



Банк России



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

№ 1 (4) • апрель 2021 года

Аналитическая записка

7 апреля 2021 года

СОДЕРЖАНИЕ

Резюме	2
1. Рынок жилищного строительства	3
1.1. Предложение нового жилья	3
Врезка 1. О возможном влиянии на структуру спроса и предложения недвижимости изменения статуса апартаментов.....	5
1.2. Факторы спроса на жилье	6
Врезка 2. Об инвестиционном спросе на жилье (по данным опроса крупнейших застройщиков).....	9
1.3. Цены на жилье	10
Врезка 3. Альтернативные показатели цен на жилье	12
1.4. Условия функционирования и финансовое положение предприятий строительства жилых и нежилых зданий	13
2. Финансирование жилищного строительства.....	17
2.1. Средства физических лиц	17
2.2. Средства застройщиков.....	26
3. Меры государственной поддержки на рынке жилья.....	33
Приложение. Статистические данные по жилищному строительству.....	36

Авторы:

Раздел 1: А.В. Андреев, И.Л. Данилова, Е.Н. Ершова, Ю.А. Журавлева, А.С. Крупкина, А.Н. Могилат, О.Д. Савина, С.В. Шеремета, И.А. Шубин.

Раздел 2: И.Л. Данилова, А.В. Егоров, Ю.А. Журавлева.

Раздел 3: С.В. Шеремета.

Авторы выражают благодарность сотрудникам Департамента денежно-кредитной политики, Департамента финансовой стабильности, Отделения по Самарской области Волго-Вятского главного управления Банка России, Отделения Банка России – Национального банка по Республике Башкортостан Уральского главного управления Банка России, принявшим участие в подготовке материала, а также сотрудникам экономических подразделений главных управлений Банка России за предоставление актуальных данных.

Дата отсечения данных – 24.03.2021.

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

Предложения и замечания вы можете направить по адресу svc_analysis@cbr.ru.

Материал подготовлен Департаментом денежно-кредитной политики.

Фото на обложке: Shutterstock/FOTODOM

107016, Москва, ул. Неглинная, 12

Официальный сайт Банка России: www.cbr.ru

© Центральный банк Российской Федерации, 2021

РЕЗЮМЕ

Со второй половины 2020 г. на развитие отрасли жилищного строительства и ситуацию на рынке жилья оказывают влияние три ключевых фактора.

Первый фактор – повышенный спрос на жилье. Общее снижение рыночных ставок в условиях смягчения денежно-кредитной политики Банка России, действие ряда льготных ипотечных программ, в первую очередь «Программы 6,5%», а также заинтересованность банков в увеличении портфеля высоконадежных кредитных продуктов привели к масштабному наращиванию ипотечного кредитования. Так, в июле-декабре 2020 г. в среднем ежемесячно выдавалось более 180 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 470 млрд руб., тогда как в те же месяцы 2019 г. – около 115 тыс. ипотечных кредитов общим объемом до 265 млрд руб. ежемесячно. Увеличение доступности кредита как источника финансирования расходов на недвижимость в значительной мере поддержало спрос на жилье. Кроме того, в условиях повышенной волатильности курса рубля и снижения ставок по депозитам в 2020 г. увеличилась привлекательность жилья как средства сбережения, что стало дополнительным фактором роста спроса на него.

Второй фактор – ограниченное предложение жилья. По данным Росстата, ввод жилья в России за 2020 г. составил 82,2 млн кв. м, что близко к уровню 2019 года. При этом, несмотря на поддержку со стороны спроса, сохранился тренд на снижение объемов текущего строительства многоквартирного жилья, наблюдающийся с середины 2019 года. Это связано с постепенным завершением строительства домов, начатого накануне перехода отрасли на проектное финансирование, увеличением издержек застройщиков, а также продолжением адаптации компаний отрасли к новым условиям ведения бизнеса.

Третий фактор – рост издержек застройщиков, связанный с увеличением цен на стройматериалы и дефицитом рабочей силы вследствие ограничений на въезд работников из-за рубежа, введенных для сдерживания пандемии COVID-19. Так, в IV квартале 2020 г. значительно выросли цены на металлопрокат для строительства, что в первую очередь связано с ростом спроса на металлы на зарубежных сырьевых рынках. Вклад в рост издержек вносили также произошедшее ослабление рубля и в целом повышение волатильности на мировых товарных рынках.

В результате во второй половине 2020 г. **продолжилось ускорение роста цен на жилье.** Оно происходило как на первичном, так и на вторичном рынке и было характерно для большинства регионов. При этом темпы роста цен на жилье во втором полугодии 2020 г. оставались заметно выше темпов роста потребительских цен. Существенное повышение стоимости жилья может в значительной степени нивелировать положительный эффект от снижения ипотечных ставок.

В ближайшей перспективе ситуация в жилищном строительстве будет во многом зависеть от скорости восстановительных процессов в экономике, решений Правительства Российской Федерации в отношении мер поддержки строительной отрасли и ее способности обеспечить необходимые объемы и темпы ввода жилья в эксплуатацию.

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

Рис. 1.1



Примечание: до октября 2020 г. на графике приведены данные без учета жилых домов, построенных на участках для ведения садоводства, с октября 2020 г. – с учетом таких домов.

