 25 до 22%. Такое изменение структуры рынка может свидетельствовать о некотором увеличении оптимизма банков-кредиторов в отношении перспектив российской строительной отрасли и, соответственно, растущей готовности кредитовать не только лидеров отрасли.

Растущая доступность банковских кредитов для застройщиков, а также ряд мер государственной поддержки жилищного строительства (см. подраздел 3.3) способствовали наметившейся во второй половине 2019 г. активизации кредитования строительных компаний.

Наряду с банковским кредитованием строительная отрасль использовала альтернативные источники финансирования. Одним из таких источников стал лизинг строительного оборудования. По оценкам агентства «РАЭК-Аналитика», к началу июня 2019 г. портфель лизинговых контрактов по строительной технике достиг 150 млрд руб., что соответствует 12% портфеля банковских кредитов строительным компаниям на ту же дату (годом ранее – 93 млрд руб., 6% портфеля банковских кредитов).

Другим значимым источником финансирования строительных компаний в 2019 г. оставался рынок облигаций. К концу года портфель облигаций строительных компаний превысил 650 млрд руб. (увеличившись более чем на 100 млрд руб. в сравнении с уровнем начала года). Активными инвесторами в облигации, в том числе ценные бумаги строительных компаний, оставались банки. По состоянию на конец 2019 г. около трети всех облигаций строительной отрасли принадлежало кредитным организациям. Таким образом, выпуск облигаций был не только альтернативой банковским кредитам, но и дополнительным механизмом доступа к средствам банков.

Облигационные заимствования строительной отрасли, в отличие от кредитов, наращивались преимущественно за счет операций крупнейших эмитентов. Доля 10 крупнейших эмитентов в портфеле облигаций строительных компаний приближалась к 3/4, причем по итогам 2019 г. она даже несколько увеличилась¹⁷. Средняя сумма средств, привлеченных одним эмитентом строительного сектора на облигационном рынке, в начале 2020 г. составляла около 14 млрд руб., тогда как средняя задолженность одного заемщика, от-

носящегося к строительной отрасли, перед банками¹⁸ незначительно превышала 1 млрд рублей.

Преобладание крупных эмитентов на облигационном рынке может быть связано как с факторами спроса на заемные средства (крупным компаниям проще выйти на облигационный рынок), так и с факторами предложения (предоставление крупных кредитов сопряжено с риском концентрации, и для банков более привлекательным вариантом может быть приобретение части крупного выпуска облигаций).

Значимым источником заимствований для предприятий строительства жилых и нежилых зданий оставалась кредиторская задолженность, на которую приходилось свыше половины всех их обязательств. За январь-сентябрь 2019 г., по данным мониторинга предприятий, проводимого Банком России, эти компании нарастили кредиторскую задолженность на 23,7%. Опережающее наращивание краткосрочной кредиторской задолженности вело к росту срочности платежей строительных компаний: к началу IV квартала 2019 г. доля краткосрочных обязательств в совокупных обязательствах строительных компаний увеличилась до 85,1% (на начало года – 80,2%).

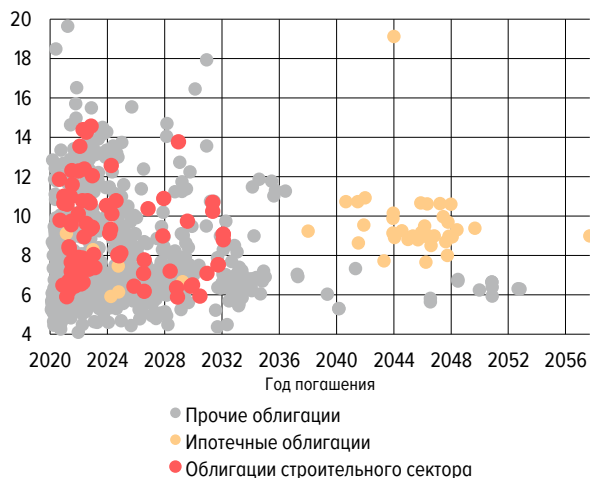
Стоимость привлечения заемных средств для строительных компаний в 2019 г. по-прежнему значительно варьировалась. Доходность крупных выпусков облигаций ведущих строительных холдингов и компаний, задействованных в реализации инфраструктурных проектов, лишь на 40–80 б.п. превышала доходность государственных облигаций сопоставимой срочности. В то же время по небольшим выпускам строительных эмитентов «второго эшелона» доходность могла достигать 12–14% годовых (рис. 2.5). В результате хотя средняя стоимость привлечения средств на рынке облигаций для строительных компаний немногим превышала среднерыночный уровень, для небольших участников рынка стоимость рыночного фондирования оставалась высокой. Схожая ситу-

¹⁷ Одним из факторов такой концентрации являлись масштабные операции компаний-эмитентов, занятых в реализации инфраструктурных проектов.

¹⁸ Показатель рассчитан только по сравнительно крупным заемщикам, обязательства которых перед банками составляли не менее 100 млн рублей.

ДОХОДНОСТЬ РОССИЙСКИХ ОБЛИГАЦИЙ
НА 31.01.2020
(% ГОДОВЫХ)

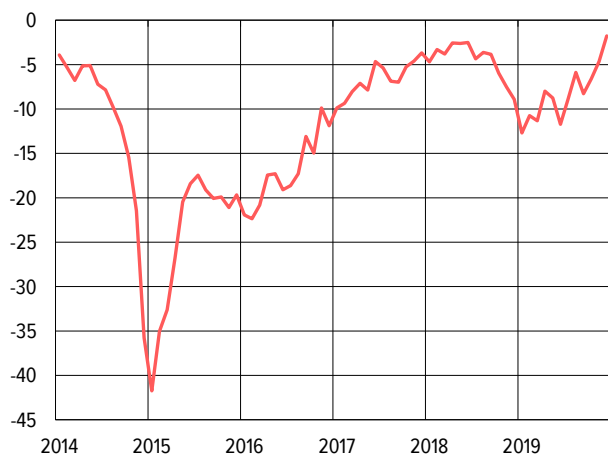
Рис. 2.5



Источники: Группа компаний Sbondz, расчеты Банка России.

УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ КОМПАНИЙ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ
(БАЛАНС ОТВЕТОВ, %)

Рис. 2.6



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

ация (умеренный уровень ставок, обеспечиваемый операциями крупнейших заемщиков, при более высоких ставках для небольших заемщиков) наблюдалась и на кредитном рынке. На протяжении большей части 2019 г. по мере уменьшения инфляции и, соответственно, понижения ключевой ставки, отобразившегося в динамике ставок денежного рынка и гособлигаций, стоимость корпоративных заимствований (в том числе для строительных компаний) снижалась, увеличивая доступность заемных средств. Дополнительным фактором повышения доступности заемных средств для застройщиков стал переход к финансированию строительства с использованием счетов эскроу.

В 2019 г. смягчались не только ценовые, но и неценовые условия финансирования строительной отрасли. Это проявлялось не только в отмечавшемся выше расширении круга строительных компаний – заемщиков, но и в удлинении сроков финансирования. Около трети всех облигаций строительной отрасли, срок погашения которых приходится на 2029 г. и последующие годы, было выпущено именно в 2019 году. Доля операций на наиболее длительные сроки в кредитовании строительных компаний также увеличилась. Удлинение сроков финансирования особенно значимо для строительной отрасли, так как строительные проекты отличаются длинным циклом реализации и сроком окупаемости.

Сами строительные компании также отмечали позитивные тенденции на кредитном рынке. По итогам ежемесячного мониторинга предприятий, во второй половине 2019 г. доля строительных компаний, для которых условия кредитования смягчались, почти сравнялась с долей компаний, отмечавших ужесточение условий кредитования (рис. 2.6). По оценкам компаний, ограничения доступности банковских кредитов были связаны прежде всего со сложностью привлечения кредитов на инвестиционные цели (отметили 10,8% респондентов). Несмотря на наметившуюся тенденцию к снижению ставок по корпоративным кредитам, часть респондентов (8,8%) полагала, что уровень процентных ставок по кре-

дителям на инвестиционные цели ограничивал их доступность.

В начале 2020 г. сохранялись предпосылки для дальнейшего смягчения ценовых и неценовых условий финансирования строительных компаний. Закрепление инфляции около целевого уровня, сближение инфляционных ожиданий с фактической инфляцией, рост платежной дисциплины строительных компаний – заемщиков создавали условия для снижения стоимости заимствований, увеличения сроков предоставления средств и расширения круга компаний-заемщиков. Сами компании также планировали наращивать заимствования в 2020 году. Рост экономической неопределенности в условиях распространения эпидемии коронавируса приостановил эти тенденции. Их возобновления можно ожидать по мере преодоления последствий пандемии.

Расширение кредитования организаций, занятых в сфере строительства зданий и сооружений, в 2019 г. было отмечено почти во всех округах, за исключением СЗФО и СКФО. Положительные темпы прироста задолженности по банковским кредитам по итогам 2019 г.¹⁹ находились в интервале от 4,7% (СФО) до 69,4% (ДФО).

Наиболее заметный прирост кредитования этого вида экономической деятельности сформировался в Кемеровской, Московской, Нижегородской, Тюменской, Ростовской областях и в Хабаровском крае. Это может быть связано с более быстрым переходом строительной отрасли в отдельных регионах (прежде всего в Московском регионе) на работу через счета эскроу, активной реализацией мер государственной поддержки в части строительства жилья, а также в ряде случаев – с эффектом низкой базы.

Кредитование строительных компаний в 2019 г. по-прежнему отличалось значительной степенью централизации. Почти половина от всех кредитов строительным компаниям приходилась на строительные компании федерального значения, зарегистрирован-

ные в Москве, Санкт-Петербурге, а также Московской области. Кредитование строительных организаций прочих регионов в целом было более равномерным и соразмерным уровню региональной экономической активности.