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ПЛОЩАДЬ СТРОЯЩЕГОСЯ МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ Рис. 1.2

Источник: ЕИСЖС.

1. РЫНОК ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Предложение нового жилья

Ввод жилья в России за 2020 г. составил 82,2 млн кв. м, что на 0,2% больше, чем в 2019 году¹. Сохранению годового показателя ввода на уровне, сопоставимом с 2019 г., способствовала динамика строительства в III–IV кварталах 2020 года. Рост ввода жилья, как многоквартирного², так и индивидуального, в этот период компенсировал снижение в II квартале 2020 г., связанное с действием режима самоизоляции и сокращением спроса³ (рис. 1.1).

Однако в декабре 2020 – феврале 2021 г. положительная динамика, по данным, рассчитанным за скользящий квартал, сохранилась только по показателю ввода жилья населением, тогда как площадь многоквартирного строительства снизилась в годовом выражении. Тренд на снижение объемов текущего строительства многоквартирного жилья наблюдается с середины 2019 г. (рис. 1.2). Это связано с постепенным завершением строительства домов, начатого накануне перехода отрасли на проектное финансирование, а также с возросшими в связи с этим переходам издержками застройщиков и уходом с рынка части небольших застройщиков, которые не смогли продолжить свою деятельность в новых условиях⁴. Дополнительным фактором, сдерживающим запуск новых проектов, мог стать рост неопределенности средне- и долгосрочной динамики спроса на жилье и экономической активности из-за пандемии. Меры поддержки жилищно-

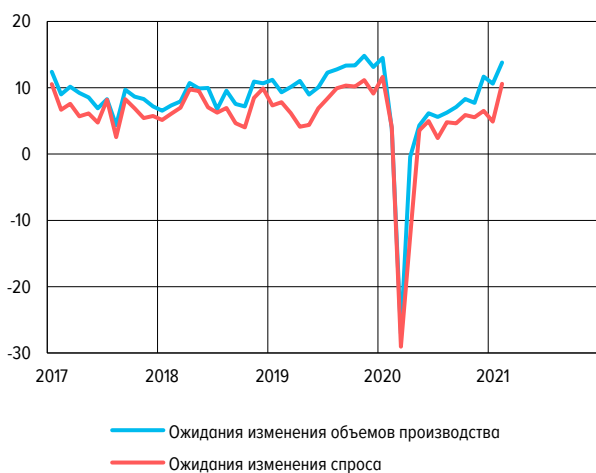
¹ По уточненным данным Росстата на 31.03.2021. С учетом жилых домов, построенных на участках для ведения садоводства (они отражаются в статистике с августа 2019 года).

² Ввод многоквартирного жилья рассчитан как разность величин ввода жилья всего и ввода жилья населением (по данным Росстата).

³ Подробнее о динамике строительства жилья в первом полугодии 2020 г. см. в [аналитической записке «Жилищное строительство», № 2 \(3\), 2020 год.](#)

⁴ По данным единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), с октября 2019 г. по февраль 2021 г. количество застройщиков в России сократилось на треть – с 3048 до 2026.

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



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

го строительства, введенные в 2020 г., а также рост спроса на новостройки, в том числе в результате действия программ льготного ипотечного кредитования, лишь отчасти компенсировали снижение площади строящегося жилья.

В то же время ряд показателей указывает на возможное увеличение объемов текущего строительства многоквартирного жилья в ближайшие месяцы. Так, по данным мониторинга предприятий, проводимого Банком России, организациями строительства⁵ в декабре 2020 – феврале 2021 г. отмечалось улучшение ожиданий относительно производства и спроса (рис. 1.3). По данным АО «ДОМ.РФ», в августе 2020 – феврале 2021 г. произошло заметное увеличение запуска новых проектов многоквартирного жилья (начато строительство 20,2 млн кв. м жилья, что на 54% больше, чем за аналогичный период предыдущего года). Существенный годовой рост площади начатых проектов во второй половине 2020 г. во многом обусловлен эффектом низкой базы: во втором полугодии 2019 г. объем нового строительства снизился после роста в 2018 – первой половине 2019 г., когда застройщики стремились начать работы на наибольшем количестве объектов, чтобы получить возможность их завершения по старым правилам долевого строительства (без использования счетов эскроу).

Фактором локального роста предложения жилья в 2021 г. (прежде всего в Москве и Санкт-Петербурге) может стать перевод апарт-отелей в статус жилья (подробнее см. врезку 1).

Во второй половине 2020 – начале 2021 г. продолжался рост доли жилья, строящегося с использованием счетов эскроу. С декабря 2020 г. она превысила долю квартир, возводимых по старым правилам – с уплатой взносов в компенсационный фонд (рис. 1.2).

В региональном разрезе по итогам 2020 г. ввод жилья увеличился в 48 субъектах Российской Федерации, уменьшился – в 37 субъек-

⁵ В опросе помимо застройщиков жилья участвовали также организации, занимающиеся строительством нежилых зданий и сооружений и инженерной инфраструктуры.

ектах⁶. В большинстве крупнейших регионов годовая динамика жилищного строительства в 2020 г. была отрицательной или околонулевой. Ввод жилья сократился в Москве (-3,8% к уровню 2019 г.), Санкт-Петербурге (-2,9%), Ленинградской (-9,0%) и Свердлов-

ской (-1,7%) областях. Увеличилась площадь введенного жилья в Московской области (+5,0%), Республике Башкортостан (+3,5%), Краснодарском крае (+13,1%) и Новосибирской области (+10,5%).

Врезка 1. О возможном влиянии на структуру спроса и предложения недвижимости изменения статуса апартмантов

В начале 2021 г. в Правительстве Российской Федерации продолжалась работа над возможностью присвоения апартмантам статуса жилой недвижимости, начатая в 2020 году.

Во второй половине 2020 – начале 2021 г. дискуссия по поводу присвоения апартмантам статуса жилой недвижимости затрагивает различные требования и нормы в отношении объектов, позволяющие им получить такой статус. В первую очередь, обсуждается изменение градостроительных и санитарно-эпидемиологических нормативов и норм по обеспечению объектов жилой недвижимости коммунальной и социальной инфраструктурой.

Одно из предложений Правительства Российской Федерации – максимально регламентировать на нормативном и законодательном уровне и классифицировать понятия жилой и коммерческой недвижимости, признать действующий фонд апартмантов жильем и запретить строительство новых апартмантов, сохранив иные формы коммерческой недвижимости. При этом для действующего фонда апартмантов могут быть сняты градостроительные ограничения (расположение на территориях, предназначенных для проживания, обеспечение социальной инфраструктурой), в то время как санитарно-эпидемиологические ограничения должны быть соблюдены (в первую очередь – обеспечение жилищно-коммунальной инфраструктурой).

Полноценный переход апартмантов в статус жилой недвижимости для потенциального покупателя будет также связан с возможностью регистрации, понижением ставок налога на недвижимость¹, тарифов на ЖКУ и страховых премий с коммерческого уровня до уровня, соответствующего жилой недвижимости. В таком случае значительно снизятся текущие издержки владения апартмантами как недвижимостью, что приведет к увеличению их привлекательности для покупателей и возможному росту цены.

Признание апартмантов жильем несколько облегчит Правительству Российской Федерации достижение национальной цели развития России до 2030 г. по увеличению ввода жилой недвижимости до 120 млн кв. м в год², но не окажет решающего влияния на динамику жилищного строительства.

Официальной статистики по объему и вводу апартмантов в России не публикуется. Однако, по оценкам АО «ДОМ.РФ», по состоянию на конец 2019 г. общий фонд апартмантов в России составлял 5–7 млн кв. м и был локализован преимущественно в городах-миллионниках, в том числе 2–3 млн кв. м – в Москве. По оценкам экспертов рынка недвижимости, в Москве ввод новых апартмантов ежегодно составляет 0,3–0,5 млн кв. м, что соответствует 6–10% годового ввода нового жилого фонда в городе (около 5 млн кв. м). Такой может быть верхняя граница потенциального прироста предложения на столичном рынке жилья при изменении юридического статуса апартмантов. При этом объем сдачи апартмантов в Москве растет значительными темпами – так, в 2019 г. объем их ввода по сравнению с предыдущим годом вырос более чем в 2 раза.

Де-факто в 2019–2020 гг. многие покупатели приобретали апартманты для проживания, в том числе из-за их более низкой кадастровой и рыночной стоимости. Однако объем приобретения для проживания не покрывал весь объем ввода апартмантов. Постепенный процесс легализации апартмантов как жилья может привести к росту затрат на их строительство в связи с необходимостью соблюдать все градостроительные нормы для жилья. В результате цены на апартманты будут подтягиваться до уровня цен на обычное жилье.

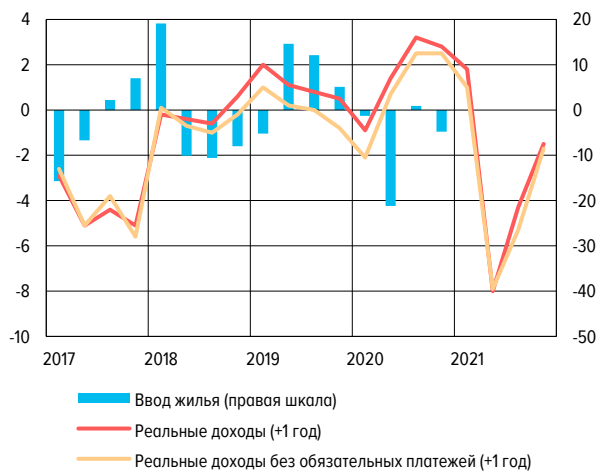
¹ Минимальная ставка налога на жилую недвижимость – 0,1% от кадастровой стоимости, для апартмантов – 0,5% от кадастровой стоимости.

² Подробнее о пересмотре национальных целей в части строительства жилой недвижимости – см. [аналитическую записку «Жилищное строительство», №2 \(3\), октябрь 2020 года](#) и Указ Президента Российской Федерации от 21.07.2020 №474 «О национальных целях развития России до 2030 года».

⁶ По уточненным данным Росстата на 31.03.2021.