Одним из факторов, предопределявших различия в динамике региональных кредитных портфелей, был уровень кредитных рисков. Качество кредитов, предоставленных строительным компаниям, в 2019 г., как и ранее, отличалось существенной региональной неоднородностью. Наибольший уровень просроченной задолженности по кредитам строительным организациям по итогам 2019 г. зафиксирован в СКФО – более 60% (в значительной мере – вследствие проблем малых компаний, зарегистрированных в республиках Дагестан и Ингушетия), а наименьший отмечен в ДФО (13%).

2.4. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

В 2019 г. тенденция к ускорению роста розничного кредитования, наблюдавшаяся в предыдущие годы, сменилась на противоположную. На конец 2019 г. годовой темп прироста портфеля кредитов населению составил 18,5%, снизившись на 5,2 п.п. по сравнению с локальным максимумом, достигнутым в начале мая. В IV квартале 2019 г. наибольший вклад в замедление розничного кредитования вносил сегмент потребительского кредитования, что было связано с введением повышенных коэффициентов риска по кредитам заемщикам с высокой долговой нагрузкой. В результате доля ипотеки в розничном кредитном портфеле российских банков вновь начала расти.

Ипотечный сегмент розничного рынка в 2019 г. сохранял значительный потенциал для дальнейшего роста. Для банков ипотечные кредиты оставались одним из наиболее привлекательных направлений размещения средств благодаря низкому уровню кредитных рисков. На конец года доля просрочен-

¹⁹ Рассчитано по отношению к 01.02.2019 в связи с переклассификацией заемщиков вследствие изменения принципов определения их отраслевой принадлежности.

ПОРТФЕЛЬ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ГОДОВОЙ ПРИРОСТ (% , ИВП)

Рис. 2.7

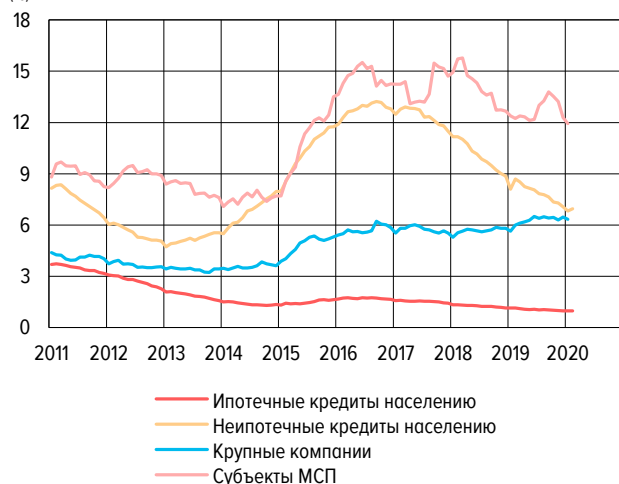


* Данные о кредитах под залог договоров долевого участия (ДДУ) имеются только с 2016 года. Соответственно, до 2017 г. прирост кредитов под залог ДДУ не исключается из показателя «Прочие кредиты».

Источник: Банк России.

ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В ПОРТФЕЛЕ БАНКОВСКИХ КРЕДИТОВ (%)

Рис. 2.8



Источник: Банк России.

ной задолженности в банковском портфеле ипотечных кредитов²⁰ достигла исторического минимума (менее 1%), что в несколько раз меньше, чем на других сегментах кредитного рынка (рис. 2.8). К концу года на ипотеку приходилось около 11% объема банковских кредитов всем заемщикам, но доля ипотеки в просроченной задолженности составляла менее 2%.

В то же время с точки зрения банков одним из недостатков ипотечных кредитов является их преимущественно долгосрочный характер, порождающий процентный риск (в случае роста рыночного уровня ставок стоимость привлечения средств для банков будет расти, а получать доходы они будут по «старым» ставкам).

Кроме того, ипотечные кредиты ограничивают возможности банков быстро подстраивать структуру своих активов при изменении приоритетов (продажа кредита сопряжена с большими финансовыми и временными потерями, чем, например, продажа ценных бумаг). Однако в 2019 г. значимость данной особенности снижалась. Прежде всего, расширялась практика ипотечной секьюритизации. За 2019 г. были размещены шесть выпусков облигаций, обеспеченных ипотекой, общим объемом около 300 млрд руб. (вдвое больше, чем за 2018 г.). В результате к концу 2019 г. в обращении находилось 137 выпусков ипотечных облигаций на общую сумму 556 млрд руб. (что соответствует 7,4% портфеля ипотечных кредитов) против 392 млрд руб. (6,2% ипотечного портфеля) на начало года. Этот механизм будет широко использоваться и далее: к концу 2019 г. заключены соглашения о секьюритизации ипотеки в 2020–2022 гг. на общую сумму до 1 трлн рублей.

Основными инвесторами в ипотечные облигации выступают банки, на которые приходится свыше половины рыночного портфеля

²⁰ Здесь и далее, если не указано обратное, под ипотекой (ипотечными кредитами) подразумеваются ипотечные жилищные кредиты, выданные банком, но не приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам (составляющие менее 3% портфеля требований по ипотечным кредитам).

таких облигаций²¹. Таким образом, ипотечные облигации пока не стали значимым каналом привлечения средств небанковских инвесторов на ипотечный рынок, представляя собой прежде всего механизм перераспределения активов внутри банковского сектора. Этот механизм дополняла менее гибкая, но более дешевая практика прямой продажи портфелей ипотечных кредитов другим банкам (за 2019 г. были совершены такие операции на общую сумму 50 млрд руб., в полтора раза больше, чем за 2018 г.). Распространение ипотечной секьюритизации и рост операций на вторичном рынке ипотечных кредитов позволяли банкам более гибко управлять своими активами и снижали риски, связанные с долгосрочным характером ипотечных операций.

Другим значимым фактором, способствовавшим снижению рисков, связанных с длительными сроками ипотеки, в 2019 г. было устойчивое снижение инфляции и ослабление инфляционных ожиданий, уменьшающее вероятность значительных колебаний процентных ставок в долгосрочной перспективе. Это способствовало повышению привлекательности долгосрочных инвестиций как для самих банков, так и для их клиентов. В итоге размывалось одно из конкурентных преимуществ крупнейших банков – участников ипотечного рынка – устойчивый доступ к долгосрочному фондированию, что стимулировало рост межбанковской конкуренции на ипотечном рынке. По данным АО «ДОМ.РФ», в 2019 г. рыночная доля трех крупнейших участников рынка сократилась на 5,5 процентного пункта.

Сохранение привлекательности ипотечных кредитов для банков и растущая конкуренция между кредиторами на ипотечном рынке способствовали смягчению условий кредитования, прежде всего ценовых. После недолгого периода повышения ипотечных ставок в начале года банки возобновили их снижение. В декабре 2019 г. среднерыночная ставка

по новым ипотечным кредитам достигла исторического минимума – 9,0% годовых (в декабре 2018 г. – 9,7% годовых). Основным фактором уменьшения ставок было устойчивое снижение инфляции, сопровождавшееся понижением ключевой ставки и, соответственно, стоимости банковского фондирования (рис. 2.9). Значимым источником удешевления ипотечных кредитов являлись также программы государственной поддержки ипотечного рынка (см. подраздел 3.3).

Кроме того, в 2019 г. банки продолжали наращивать сроки ипотечного кредитования. На конец года средний срок нового ипотечного кредита составил 18,2 года, на 1,5 года превысив аналогичный показатель конца 2018 г. (рис. 2.10). Снижение ставок и удлинение сроков кредитования способствовали снижению суммы ежемесячного платежа и росту доступности ипотечных кредитов. По оценкам АО «ДОМ.РФ», из 9,5 млн российских семей, приобретших жилье с использованием ипотечных кредитов за последние 20 лет, 1,2 млн семей улучшили жилищные условия в 2019 году.

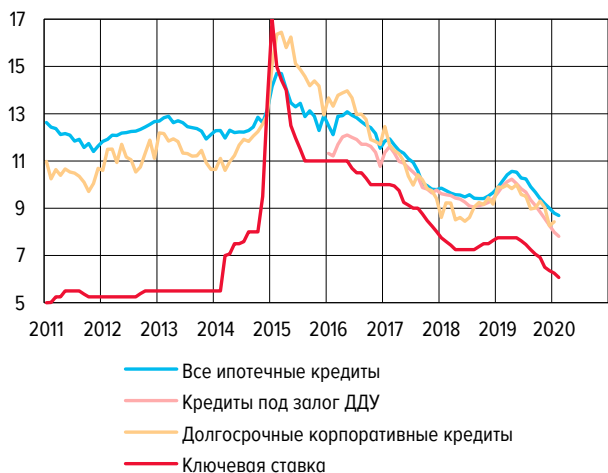
Многие заемщики использовали удлинение сроков кредитования и снижение ставок не для уменьшения своей долговой нагрузки, а для увеличения суммы привлекаемого кредита и, соответственно, для повышения качества приобретаемого жилья. Средняя сумма нового ипотечного кредита в 2019 г. составила 2,24 млн руб., на 10% превысив аналогичный показатель за предыдущий год (рис. 2.10).

В 2019 г. наблюдалось увеличение средней суммы ипотечного кредита, несмотря на сокращение доли кредитов с низким первоначальным взносом (менее 20% стоимости недвижимости) в оборотах рынка. После введения Банком России повышенных коэффициентов риска по таким кредитам банки перешли к более сбалансированной политике отбора заемщиков по кредитам с низким первоначальным взносом и более дифференцированной модели ценообразования. В результате объемы операций с низким первоначальным взносом сократились, в II квартале 2019 г. на них приходилось около 37% выдан-

²¹ В 2019 г. росту привлекательности ипотечных облигаций для банков способствовало изменение порядка расчета рыночного риска по однотраншевым ипотечным облигациям, гарантированным АО «ДОМ.РФ», существенно снизившее нагрузку на капитал банка-инвестора.

СТАВКИ ПО РУБЛЕВЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ
(% ГОДОВЫХ)

Рис. 2.9



Источник: Банк России.

ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА РУБЛЕВЫХ ИПОТЕЧНЫХ
КРЕДИТОВ

Рис. 2.10



Источник: Банк России.

ных ипотечных кредитов (на 6 п.п. меньше, чем четырем кварталам ранее²²).

Еще одним значимым регуляторным фактором, повлиявшим на конъюнктуру ипотечного рынка в 2019 г., стал переход к механизму проектного финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу (см. подраздел 3.1). Новый механизм увеличивает потенциал роста ипотечного кредитного рынка, повышая защищенность дольщика за счет страхования средств на счетах эскроу, но на этапе своего внедрения он несколько сдерживал рыночную активность, что проявилось в сокращении доли кредитов под залог договоров долевого участия (ДДУ) в приросте рыночного кредитного портфеля (рис. 2.7). Если в 2018 г. на кредиты под залог ДДУ приходилось 20% всего прироста ипотечного портфеля, то в 2019 г. этот показатель снизился до 14%.

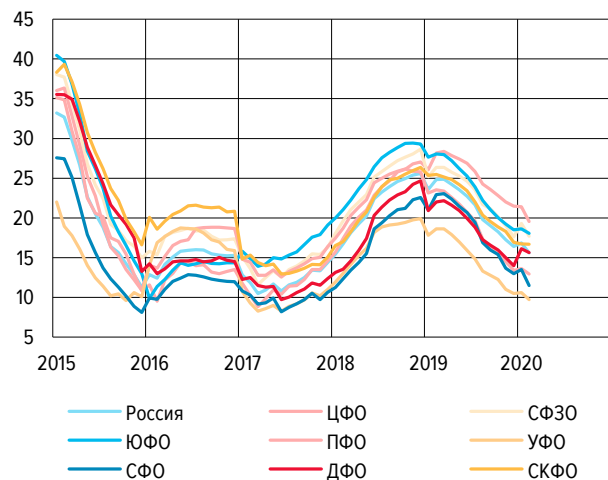
В результате взаимодействия названных выше факторов прирост ипотечного кредитного портфеля за 2019 г. замедлился до 16,9% против 23,4% за предыдущий год (рис. 2.7). В определенной степени это замедление носило «бумажный» характер и было связано со списанием кредитов с баланса банков в процессе секьюритизации (объем ипотечных облигаций, выпущенных в 2019 г., составил около 5% ипотечного портфеля начала года, тогда как аналогичный показатель 2018 г. составлял лишь 3%).

В 2019 г. для российского рынка ипотечного кредитования по-прежнему была характерна практика досрочного погашения ипотечных кредитов. Такое погашение осуществлялось как за счет собственных средств заемщика (в том числе и в тех случаях, когда заемщик привлекал средства на завышенный срок, страхуясь от будущих колебаний своих доходов), так и за счет рефинансирования кредита в другом банке. Поэтому хотя за 2019 г. были выданы новые кредиты на общую сумму свыше 2,8 трлн руб., портфель ипотечных кредитов увеличился менее чем на 1,1 трлн руб. Кредиты общим объемом около 1,5 трлн руб. были планомерно или досроч-

²² «Обзор финансовой стабильности» за II–III кварталы 2018 г. и за II–III кварталы 2019 года.

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

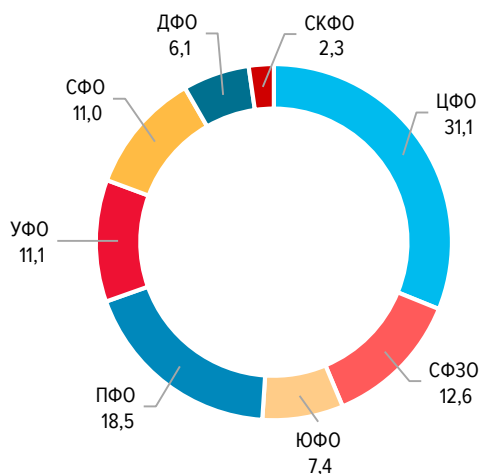
Рис. 2.11



Источник: Банк России.

РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТНОГО РЫНКА НА НАЧАЛО ФЕВРАЛЯ 2020 ГОДА (%)

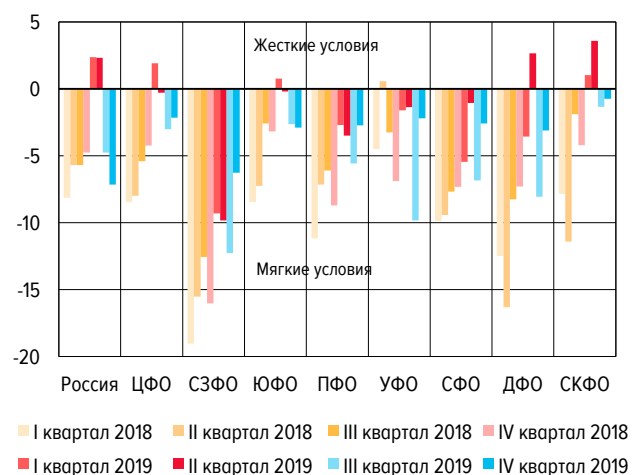
Рис. 2.12



Источник: Банк России.

ИНДЕКСЫ УСЛОВИЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (п.п.)

Рис. 2.13



Источник: Банк России.

но погашены (учитывая списание кредитов с баланса банков в рамках операций по ипотечной секьюритизации). Наиболее активно погашение кредитов происходило в конце года, когда снижение рыночных ставок повысило привлекательность операций по рефинансированию выданных ранее кредитов.

В начале 2020 г. сохранялись тенденции, сложившиеся в 2019 году. На фоне дальнейшего снижения ипотечных ставок (в феврале достигнувших очередного исторического минимума, опустившись до 8,7% годовых) продолжалось замедление темпов роста кредитного портфеля.

После преодоления пандемии нового коронавируса и возобновления снижения ставок в российской экономике, в том числе по ипотечным кредитам, можно ожидать роста операций по рефинансированию, являющихся важным инструментом в конкуренции банков за заемщика. Это будет способствовать снижению нагрузки на заемщиков, связанной с обслуживанием долга, и, соответственно, дальнейшему снижению кредитных рисков по ипотечным кредитам. В сложившихся условиях ипотечные кредиты будут сохранять привлекательность для банков и оставаться важным источником финансирования жилищного строительства.

Общероссийские тенденции в динамике ипотечного рынка (ускорение роста кредитного портфеля в первые месяцы года и его последующее замедление) наблюдались на всех региональных сегментах рынка. По итогам 2019 г. годовые темпы прироста задолженности по ипотечным кредитам находились в диапазоне от 10,6% в УФО до 21,4% в ЦФО (годом ранее – от 17,8% в УФО до 27,7% в ЮФО) (рис. 2.11).

Наибольшее замедление роста ипотечного кредитования было отмечено в ПФО и ЮФО. В отдельных регионах этих округов данная тенденция отчасти связана с высокой кредитной нагрузкой, которая является одним из основных сдерживающих факторов ипотечного кредитования.

Крупнейшим региональным сегментом ипотечного рынка оставался рынок ЦФО (рис. 2.12), причем доля ЦФО в ипотечном кредитном портфеле несколько превыша-

ла долю округа в населении страны. Это может объясняться высокими объемами вводимого жилья и доступностью банковских услуг в федеральном округе.

Сокращение числа ипотечных сделок в 2019 г. отмечалось почти во всех регионах России. В большинстве регионов показатель уменьшился на 10–15%, но в ряде регионов снижение достигало 20–24% (Татарстан, Ханты-Мансийский АО, Кировская область, Ульяновская область).

В то же время в отдельных регионах отмечался рост активности участников ипотечного рынка. В Республике Крым количество ипотечных сделок выросло на 32% (до 3,9 тыс.), в Севастополе – также на 32% (до 1,3 тыс.). В Чеченской Республике количество ипотечных кредитов увеличилось на 26% (до 1 тыс.), в Дагестане – на 16% (до 4,5 тыс.). Незначительно возросло также количество сделок в Северной Осетии (до 2,9 тыс.) и Чукотском автономном округе (до 554).

В Республике Крым спрос на ипотеку остается высоким в силу туристической привлекательности этого региона. При этом рост спроса на ипотечные кредиты сохраняется со стороны как местных жителей, так и граждан, проживающих в других регионах (для этого крымские банки открыли свои представительства в Москве, Санкт-Петербурге и ряде других регионов).

Увеличению количества сделок в регионах Северного Кавказа могла способствовать программа поддержки ипотечного кредитования многодетных семей. Доля многодетных семей в этих регионах почти в 4 раза превышает среднероссийский показатель, а уровень доходов, напротив, ниже среднероссийского. Поэтому многие семьи смогли улучшить жилищные условия с помощью ипотеки только на льготных условиях.

Рост активности на ипотечном рынке названных регионов наблюдался, несмотря на более высокий уровень региональных ставок по рублевым ипотечным кредитам. Так, в декабре 2019 г. банки в среднем выдавали рублевые кредиты в Севастополе под 10,0% годовых, в Крыму – 9,7% годовых, в Чеченской Республике и Республике Дагестан –

9,2% годовых при средней по России ставке 9,0% годовых. Это может свидетельствовать о том, что увеличение числа сделок в данных регионах было связано с нерыночными факторами (программы господдержки, эффект низкой базы).

В то же время состав регионов – лидеров по количеству выданных ипотечных кредитов остался прежним. В 2019 г. больше всего кредитов было выдано в Москве (80,8 тыс.), Московской области (71,4 тыс.), Санкт-Петербурге (71,4 тыс.), Тюменской области (52,7 тыс.), Башкортостане (46,2 тыс.), Татарстане (44,1 тыс.), Свердловской области (43,7 тыс.), Краснодарском крае (39,2 тыс.), Челябинской области (37,1 тыс.), Новосибирской области (32,4 тыс.). В основном это экономически благополучные регионы с относительно высоким уровнем доходов населения.