ДОХОДЫ И ВВОД ЖИЛЬЯ
(Г/Г, %)

Рис. 1.4



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

1.2. Факторы спроса на жилье

Доходы населения. Денежные доходы населения в реальном выражении, в том числе за вычетом обязательных платежей и взносов, в IV квартале 2020 г. восстанавливались, однако их уровень все еще ниже, чем годом ранее. Поддержку доходам в III–IV кварталах 2020 г. оказывали продление антикризисных выплат из бюджета, а также общее восстановление активности после снятия основных ограничений, действовавших в II квартале. По итогам 2020 г. реальные располагаемые денежные доходы снизились на 3,5%.

В 2021 г. по мере снятия ограничительных мер и улучшения деловой активности ожидается дальнейшее восстановление доходов населения, что будет поддерживать внутренний спрос, в том числе на жилье (рис. 1.4). Поддержку доходам в реальном выражении во второй половине 2021 г. будет оказывать снижение инфляции. Траектория снижения инфляции будет определяться сроками исчерпания действия проинфляционных факторов, а также эффектом базы 2020 г., влияние которого значительно проявится к концу 2021 года. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к цели Банка России – вблизи 4% – в первой половине 2022 года.

Покупательная способность доходов населения в регионах. Доступность жилья по доходам (далее – доступность жилья)⁷ в III–IV кварталах 2020 г. продолжала ухудшаться. В среднем за 2020 г. размер среднедушевого годового дохода в России равнялся стоимости 5,7 кв. м жилья на первичном рынке, что заметно ниже, чем за скользящий год⁸ с III квартала 2019 г. по II квартал 2020 г. (6,2 кв. м) и в среднем за 2019 г. (6,8 кв. м). Уменьшение доступности жилья происходило за счет снижения доходов населения при одновременном повышении цен жилой недвижимости.

В региональном разрезе доступность жилья в III–IV кварталах 2020 г. ухудшилась в 71

⁷ Покупательная способность доходов населения применительно к стоимости жилья.

⁸ Значение за скользящий год используется из-за сильной неравномерности внутригодового распределения доходов населения.

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

Табл. 1.1

Ранг**	Регион	Эквивалент среднеду- шевого годового денежного дохода, кв. м***	Динамика за I квартал 2017 – IV квартал 2020 г.
Регионы с наибольшей доступностью жилья			
1 (1)	ЯНАО	15,2 (14,8)	
2 (2)	ХМАО	11,2 (11,8)	
3 (3)	Республика Дагестан	10,4 (9,8)	
4 (10)	Еврейская автономная область	9,1 (8,4)	
5 (9)	Республика Коми	9,0 (8,9)	
Регионы с наименьшей доступностью жилья			
76 (75)	Иркутская область	4,6 (5,0)	
77 (76)	Забайкальский край	4,6 (4,9)	
78 (78)	Приморский край	4,2 (4,6)	
79 (79)	г. Москва	4,1 (4,3)	
80 (80)	Республика Крым	3,8 (3,9)	
	Россия	5,7 (6,2)	

* Показатель рассчитан за скользящий год.

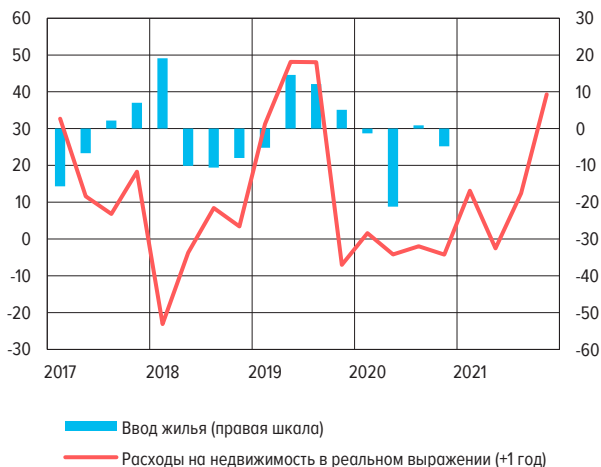
** В скобках – ранг по состоянию на II квартал 2020 года. Зеленым отмечены регио- ны, улучшившие ранг к II кварталу 2020 г., красным – ухудшившие его.

*** В скобках – уровень доступности жилья по состоянию на II квартал 2020 года. Зе- леным отмечены регионы, уровень доступности жилья в которых возрос к II квар- талу 2020 г., красным – регионы, где он снизился.

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

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

Рис. 1.5



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

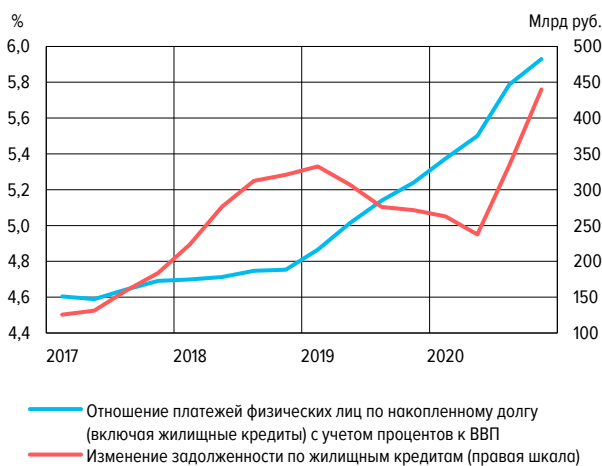
из 80 субъектов, в которых Росстат прово- дит наблюдение средних цен на первичном рынке. Улучшение доступности отмечалось в ряде регионов с низкими доходами насе- ления и сильным миграционным оттоком, где уровень цен на новостройки снизился или вырос незначительно из-за слабого спроса (Еврейская АО, республики Дагестан, Ингу- шетия, Коми, Карелия, Чеченская Республика, Курганская и Псковская области). Также до- ступность жилья повысилась в Ямало-Ненец- ком АО – за счет заметного роста номиналь- ных доходов населения.

Наиболее высокие показатели доступно- сти жилья в IV квартале наблюдались в ав- тономных округах Тюменской области с вы- соким уровнем доходов, а также в некоторых субъектах с сильным миграционным отто- ком населения (республики Коми, Дагестан, Еврейская АО) (табл. 1.1). Наиболее низ- кой доступность жилья была в Приморском и Забайкальском краях, где в последние два года цены на жилье существенно вырос- ли из-за высокого спроса, поддержку кото- рому оказала льготная программа «Дальне- восточная ипотека», и в Москве, где уровень цен на рынке жилья самый высокий в стра- не, а также в Иркутской области и Республи- ке Крым.

Расходы населения на покупку жилья. Годовой темп прироста расходов населения на покупку недвижимости (в основном на жи- лье) в реальном выражении во втором полу- годии 2020 г. увеличился (рис. 1.5). При этом в IV квартале 2020 г. доля расходов на не- движимость в располагаемых доходах до- стигла максимума с 2013 года.

Рост расходов на недвижимость обуслов- лен тремя факторами. Во-первых, во вто- ром полугодии 2020 г. заметно возрос спрос на ипотеку на фоне смягчения денежно-кре- дитной политики и снижения ипотечных ста- вок до исторических минимумов. Дополни- тельный рост спроса вызвал запуск льготных программ, особенно «Программы 6,5%» (под- робнее см. раздел 2). Это оказало существен- ную поддержку спросу на жилье. Во-вторых, в условиях повышения волатильности валют- ного курса, введения с 2021 г. налога на до- ходы по вкладам свыше 1 млн руб. и сниже-

**ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ И ОТНОШЕНИЕ ОБЩЕГО
ДОЛГА НАСЕЛЕНИЯ К ВВП** Рис. 1.6
(СКОЛЬЗЯЩАЯ СРЕДНЯЯ ЗА ГОД)



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ния процентных ставок по депозитам покупка недвижимости выступала в качестве «защитного» актива для населения. В-третьих, рост спроса во втором полугодии 2020 г. позволил перенести в цены жилья удорожание строительных материалов, преимущественно металлопроката (подробнее см. подраздел 1.4). Это дополнительно подстегнуло рост цен на жилье, который заметно превысил рост потребительских цен (подробнее см. подраздел 1.3).

Кредиты на покупку жилья. Во втором полугодии 2020 г. доступность ипотечного кредитования увеличилась, во многом благодаря реализации программ льготной ипотеки и снижению ставок по ипотеке в результате смягчения денежно-кредитной политики, что компенсировало падение реальных доходов (подробнее см. раздел 2). С июня 2020 г. наблюдалось ускорение роста портфеля жилищных (в том числе ипотечных) кредитов в целом по России. При этом на фоне роста стоимости недвижимости и снижения доходов долговая нагрузка населения по кредитам, включая жилищные (в том числе ипотечные), в 2020 г. продолжила увеличиваться. По оценкам Банка России, объем платежей физических лиц по накопленному долгу⁹ с учетом процентов, отнесенный к ВВП, в IV квартале 2020 г. вырос до 5,9 с 5,2% в IV квартале 2019 г. (рис. 1.6). Рост закредитованности населения и ценовое давление на рынке недвижимости будут оказывать понижающее давление на спрос на жилье.

Инвестиционный спрос на жилье. В условиях повышенной волатильности курса рубля, снижения ставок по депозитам и роста цен на недвижимость в 2020 г. население все чаще рассматривало жилье как средство сбережения. По данным опроса крупнейших застройщиков, проведенного Банком России, доля инвестиционного спроса на первичном рынке жилья (по площади квартир) в январе-ноябре 2020 г. составляла 9–10% (см. врезку 2). В то же время, согласно [совместному опросу АО «ДОМ.РФ» и ВЦИОМ](#), проведенному в ноябре 2020 г., около 30% россиян

⁹ В расчетах учитываются как жилищные кредиты, так и кредиты на другие цели.

рассматривают приобретение жилья в инвестиционных целях. Дополнительным фактором роста инвестиционного спроса на жилье в 2020 г. стал окончательный переход отрасли к проектному финансированию, что повысило надежность данного инструмента инвестирования. По мере увеличения предложения жилья, замедления роста цен на квартиры в многоквартирных домах-новостройках, а также повышения процентных

ставок в связи с постепенным возвращением Банка России к нейтральной денежно-кредитной политике и предстоящим завершением действия «Программы 6,5%» мотив к покупке жилья в инвестиционных целях, как ожидается, будет ослабевать. Это окажет понижающее давление на динамику инвестиционного спроса на жилье в ближайшей перспективе.