В 2019 г. на долю 10 лидирующих регионов приходилось 40% общего количества выданных в России ипотечных кредитов и 50% суммарного объема этих кредитов. Сопоставимый удельный вес на ипотечном рынке был у этих регионов и в 2018 году.

Наименьший уровень средних ставок по рублевым ипотечным жилищным кредитам в декабре 2019 г. отмечался в Приморском крае и Чувашской Республике (8,8% годовых), а максимальный – в Севастополе (10,0% годовых).

Условия ипотечного кредитования после некоторого их ужесточения в первой половине 2019 г. в отдельных регионах ЦФО, ЮФО, СКФО и ДФО во втором полугодии смягчились почти во всех регионах на фоне снижения ключевой ставки Банка России и усиления конкуренции между банками за этот сегмент розничного кредитного рынка (рис. 2.13).

Смягчение условий кредитования способствовало как повышению среднего размера выданного ипотечного кредита, так и удлинению его сроков в большинстве регионов. Максимальный срок ипотеки в декабре 2019 г. зафиксирован в Ингушетии (20,8 года). Быстрее всего планируют выплатить кредит жители Ненецкого АО. В Москве и Московской области показатель составил 18,9 года, в Санкт-Петербурге – 18,1 года.

3. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ И МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

3.1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ ПЕРЕХОДА К ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ

В 2019 г. была продолжена реализация плана по переходу на новый механизм финансирования в сфере жилищного строительства. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ с 1 июля 2019 г. российские застройщики обязаны работать с использованием счетов эскроу, на которых аккумулируются средства граждан. При этом постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480²³ установлены критерии для определения проектов, которые не обязаны переходить на указанную схему финансирования²⁴.

Адаптация участников рынка к новой модели проектного финансирования требовала времени, банки и застройщики начали активно наращивать объемы операций только к концу 2019 года. За IV квартал 2019 г. в российских банках в рамках данной модели было открыто около 27 тыс. новых счетов эскроу (7% от числа ипотечных кредитов, выданных за квартал) на общую сумму 96 млрд руб. (11% от объема ипотечных кредитов, выдан-

ных за квартал²⁵). Пока средства, размещенные на счетах эскроу, сравнительно невелики в масштабах ипотечного рынка (рис. 3.1), но при сохранении тенденций, наблюдавшихся в последние месяцы года, значимость новой схемы финансирования будет устойчиво расти.

Расчеты через счета эскроу расширяли возможности строительных компаний привлекать финансирование, повышая уверенность кредиторов в финансовой устойчивости заемщика. К концу 2019 г. застройщиками, использующими счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, было заключено 788 кредитных договоров с банками на общую сумму более 900 млрд рублей. Средства в рамках этих кредитных договоров банки предоставляли постепенно, по мере реализации этапов строительного проекта, и к концу года фактически было предоставлено около 300 млрд руб. (почти четверть всех банковских кредитов строительным компаниям, составивших 1,3 трлн руб. на конец 2019 г.). Таким образом, только в рамках уже заключенных договоров строительная отрасль может привлечь еще до 600 млрд руб., существенно нарастив общий объем привлеченных средств.

По оценкам банков, кредиты, предоставленные застройщикам, использующим новую схему финансирования, отличались высоким качеством: свыше 90% требований по этим кредитам в начале 2020 г. относились к первой и второй категориям качества (стандартные и нестандартные ссуды). Фондирование счетами эскроу и высокое качество кредитов позволяли банкам предоставлять эти кредиты по сравнительно низким ставкам: по данным обследования уполномоченных банков, более чем по трети кредитов средневзвешенная ставка не превышала 5% годовых.

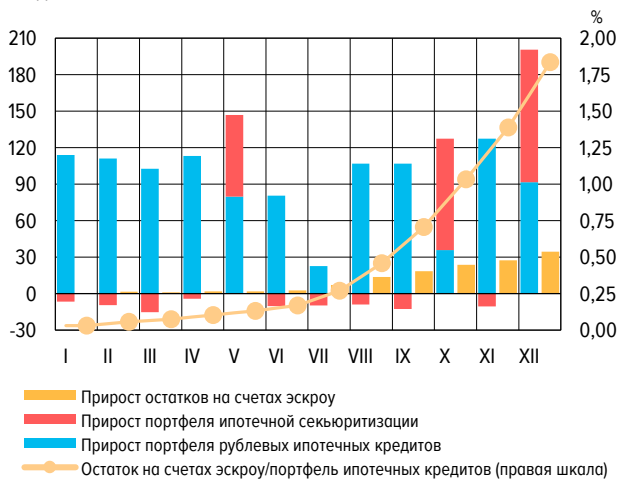
²³ Далее – Постановление № 480.

²⁴ Проекты с количеством заключенных договоров не менее 10%, со степенью готовности не менее 6% (для системообразующих застройщиков), 15% (для проектов развития застроенных территорий, предусматривающих безвозмездную передачу объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность), 30% (для прочих проектов строительства).

²⁵ Необходимо подчеркнуть, что остатки на счетах эскроу могут формироваться как за счет ипотечных кредитов, так и за счет собственных средств покупателя. Даже если покупатель воспользовался ипотекой, часть средств, размещенных на счете эскроу, формируется за счет собственных средств покупателя (первоначальный взнос). Поэтому фактическая доля ипотечных кредитов, предоставленных в рамках новой модели финансирования, ниже приведенных значений.

ПОКАЗАТЕЛИ КОНЪЮНКТУРЫ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА
В 2019 ГОДУ
(МЛРД РУБ.)

Рис. 3.1



Источник: Банк России.

СТРУКТУРА ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА НА 01.01.2020
(%)

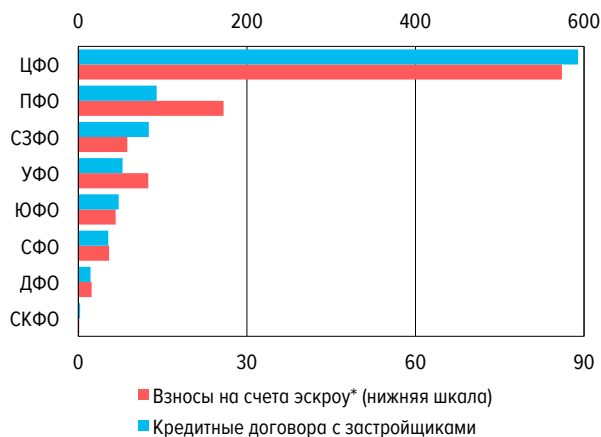
Рис. 3.2



Источники: АО «ДОМ.РФ», расчеты Банка России.

ОБЪЕМЫ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОПЕРАЦИЙ В РАМКАХ
НОВОЙ СХЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА НА 01.01.2020
(МЛРД РУБ.)

Рис. 3.3

* Включая «раскрытые» счета эскроу.
Источник: Банк России.

Привлекательность новой схемы финансирования строительства как для банков (благодаря снижению рисков), так и для застройщиков (благодаря удешевлению кредитования) способствовала расширению практики ее использования. По данным АО «ДОМ.РФ», к концу 2019 г. доля жилья, возводимого по новой схеме финансирования, составила 24,6% (26,4 млн кв. м). По старым правилам строится 63,6% жилья (68,4 млн кв. м) – компании получили заключение о соответствии критериям, установленным Постановлением № 480 (рис. 3.2).

Статус проектов строительства еще более 12 млн кв. м жилья (11,8%) по состоянию на 31.12.2019 не был определен. Предполагается, что данные проекты будут реализованы за счет средств застройщика либо перейдут на механизм финансирования с применением счетов эскроу. Проекты жилищного строительства, не завершённые проблемными застройщиками (см. подраздел 2.3), могут также финансироваться федеральными или региональными фондами защиты дольщиков.

Внедрение новой схемы финансирования жилищного строительства носит массовый характер и в той или иной степени затронуло все региональные сегменты рынка. К началу февраля 2020 г. по данной схеме реализовывалось свыше 1200 проектов в 72 регионах страны. В 38 регионах уже завершено 71 проект, раскрыты более 3 тыс. счетов эскроу²⁶, сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, превысила 7 млрд рублей.

Наиболее активно финансирование жилищного строительства с использованием счетов эскроу внедрялось в регионах ЦФО (рис. 3.3). Москва является лидером по количеству открытых счетов эскроу (10,1 тыс. счетов с остатком средств 69 млрд руб. на них), на втором месте – Московская область (3,7 тыс. счетов с остатком 11,2 млрд руб.). Факторами опережающего роста новой схемы в этих регионах могут быть большая доступность банковских услуг, а также емкость

²⁶ Под раскрытием счета эскроу понимается перечисление средств со счета застройщику после завершения строительства.

ПРОНИКНОВЕНИЕ МЕХАНИЗМА СЧЕТОВ ЭСКРОУ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЗМЕРА ЗАСТРОЙЩИКОВ*
(%)

Табл. 3.1

Ранг группы		Крупные застройщики		Средние застройщики		Малые застройщики		Все застройщики
		1–2	3–10	11–100	101–500	501–1000	1001–2440	
Площадь строительства	Всего, тыс. кв. м	10 651	10 875	29 971	31 768	13 278	10 920	107 463
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, тыс. кв. м	1 042	2 785	7 253	9 089	3 279	2 908	26 356
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	9,8	25,6	24,2	28,6	24,7	26,6	24,5
Количество домов	Всего, шт.	481	622	1 909	3 082	1 944	2 286	10 324
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, шт.	57	159	499	788	477	585	2 565
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	11,9	25,6	26,1	25,6	24,5	25,6	24,8

* Данные на 01.01.2020.

Источник: АО «ДОМ.РФ».