Врезка 2. Об инвестиционном спросе на жилье (по данным опроса крупнейших застройщиков)

Динамика цен на рынке жилья – значимый фактор устойчивости ипотечного рынка. Накопление системных рисков возможно на фоне быстрого роста цен, который делает жилье менее доступным и заставляет граждан привлекать больший объем кредитов и увеличивать долговую нагрузку для улучшения жилищных условий. Одной из причин чрезмерного роста цен является инвестиционный спрос на жилье – когда недвижимость приобретается гражданами не для собственного пользования, а для сдачи в аренду или последующей перепродажи. Важно отслеживать динамику инвестиционного спроса, поскольку его рост может приводить к дисбалансу спроса и предложения и перегреву на рынке жилья.

Для оценки доли инвестиционного спроса на первичном рынке жилья Банк России провел опрос крупнейших застройщиков, в рамках которого им предлагалось предоставить информацию об объеме инвестиционного спроса на первичном рынке жилья и общем объеме продаж в период с января 2019 г. по ноябрь 2020 года. Под инвестиционным спросом рассматривалось приобретение физическим лицом двух и более квартир одновременно, приобретение физическим лицом второй и последующих квартир у одного застройщика, а также приобретение жилья юридическими лицами. Общая доля площади жилищного строительства девелоперов, предоставивших данные, составляла 13%¹.

Динамика инвестиционного спроса в январе-ноябре 2020 г. оказалась разнонаправленной: в конце I квартала на фоне начала пандемии коронавируса и резкого роста рыночной волатильности, а также существенного ослабления рубля отмечено увеличение объема инвестиционного спроса в годовом выражении, однако в апреле-июле наблюдалось сокращение спроса, связанное прежде всего с введением противоэпидемических ограничительных мер.

ПОКАЗАТЕЛИ ИНВЕСТИЦИОННОГО СПРОСА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ (ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР)
(Г/Г, %)

Рис. 1



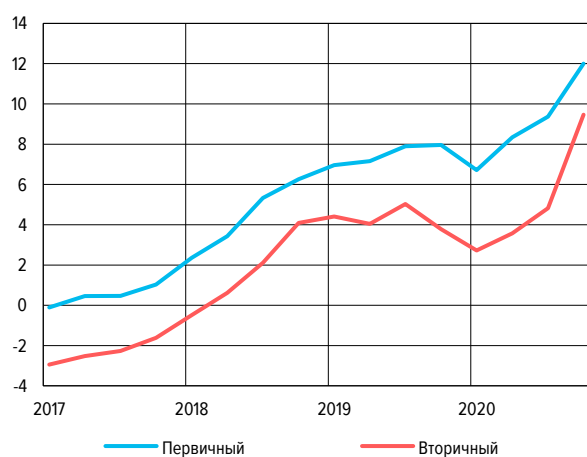
Источники: Росстат, расчеты Банка России.

¹ По состоянию на 01.12.2020.

С августа намечилось восстановление инвестиционного спроса на первичном рынке жилья, в ноябре 2020 г. объем инвестиционных сделок возрос на 28% в годовом выражении, достигнув максимального значения с января 2019 года. При этом доля инвестиционного спроса на первичном рынке жилья в январе-ноябре 2020 г. оставалась достаточно стабильной: на уровне 9–10% (рис. 1).

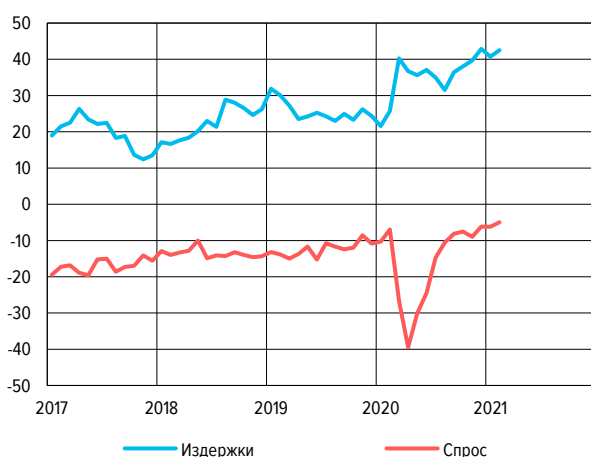
Следует отметить, что приведенная оценка инвестиционного спроса на жилье может существенно отличаться от фактического показателя в меньшую сторону, так как не включает случаи, когда гражданин приобрел несколько объектов у различных застройщиков или на вторичном рынке. Объем таких сделок может быть оценен более корректно с помощью исследования на основе данных ЕГРН. Кроме того, приобретение квартиры гражданином, уже имеющим жилье, может быть мотивировано не только инвестиционными целями, но и желанием оказать помощь близким родственникам в улучшении их жилищных условий.

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ
РЫНКАХ ЖИЛЬЯ Рис. 1.7
(ПО ВСЕМ ТИПАМ КВАРТИР, Г/Г, %)



Источник: Росстат.