ПРОНИКНОВЕНИЕ МЕХАНИЗМА СЧЕТОВ ЭСКРОУ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЗМЕРА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА*
(%)

Табл. 3.2

	Миллионники	Крупные		Большие	Средние	Малые населенные пункты	Итого
		500–1000	250–500				
Население, тыс. чел.	>1000	500–1000	250–500	100–250	50–100	<50	
Площадь строительства	Всего, тыс. кв. м	50 319	18 651	14 211	7 930	3 070	107 463
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, тыс. кв. м	12 168	4 531	3 732	1 755	901	26 357
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	24,2	24,3	26,3	22,1	29,4	24,6
Количество домов	Всего, шт.	3 232	1 801	1 874	824	400	10 324
	Проекты, предусматривающие использование счетов эскроу, шт.	788	462	462	177	129	2 565
	Доля от всех проектов строительства жилья, %	24,4	25,7	24,7	21,5	32,3	24,9

* Данные на 01.01.2020.

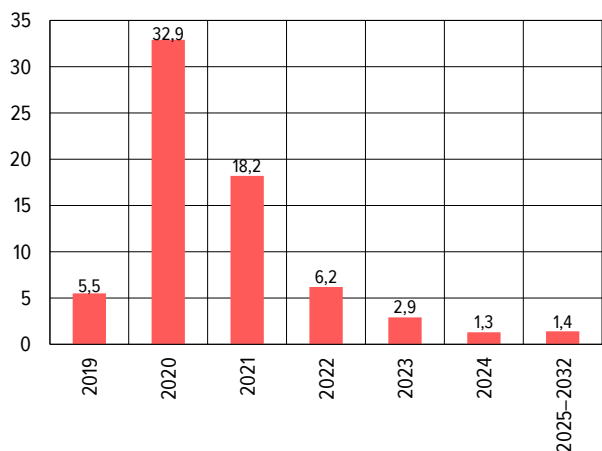
Источник: АО «ДОМ.РФ».

рынка и платежеспособный спрос в регионах ЦФО.

Доступность проектного финансирования для застройщиков не зависит от размера строительной компании и численности населения населенного пункта, выбранного для реализации проекта. По оценкам АО «ДОМ.РФ», доля проектов, финансируемых с использованием счетов эскроу, в различных по размеру населенных пунктах сопоставима и составляет около 22–29%. Уровень проникновения счетов эскроу в сегменте крупных, средних и малых застройщиков составляет 24–29% (табл. 3.1, 3.2). Исключение составляют лишь системообразующие застройщики, располагающие большими финансовыми ресурсами и использующие специальные критерии для определения проектов, которые не обязаны переходить на указанную схему финансирования.

ПЛАНИРУЕМЫЙ ГРАФИК ВВОДА ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, ПОЛУЧИВШИХ В 2019 ГОДУ ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ ПО СТАРОЙ СХЕМЕ
(млн кв. м)

Рис. 3.4



Источник: АО «ДОМ.РФ».

Таким образом, переход на схему финансирования строительных проектов с использованием счетов эскроу проходит плавно и постепенно, не препятствуя эффективному функционированию отрасли. Пока жилищное строительство финансируется преимущественно в рамках старой схемы (рис. 3.2). Однако в 2020–2021 гг. планируется ввести в эксплуатацию большую часть проектов, финансируемых в соответствии со старой схемой, после чего значимость финансирования с использованием счетов эскроу для рынка жилой недвижимости существенно возрастет (рис. 3.4). С учетом планируемых объемов строительства и потребности в его финансировании может существенно увеличиться доля проектного финансирования жилищного строительства в портфеле банковских кредитов.

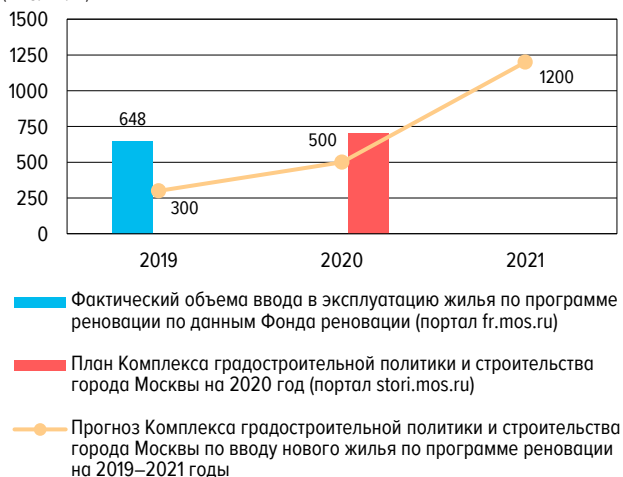
В первые месяцы 2020 г. продолжалось интенсивное внедрение новой схемы финансирования жилищного строительства. За январь-февраль было открыто свыше 18 тыс. новых счетов эскроу на общую сумму около 69 млрд руб. (почти на 45% больше в сравнении с началом 2020 г.). За два месяца было заключено 155 новых договоров с застройщиками на общую сумму более 140 млрд руб.

Широкое внедрение новой схемы финансирования жилищного строительства будет не только способствовать защите прав дольщиков, но повысит финансовую устойчивость строительной отрасли (за счет исключения практики необоснованного снижения цен на первых этапах строительства, снижения рисков нарушения сроков оплаты работ перед контрагентами, повышения доступности заемных средств для застройщиков).

В результате можно ожидать снижения финансовых рисков застройщиков в целом, что будет способствовать удешевлению фондирования строительных компаний и расширению круга инвесторов, готовых финансировать строительную отрасль.

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВОГО ЖИЛЬЯ
ПО ПРОГРАММЕ РЕНОВАЦИИ В 2019–2021 ГОДАХ
(Тыс. кв. м)

Рис. 3.5



Источники: Московский фонд реновации жилой застройки, Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы.

3.2. РЕНОВАЦИЯ В МОСКВЕ: ИТОГИ И ПЛАНЫ НА 2020 ГОД

Программа реновации жилищного фонда Москвы была утверждена в 2017 году. В программу реновации²⁷ включено 5173 дома – это около 350 тыс. квартир общей площадью 16,4 млн кв. метров. Основные цели программы – переселение москвичей, которые живут в некомфортных пятиэтажках, и создание городской среды нового качества.

По итогам 2017–2019 гг. в рамках программы реновации построено 49 домов, в работе находится еще 147. В стадии проектирования – 66 зданий.

В конце декабря 2019 г. в список стартовых площадок реновации включена еще 81, а 10 были исключены из-за различных градостроительных ограничений. Теперь в адресный перечень входит 431 стартовая площадка с объемом строительства более 6,7 млн кв. м жилья.

В рамках программы реновации в 2020 г. предполагается ввести 65 жилых домов общей площадью 703 тыс. кв. м (рис. 3.5).

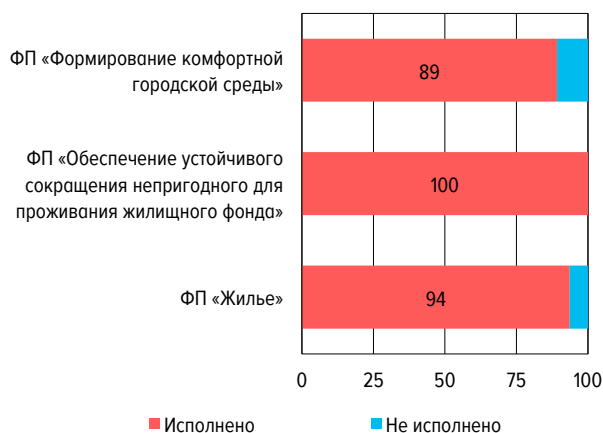
В начале 2020 г. Правительство Российской Федерации совместно с профильными министерствами и ведомствами, а также профессиональным сообществом обсуждало вопросы целесообразности проведения реновации и в других российских регионах.

Так, по оценкам «ЦИАН ГРУПП», в регионах под критерии столичной программы на начало 2020 г. подходило более 20% жилого фонда:

- по объему сносимого жилья реновация в городах-миллионниках соответствует четырем московским программам;
- из 107 тыс. многоэтажных домов, расположенных в городах-миллионниках, около 27% зданий приходится на потенциальных участников программы реновации;
- максимальная доля пятиэтажек – в жилой застройке Волгограда (35%), Красноярска (34%), Челябинска и Казани (по 32%);
- дома – потенциальные участники программы реновации чаще всего расположены в центральных районах региональных городов;

²⁷ Департамент градостроительной политики города Москвы.

ИСПОЛНЕНИЕ РАСХОДОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА
НА ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ НАЦИОНАЛЬНОГО
ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» В 2019 ГОДУ
(%) Рис. 3.6



Источник: Федеральное казначейство, ежемесячный отчет об исполнении федерального бюджета на 01.01.2020.

– в Краснодаре, Уфе и Новосибирске средние цены в пятиэтажках лишь незначительно ниже среднегородских (на 1–3%).

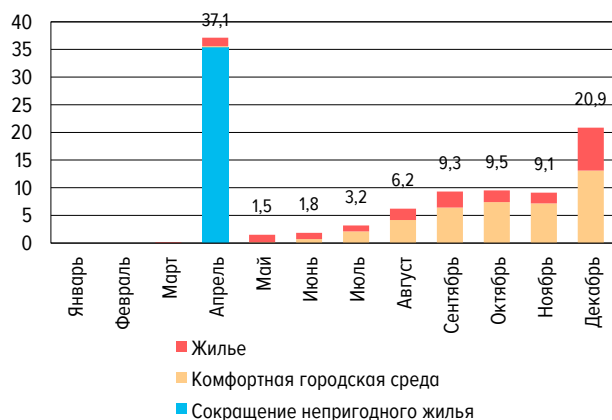
3.3. МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ИТОГИ 2019 ГОДА И ПОСЛЕДУЮЩЕЕ РАЗВИТИЕ

Активная фаза реализации мер государственной поддержки жилищного строительства началась в середине 2019 года. Стимулирование осуществлялось преимущественно со стороны спроса, путем субсидирования ставок по ипотечным кредитам. В 2020 г. ожидается расширение мер, стимулирующих спрос на жилье, что может привести к кратковременному ускорению роста цен на недвижимость, а в среднесрочной перспективе – увеличить наращивание инвестиций в жилищное строительство.

Национальные проекты. Исполнение расходов федерального бюджета в 2019 г. на реализацию национального проекта «Жилье и городская среда» составило 99 млрд руб., или 94% от запланированного уровня (105 млрд руб.)²⁸. Исполнение расходов по федеральному проекту «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» составило 100%, по проекту «Жилье» – 94% и по проекту «Формирование комфортной городской среды» – 89% (рис. 3.6). Следует отметить, что в I квартале 2019 г. финансирования национального проекта «Жилье и городская среда» почти не проводилось (рис. 3.7). Также обращает на себя внимание исполнение расходов федерального бюджета на федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в апреле, когда федеральный бюджет перечислил субсидию в виде имущественного взноса в Государственную корпорацию – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в размере 35,4 млрд руб., что составило 100% запланированных на 2019 г. расходов на реализацию данного федерального проекта.

²⁸ Согласно ежемесячному отчету Федерального казначейства об исполнении федерального бюджета на 01.01.2020.

ИСПОЛНЕНИЕ РАСХОДОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА НА ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» В 2019 ГОДУ, ЗА МЕСЯЦ (МЛРД РУБ.) Рис. 3.7



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

ОБЪЕМ ВЫДАННОЙ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ И РАЗМЕР СУБСИДИИ ИЗ БЮДЖЕТА В 2019 ГОДУ Рис. 3.8



Источник: Минфин России, www.minfin.ru/ru/performance/GovSupport/execution_1711/.

В рамках этого проекта в 2019 г. расселено 37,04 тыс. человек с площади 620,6 тыс. кв. м²⁹ аварийного жилья, что значительно превышает установленные на 2019 г. целевые показатели (8,2 тыс. человек и 141 тыс. кв. м).

Финансирование федерального проекта «Жилье» из средств федерального бюджета началось с апреля 2019 г. (рис. 3.7). Ежемесячно на эти цели направлялось 1–3 млрд руб., а в декабре было перечислено 7,8 млрд руб., что свидетельствует о неравномерности расходования бюджетных средств. Из 22 млрд руб., направленных в 2019 г. на реализацию этого федерального проекта, 21 млрд руб. потрачен на стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации в виде субсидии. Около 1 млрд руб. израсходовано на актуализацию и обновление нормативно-технических документов в строительной сфере в виде субсидий бюджетным организациям.

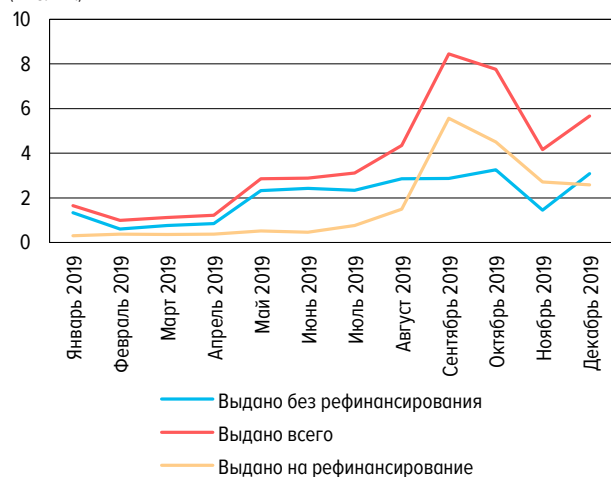
Финансирование федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» ускориалось с мая и достигло пика в декабре (13,1 млрд руб.) (рис. 3.7). Из 41,4 млрд руб., направленных в 2019 г. на реализацию этого федерального проекта, 40,7 млрд руб. было израсходовано на реализацию программ формирования современной городской среды в виде межбюджетных трансфертов.

Поручения Президента Российской Федерации. В рамках программы льготной ипотеки для семей с детьми (где родился второй и последующий ребенок) в 2019 г. объем выданных кредитов составил 113 млрд руб. (4,0% от объема выданных в 2019 г. ипотечных кредитов), из них ипотечные кредиты без рефинансирования – 72 млрд руб. (6,7% от прироста портфеля ипотечных кредитов в 2019 г.). В 2018 г. эти показатели составляли 10,7 и 6,6 млрд руб. соответственно. С целью компенсации банкам упущенной выгоды из бюджета направляется субсидия. Объем распределенной субсидии в 2019 г. составил 1,8 млрд руб. (в 2018 г. – 76 млн руб.). По итогам 2019 г. было выдано 44,2 тыс. льготных

²⁹ По данным сайта reformagkh.ru/relocation-about.

КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ
ПО ЛЬГОТНОЙ СТАВКЕ (Тыс. шт.)

Рис. 3.9



Источник: Минфин России, www.minfin.ru/ru/performance/GovSupport/execution_1711/.

ипотечных кредитов, из них без рефинансирования – 24,2 тыс. штук.

Помесячная динамика предоставления ипотечных кредитов по льготной ипотеке свидетельствует о том, что активное рефинансирование началось во второй половине 2019 года. Выдача льготных ипотечных кредитов без рефинансирования постепенно ускорялась с начала 2019 г., пик пришелся на октябрь, когда банки предоставили 3,3 тыс. льготных ипотечных кредитов на 9,8 млрд руб. (рис. 3.8). С сентября по ноябрь 2019 г. количество выданных на рефинансирование льготных кредитов превышало количество кредитов без рефинансирования (рис. 3.9).

На 01.12.2019 с момента реализации программы льготной ипотеки в кредитные организации – участники Программы от граждан поступила 127 671 заявка, из которых 71% – на получение льготного ипотечного кредита, 29% – на рефинансирование заключенных ипотечных кредитов. В результате рассмотрения 56% заявок одобрены банками, 21% заявителей на стадии рассмотрения отказались от предоставления или рефинансирования ипотечного кредита, 23% заявок отклонены банками.

С 25.09.2019 действует программа по списанию 450 тыс. руб. долга по ипотеке для семей, в которых с 1 января 2019 г. родился третий или последующий ребенок. По данным АО «ДОМ.РФ»³⁰, которое является оператором программы, с момента запуска программы и до конца 2019 г. было подано 36,7 тыс. заявлений, рассмотрено 33,9 тыс., по которым было принято 29,9 тыс. положительных решений на сумму 13,2 млрд рублей. За первые 1,5 месяца 2020 г. поступило 9 тыс. заявлений, обработано 2,9 тыс., из которых по 2,5 тыс. приняты положительные решения на сумму 1,1 млрд рублей.

С 01.08.2019 запущен механизм предоставления ипотечных каникул (до полугода) для заемщиков, попавших в трудную ситуацию (см. подраздел 4.1).

В сентябре 2019 г. Президент Российской Федерации В.В. Путин выступил с инициа-

³⁰ www.дом.рф/development/family-support/.

тивной введения льготной ипотеки для жителей Дальневосточного федерального округа (ДФО). Соответствующая программа реализуется с 10.12.2019 и предполагает субсидирование ставок до 2% годовых по ипотечным кредитам молодым семьям на приобретение жилья в новостройках в ДФО или пользователям «дальневосточного гектара» на строительство дома. Первоначальный взнос – не менее 20%, кредит выдается на срок не более 20 лет. Максимальный размер кредита – до 6 млн рублей. АО «ДОМ.РФ», как оператор программы, выдает всем банкам-участникам компенсацию по ставке кредита, которую софинансирует государство. Планируется, что за пять лет по программе общая сумма кредитов составит 450 млрд рублей. По данным АО «ДОМ.РФ», на 17.03.2020 количество одобренных заявок на приобретение или строительство жилья по государственной программе льготного ипотечного кредитования «Дальневосточная ипотека» превысило 12 тыс., за 3 месяца действия программы банки заключили кредитных договоров почти на 18 млрд рублей³¹. Программа сформировала дополнительный спрос на жилье в ДФО в начале 2020 года. С учетом ограниченного объема строительного рынка округа это может привести к росту цен на квартиры.

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 2019 г. составило 195 млрд руб. из 218 млрд руб., запланированных в сводной бюджетной росписи (89%)³². Согласно отчету Счетной палаты Российской Федерации, низкий процент исполнения обусловлен неполным кассовым исполнением расходов на предоставление субсидий АО «ДОМ.РФ» и другим кредитным организациям на возмещение недополученных доходов и затрат в связи с реализацией мер государ-

ственной поддержки семей при приобретении жилья.

Инициативы 2020 года. В Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации 15 января 2020 г. был предложен ряд мер социально-демографического характера, реализация которых может повлиять на рынок жилья. В частности, пакет мер в области демографии включает при рождении первого ребенка введение материнского капитала в размере 466,6 тыс. руб., при рождении второго ребенка – увеличение материнского капитала на 150 тыс. руб., до 616,6 тыс. рублей. Значимого влияния этих мер на инвестиции в жилищное строительство в 2020 г. не ожидается. Инвестиции могут вырасти в следующие годы из-за увеличения цены жилья и повышения привлекательности жилищного строительства для инвесторов. В бюджетных проектировках на 2020–2022 гг. на увеличение материнского капитала дополнительно заложено 600 млрд рублей.

В 2020 г. в рамках национальной программы «Комплексное развитие сельских территорий» началась реализация подпрограммы «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем сельского населения» путем предоставления ипотечных кредитов по льготной ставке от 0,1 до 3% годовых. Целью является улучшение жилищных условий 201 тыс. семей, проживающих на сельских территориях, в 2020–2025 годах³³. Предполагается, что в 2020 г. на финансирование программы в федеральном бюджете заложен 1 млрд руб., что, по предварительным оценкам Минсельхоза России, позволит улучшить жилищные условия более 10 тыс. семей.

Действие «сельской ипотеки» распространяется почти на все населенные пункты страны, расположенные в сельской местности, за исключением внутригородских муниципальных образований Москвы и Санкт-Петербурга, а также муниципальных образований и городских округов Московской области.