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



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

1.3. Цены на жилье

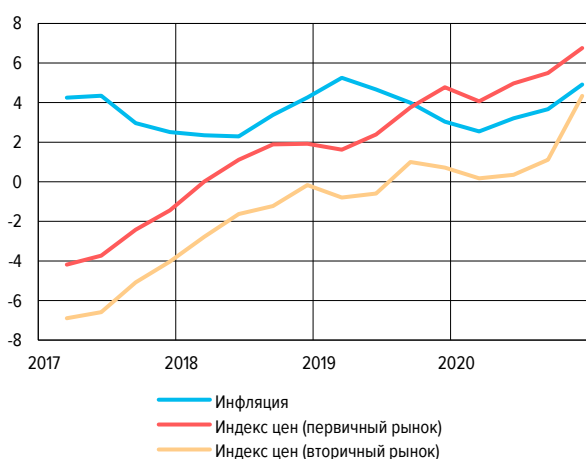
Во второй половине 2020 г. ускорение роста цен на жилье продолжилось. Вслед за сегментом новостроек, в III–IV кварталах 2020 г. заметно ускорилось удорожание жилья и на вторичном рынке (рис. 1.7, врезка 3). Рост цен на жилье в обоих сегментах рынка связан с повышенным спросом, вызванным снижением ипотечных ставок (в том числе из-за действия программы льготной ипотеки на первичном рынке), а также тем, что в условиях снижения ставок по депозитам выросла привлекательность приобретения недвижимости в инвестиционных целях. В дополнение к этому на первичном рынке рост цен поддерживает увеличение издержек застройщиков, отмечавшееся предприятиями отрасли, согласно проводимому Банком России мониторингу предприятий¹⁰ (рис. 1.8). Значения баланса ответов строительных организаций на вопрос об изменении издержек с марта 2020 г. остаются на повышенном уровне. После незначительного снижения в июле-августе, с сентября оценки издержек перешли к росту и к декабрю 2020 – февралю 2021 г. вернулись к максимумам весны 2020 года. Рост издержек застройщиков связан с увеличением цен на стройматериалы и дефицитом рабочей силы вследствие ограничений на въезд работников из-за рубежа (подробнее см. подраздел 1.4, а также [доклад «Региональная экономика: комментарии ГУ Банка России», № 2, февраль 2021 года](#)).

В разрезе классов жилья наибольшие темпы роста цен наблюдались в бюджетном сег-

¹⁰ В опросе помимо застройщиков жилья участвовали организации, занимающиеся строительством жилых зданий и сооружений и инженерной инфраструктуры.

СКОРРЕКТИРОВАННЫЕ НА ИНФЛЯЦИЮ ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ (Г/Г, %)

Рис. 1.9



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В РЕГИОНАХ (ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ, ВСЕ ТИПЫ КВАРТИР, Г/Г, %)

Табл. 1.2

	III квартал	IV квартал
Топ-5 регионов с наибольшим ростом цен в IV квартале 2020 г.		
Республика Северная Осетия – Алания	16,9	31,0
Амурская область	24,0	26,6
Хабаровский край	28,7	26,0
Тульская область	18,7	25,0
Республика Бурятия	24,3	24,7
Топ-5 регионов с наименьшим ростом или снижением цен в IV квартале 2020 г.		
Магаданская область	42,8	1,3
Республика Дагестан	2,1	0,8
Ямало-Ненецкий автономный округ (Тюменская область)	1,4	0,0
Республика Ингушетия	-0,8	-0,1
Еврейская автономная область	-7,5	-5,3

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

менте (жилье эконом- и комфорт-класса¹¹), спрос на который вырос наиболее заметно. Так, на первичном рынке квартиры среднего и улучшенного качества за 2020 г. подорожали на 12 и 13% соответственно, тогда как элитные¹² квартиры – на 7%. На вторичном рынке цены на квартиры среднего и улучшенного качества выросли на 10%, на элитные квартиры – на 6%.

Темпы роста цен на жилье во втором полугодии 2020 г. оставались заметно выше темпов роста потребительских цен. «Реальный» индекс цен жилой недвижимости, скорректированный на инфляцию¹³, продолжил расти, особенно заметно – на вторичном рынке (рис. 1.9).

В региональном разрезе по итогам 2020 г. рост цен на жилье произошел в абсолютном большинстве субъектов. Снижение цен в IV квартале (в годовом сопоставлении) на первичном рынке отмечалось только в двух регионах (Республика Ингушетия и Еврейская АО), на вторичном рынке – в пяти регионах (Ярославская, Челябинская, Калужская, Орловская области, Севастополь). Наибольший рост цен на новостройки в 2020 г. происходил в крупных регионах Дальнего Востока, где он был связан с высоким спросом из-за действия программы «Дальневосточная ипотека»¹⁴. Так, в Амурской области, Хабаровском и Забайкальском краях, Республике Бурятия цены на новое жилье выросли за год более чем на 20% (табл. 1.2).

Среди крупнейших региональных рынков жилья наиболее сильное удорожание жилья по итогам 2020 г. на первичном рынке отмечалось в Краснодарском крае (+17% в IV квартале 2020 г. к уровню IV квартала 2019 г.). В этом регионе более значительно, чем в прочих субъектах, проявился эффект повышения

¹¹ Квартиры среднего и улучшенного качества в классификации Росстата.