³¹ <https://дом.рф/media/news/dalnevostochnaya-ipoteka-odobrena-12-tsyacham-rossiyan/>.

³² Запланированный объем расходов, согласно № 459-ФЗ от 02.12.2019, составил 195 млрд рублей.

³³ Приложение №1 к государственной программе Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий».

4. УЧАСТИЕ БАНКА РОССИИ В МЕРАХ ПО РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

4.1. ПОДДЕРЖКА ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ, ИСПЫТЫВАЮЩИХ ЗАТРУДНЕНИЯ В ОБСЛУЖИВАНИИ ДОЛГА

Устойчивый рост ипотечного кредитования за последнее десятилетие привел к росту социальной значимости ипотечного рынка. Затруднения, испытываемые отдельными ипотечными заемщиками при обслуживании своих обязательств, стали достаточно массовым явлением и потребовали выработки специальных мер их поддержки. Подобные меры не только обеспечивают социальную защиту населения, но и являются важным механизмом, способствующим развитию ипотечного рынка и, соответственно, финансирования жилищного строительства в целом. С одной стороны, эти меры снижают риск того, что в случае неблагоприятной жизненной ситуации у заемщика долговая нагрузка по ипотечному кредиту будет усугублять сложившуюся ситуацию. Зная о существовании таких мер, потенциальные заемщики охотнее привлекают кредиты, что поддерживает спрос на ипотечном рынке. С другой стороны, поддержка ипотечных заемщиков снижает системные риски на ипотечном рынке, обеспечивая сохранение привлекательности ипотечного кредитования для банков.

Практика применения ипотечных каникул

При поддержке Банка России был принят Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ³⁴ (вступил в силу 31.07.2019), предоставивший заемщикам, находящимся в трудной жизненной ситуации, право получить ипотеч-

ные каникулы. Такие каникулы могут длиться до 6 месяцев и предполагают полное приостановление платежей по кредиту либо уменьшение их размера (по выбору заемщика). Данные нормы обеспечивают защиту прав ипотечных заемщиков, дают им возможность преодолеть временные финансовые трудности и не лишиться единственного жилья.

Механизм ипотечных каникул очень важен для поддержки заемщика, попавшего в трудную жизненную ситуацию. Он позволяет при необходимости обратиться к своему кредитору с просьбой взять «передышку» в платежах, чтобы решить текущие проблемы или найти новую работу. Успешное разрешение проблем заемщика позволит после завершения каникул обслуживать ипотечный кредит своевременно и в полном объеме.

В целях осуществления мониторинга за реализацией кредитными организациями закона о предоставлении ипотечных каникул Банк России на ежеквартальной основе запрашивает данные о количестве поступивших требований заемщиков о предоставлении ипотечных каникул и результатах их рассмотрения, а также анализирует существующую практику по реализации кредиторами норм указанного закона.

Всего за второе полугодие 2019 г. в 30 крупнейших ипотечных банков поступило 15,5 тыс. требований заемщиков о предоставлении ипотечных каникул, из них 12,5 тыс. было рассмотрено банками по существу с принятием окончательного решения, принято около 8 тыс. решений о предоставлении ипотечных каникул.

Основными причинами обращения граждан за ипотечными каникулами являются снижение уровня доходов, потеря работы и увеличение количества иждивенцев. При этом заемщики в подавляющем большинстве случаев просят приостановить платежи по кредитному договору, а не уменьшить их размер.

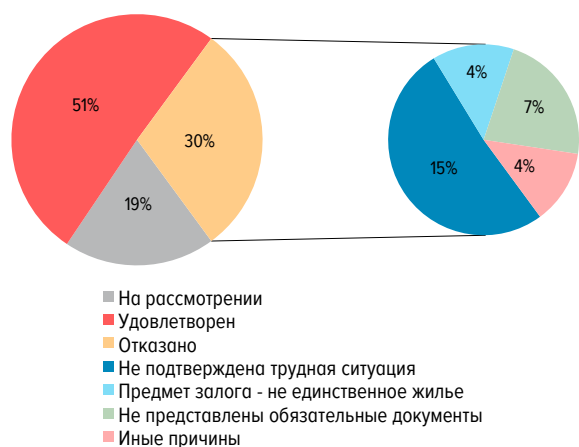
Причины отказов в предоставлении ипотечных каникул можно разделить на две основные категории (рис. 4.1):

а) несоблюдение требований законодательства, в частности: заявитель не подтвердил нахождения в трудной жизненной ситуации, несоответствие предмета зало-

³⁴ *Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком – физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика».*

ЗАПРОСЫ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ИПОТЕЧНЫХ
КАНИКУЛ, ПОСТУПИВШИЕ В 30 КРУПНЕЙШИХ
ИПОТЕЧНЫХ БАНКОВ В 2019 ГОДУ
(%)

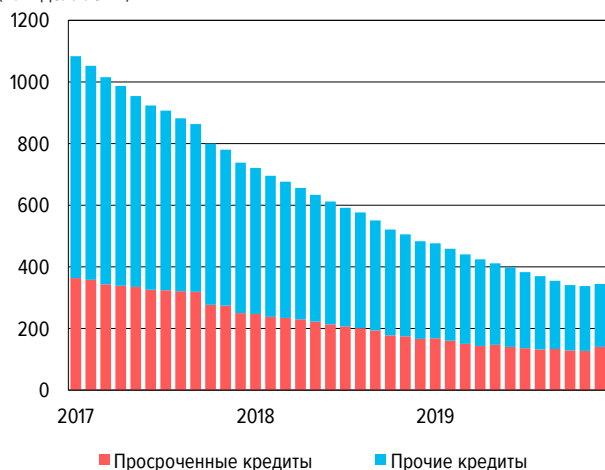
Рис. 4.1



Источник: Банк России.

ПОРТФЕЛЬ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ
В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ
(млн долл. США)

Рис. 4.2



Источник: Банк России.

га требованиям закона, превышение максимального размера кредита;

б) иные причины, в частности: непредставление необходимых документов, наличие существенной просрочки либо судебного спора о взыскании, отказ заемщика от требования о предоставлении ипотечных каникул, необходимость оформления правопреемства в случае смерти заемщика.

Следует отметить, что механизм предоставления ипотечных каникул активно используется банками и заемщиками. Вместе с тем в настоящее время имеется ряд неурегулированных вопросов, требующих дополнительной оценки и выработки путей решения.

В частности, это вопросы представления документов, подтверждающих трудную жизненную ситуацию, информирования заемщиков о причинах отказов в предоставлении ипотечных каникул, порядка взаимодействия кредитора и заемщика при запросе подтверждающих документов, в том числе определения сроков представления заемщиками таких документов и последствий их непредставления. С учетом того, что инструмент ипотечных каникул функционирует менее 1 года, для оценки практики его использования и выработки предложений по его дальнейшему совершенствованию требуется анализ его применения за более длительный период.

Ипотечные кредиты в иностранной валюте

С начала реализации Программы помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков³⁵ (август 2017 г.) Банком России, в частности Службой по защите прав потребителей и обеспечению доступности финансовых услуг³⁶, была организована системная работа по выстраиванию диалога между ипотечными заемщиками, имеющими обязательства в иностранной валюте, и кредиторами, с привлечением участвующих в реализации Программы помощи министерств, АО «ДОМ.РФ»,

³⁵ Предоставляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.08.2017 № 961 «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации», далее – Программа помощи.

³⁶ Далее – Служба.

подразделений Банка России. Был организован учет и анкетирование ипотечных заемщиков, обратившихся в Общественную приемную Банка России.

С целью сближения позиций заемщиков и кредиторов и выработки договоренностей между ними с начала реализации Программы помощи Банк России проводил четырехсторонние встречи с участием кредиторов, заемщиков, представителей АО «ДОМ.РФ» и Банка России. В большинстве случаев встречи позволили найти компромиссные решения между заемщиками и кредиторами и добиться проведения реструктуризации в рамках Программы помощи. Всего при участии сотрудников Службы удалось реструктурировать более 1,6 тыс. кредитов (около 15% от общего количества валютных ипотечных кредитов, выданных за последние 10 лет).

Кроме того, Служба оказывала консультационную поддержку ипотечным заемщикам. Эта поддержка оказывалась как в форме индивидуальных консультаций в Общественной приемной Банка России (2,2 тыс. консультаций к началу 2020 г.), так и в форме коллективных и индивидуальных встреч сотрудников Службы с заемщиками, а также участия в приеме граждан в Министерстве финансов Российской Федерации.

Одновременно Банк России взаимодействовал с кредитными организациями, стремясь оптимизировать операции по реструктуризации валютной ипотеки. В частности, были достигнуты договоренности с кредиторами о возможности приостановления процедур взыскания на время участия заемщиков в Программе помощи. Службой были подготовлены, представлены на рассмотрение и после одобрения Межведомственной комиссией³⁷ доведены до кредитных организаций – участников Программы помощи рекомендации по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, основанные на обобщении лучших практик в данной области.

Предпринятые усилия позволили снизить уровень напряженности в сегменте валютного ипотечного кредитования. Так, если при проведении Общероссийского дня приема граждан в декабре 2017 г. на организованную совместно с АО «ДОМ.РФ» и Банком России площадку обратилось около 150 заемщиков, то при проведении такого же мероприятия в 2018 и 2019 гг. не было зафиксировано ни одного обращения заемщиков, чьи кредиты номинированы в иностранной валюте. Количество граждан, не согласных с предложением кредитора об условиях реструктуризации, снизилось с 32,5% участников Программы, обратившихся в Банк России, на 30.06.2017 до 8,8% на 15.01.2020; доля реструктурированных кредитов выросла с 51,2 до 81,2% на эти же даты.

Действия Банка России способствовали дальнейшему сокращению объемов рынка валютной ипотеки. К началу 2020 г. портфель валютных ипотечных кредитов российских банков составил менее 350 млн долл. США (почти в три раза меньше, чем в середине 2017 г., когда началась реализация Программы помощи, рис. 4.2). Новые ипотечные кредиты в иностранной валюте почти не предоставлялись (за 2017–2019 гг. выдано менее 50 кредитов). Благодаря этому уязвимость ипотечного рынка и в целом сферы финансирования жилищного строительства к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры устойчиво снижалась.

4.2. ПРОЧИЕ МЕРЫ

В целях поддержания сбалансированного роста ипотечного кредитования, повышения чувствительности макропруденциальных мер к кредитному риску ипотечных заемщиков и ограничения рисков, связанных с увеличением долговой нагрузки населения, Банк России рассматривает возможность введения дифференцированных надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам в зависимости от показателя долговой нагрузки заемщика (ПДН) и отношения величины основного долга по ипотечному кредиту (займу) к справедливой стоимости предмета залога (показатель «кредит/зalog»).

³⁷ Межведомственная комиссия создана на основании Приказа Минстроя России от 30.08.2017 №1184/пр и уполномочена принимать решения о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) в соответствии с Программой помощи.

По оценкам Банка России, на заемщиков с ПДН более 50% приходится 42% объема предоставленных в III квартале 2019 г. ипотечных кредитов (в II квартале 2019 г. – 44%). С начала 2019 г. на 3,2 п.п. увеличилась доля заемщиков с ПДН более 80% – до 6,6% в III квартале 2019 года³⁸.

В то же время наблюдается увеличение доли заемщиков, у которых имеется задолженность одновременно по разным типам кредитов. Если на 01.01.2015 лишь 39% ипотечных заемщиков имели в дополнение к ипотечному кредиту задолженность по другим кредитам, то на 01.09.2019 их доля достигла 46%.

Поскольку с 01.10.2019 у кредитных организаций появилась обязанность рассчитывать ПДН физического лица по всем вновь предоставленным кредитам, Банк России может применять меры по ограничению долговой нагрузки ипотечных заемщиков.

Стоит отметить, что в связи с внедрением механизма финансирования долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу риски по ипотечным кредитам, обеспеченным правами требований по договорам долевого участия, не превышают риски по ипотечным кредитам под залог недвижимости. В связи с этим к ипотечным кредитам, обеспеченным ДДУ, предполагается применять те же подходы, что и для ипотечных кредитов под залог недвижимости.

Меры по ограничению долговой нагрузки ипотечных заемщиков в случае их введения будут способствовать увеличению запаса капитала банков на покрытие убытков в случае реализации внешних или внутренних шоков, способных вызвать снижение доходов населения и цен на недвижимость, и тем самым обеспечат сбалансированность роста ипотечного портфеля с точки зрения кредитных рисков.

Правительство Российской Федерации и Минстрой России в начале 2020 г. разработали проект государственной программы поддержки рынка жилья посредством развития

индивидуального жилищного строительства (ИЖС)³⁹, в том числе механизмов его кредитования. Согласно проекту, в 2020–2024 гг. в России должно быть построено 180 млн кв. м частных жилых домов. На поддержку отрасли из федерального бюджета предполагается выделить 137,7 млрд рублей.

Целевой показатель объема ввода индивидуальных жилых домов – 40 млн кв. м по итогам 2024 г. (1/3 часть от 120 млн кв. м по национальному проекту «Жилье и городская среда»).

В настоящее время в России ипотечное кредитование ИЖС не получило широкого распространения. Потребность в данном виде кредитования обеспечивается в основном за счет потребительского кредитования или ипотечного кредитования с оформлением в залог иного объекта недвижимости.

В случае с ИЖС существует проблема с получением ипотечного кредита, поскольку для банков фактически отсутствует ликвидный залог при таком строительстве. В новой программе предусмотрены меры, которые позволят населению при индивидуальном строительстве получать ипотечные кредиты.

Банком России в Минстрой России была представлена позиция по проекту программы, в частности отмечена необходимость определения мер для защиты средств физических лиц при реализации механизма ИЖС, механизма контроля качества и своевременности строительства.

ИЖС развивается даже в Москве. За последние годы в Новой Москве сдано около 500 тыс. кв. м жилья. Определенная часть этого объема – результат «дачной амнистии».

Отдельные российские банки начали тестировать пилотные программы кредитования ИЖС. Однако такие кредитные продукты в настоящее время не получили широкого распространения, в том числе по причине невысокого спроса со стороны населения в связи с более высокими ставками, чем по кредитам, выдаваемым на приобретение квартиры в многоквартирных домах.

³⁸ Доклад для общественных консультаций «Меры Банка России по обеспечению сбалансированного развития ипотечного кредитования» (17.12.2019), Банк России.

³⁹ Проект постановления Правительства Российской Федерации о программе развития индивидуального жилищного строительства размещен на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов во второй половине марта 2020 года.

ПРИЛОЖЕНИЕ

СТАТИСТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ ПО ЖИЛИЩНОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ

Табл. 1

	Ед. изм.	2015	2016	2017	2018	2019	02.2019	03.2019	04.2019	05.2019	06.2019	07.2019	08.2019	09.2019	10.2019	11.2019	12.2019	01.2020	02.2020
Общие показатели																			
Объем строительных работ	% г/г	-3,9	-2,1	-1,1	6,3	0,6	0,1	0,3	0,0	0,3	0,1	0,2	0,2	1,0	1,1	0,3	0,4	1,0	2,3
Ввод в действие жилых домов	% г/г	1,4	-6,0	-1,3	-4,5	4,9	-2,2	0,6	6,7	29,6	11,4	26,2	11,0	2,8	11,1	14,2	-6,0	14,3	-7,0
Ввод в действие зданий	% г/г	0,6	-2,6	1,1	-5,9	8,2		-2,5			12,3			16,0			0,6		
Жилого назначения	% г/г	1,6	-2,6	1,2	-3,9	6,6		-4,0			14,2			12,6			2,2		
Нежилого назначения	% г/г	-2,6	-2,4	0,8	-12,4	13,9		4,2			6,8			28,7			-3,9		
Не завершенные строительством жилые дома	млн кв. м	34,7	37,3	37,5	52,9														
Договоры участия в долевом строительстве (с начала года)	% п/п	-19,8	3,3	-0,3	13,9	-1,7		26,4			32,9						-1,7		
Цены																			
Цены за 1 кв. м на первичном рынке жилья	% г/г	-0,3	-0,4	1,0	6,3	8,0		7,0			7,2			7,9			8,0		
Цены за 1 кв. м на вторичном рынке жилья	% г/г	-3,2	-3,0	-1,6	4,1	3,8		4,4			4,0			5,0			3,8		
Ипотечное кредитование																			
Портфель кредитов (на конец периода)	трлн руб.	3,98	4,49	5,19	6,41	7,49	6,63	6,73	6,85	6,92	7,00	7,03	7,13	7,24	7,27	7,40	7,49	7,54	7,65
Портфель кредитов	% г/г, ИВП	11,9	13,3	15,5	23,4	16,9	24,8	24,2	23,5	22,7	21,6	19,8	19,0	18,3	17,3	16,4	16,9	15,6	15,4
Просроченная задолженность (доля в портфеле)	%	1,7	1,6	1,3	1,1	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Средний срок новых кредитов	лет	14,6	15,2	15,6	16,3	17,9	17,6	17,8	17,9	17,9	18,0	18,0	18,1	18,1	18,2	18,2	18,2	18,3	18,4
Средняя ставка по новым кредитам	%	13,5	12,5	10,9	9,6	9,9	10,2	10,4	10,6	10,5	10,3	10,2	9,9	9,7	9,4	9,2	9,0	8,8	8,7
Кредитование строительных организаций*																			
Портфель кредитов (на конец периода)	трлн руб.	2,10	1,81	1,56	1,59	1,33	1,21	1,23	1,26	1,27	1,29	1,32	1,36	1,38	1,39	1,40	1,33	1,15	
Просроченная задолженность (доля в портфеле)	%	17,9	19,8	17,8	18,8	21,1	21,9	22,1	22,5	22,4	21,9	21,6	21,5	21,3	20,9	20,2	21,1	24,7	
Мониторинг предприятий, проводимый Банком России (баланс ответов, SA)																			
Изменение объемов производства	%	-12,2	-10,7	-10,2	-8,6	-4,4	-8,0	-6,6	-6,2	-6,9	-5,1	-0,6	-5,8	-2,6	-0,6	-1,4	-2,9	-1,2	
Изменение спроса на продукцию отрасли	%	-21,9	-19,1	-14,8	-11,2	-9,4	-10,0	-10,4	-10,5	-10,6	-11,3	-8,5	-9,4	-8,2	-8,2	-7,5	-8,7	-8,1	
Изменение экономической конъюнктуры	%	-21,2	-16,9	-12,0	-11,5	-11,6	-13,1	-12,9	-13,0	-13,7	-13,1	-11,9	-11,5	-10,1	-8,5	-9,5	-8,8	-6,8	
Оценка экономического положения предприятий	%	-16,4	-18,2	-16,1	-13,0	-6,9	-9,3	-8,8	-8,8	-8,1	-7,8	-5,1	-6,4	-5,5	-4,9	-4,3	-3,5	-0,9	
Изменение издержек производства	%	31,0	25,9	21,3	23,4	26,3	28,9	27,4	26,3	27,0	26,8	26,8	24,0	25,5	24,1	25,1	22,9	22,8	

* 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.

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

Табл. 2

	Уровень долговой нагрузки (отношение обязательств к собственному капиталу)					Предприятия, утратившие собственный капитал
	до 1,0	1,1–2,0	2,1–5,0	5,1–10,0	10,1 и выше	
На 30.09.2019	27,3	10,2	18,8	21,9	15,6	6,3
На 31.12.2018	28,1	12,5	18,8	17,2	19,5	3,9

Источник: мониторинг предприятий, Банк России.