¹² По классификации Росстата соответствует бизнес- и премиум-классам.

¹³ Подробнее об индексе цен на жилье в реальном выражении и его изменении в 2010–2020 гг. см. врезку 2 «Динамика цен на жилье в реальном выражении» в аналитической записке «Жилищное строительство», № 2 (3), октябрь 2020 года.

¹⁴ По этой программе заемщикам предоставляются ипотечные кредиты по ставке 2% годовых на приобретение или строительство жилья на территории Дальневосточного федерального округа.

инвестиционного спроса на жилье: вложения в недвижимость в Краснодарском крае привлекательны и для жителей других регионов страны¹⁵. В крупнейших агломерациях Москвы и Санкт-Петербурга ситуация на рынке новостроек в 2020 г. заметно различалась. В столичном регионе наиболее сильный рост цен наблюдался в Московской области (+15%), в основном из-за повышения спроса на бюджетное жилье в ближайших к Москве районах. При этом в самой Москве, где объ-

ем предложения нового бюджетного жилья ограничен, а уровень цен заметно выше, чем на окраинах агломерации, цены увеличились на 6% г/г. В Санкт-Петербургской агломерации ситуация была противоположной: здесь наибольший рост цен произошел в самом Санкт-Петербурге (+13% г/г), где в сравнении с Москвой велика доля бюджетного жилья в структуре предложения. В Ленинградской области рост цен был более умеренным (+7% г/г).

Врезка 3. Альтернативные показатели цен на жилье

Согласно альтернативным источникам данных¹, рост цен на первичном и вторичном рынках жилья по итогам 2020 г. оценивается как выше, так и ниже, чем зафиксировано Росстатом.

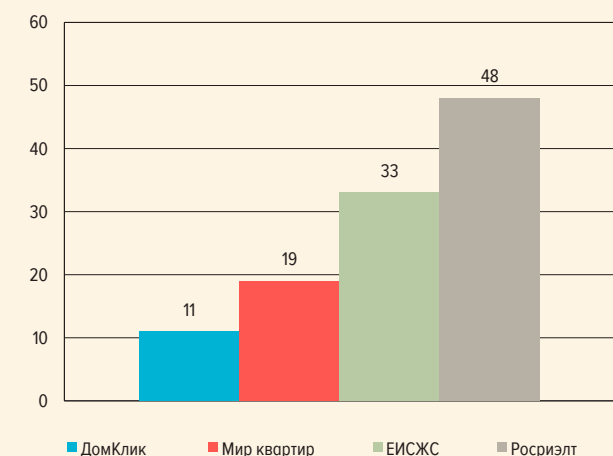
Так, по альтернативным источникам данных, за 2020 г. прирост средних по России цен на первичное жилье оценивается в диапазоне от 11 до 48%, на вторичное – от 8 до 16% (рис. 1, 2). Различия в подходах к формированию баз данных по ценам на рынке жилья (цены в объявлениях либо фактические цены сделок), региональной и/или структурной (по классу жилья) специфике, периодичности сбора (неделя, месяц), валюте измерения предопределяют дифференциацию альтернативных индексов цен на рынке жилья по уровню и динамике.

При этом цены на жилье как на первичном, так и на вторичном рынке выросли в подавляющем большинстве регионов, но темпы их прироста существенно различались ввиду объективных причин, связанных с социально-экономическим развитием субъектов, прежде всего уровнем доходов населения, а также спецификой региональных рынков жилья и ипотеки (рис. 3) (подробнее см. подраздел 1.3).

По оперативным данным, рост цен на первичном и вторичном рынках жилья в столичных и остальных регионах в 2021 г. продолжился (рис. 4 и 5). При этом темпы прироста цен в первые два месяца текущего года превышают аналогичные показатели предыдущего года. Некоторое замедление роста цен возможно при реализации дополнительных мер по поддержке жилищного строительства, стабилизации цен на строительные материалы и нормализации ситуации с обеспеченностью рабочей силой.

ГОДОВОЙ ПРИРОСТ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА 2020 ГОД (%)

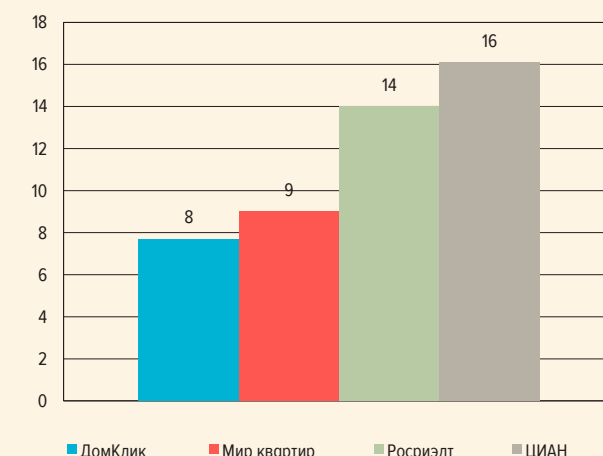
Рис. 1



Источники: ЕИСЖС, ДомКлик, Мир квартир, Росриэлт.

ГОДОВОЙ ПРИРОСТ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА 2020 ГОД (%)

Рис. 2



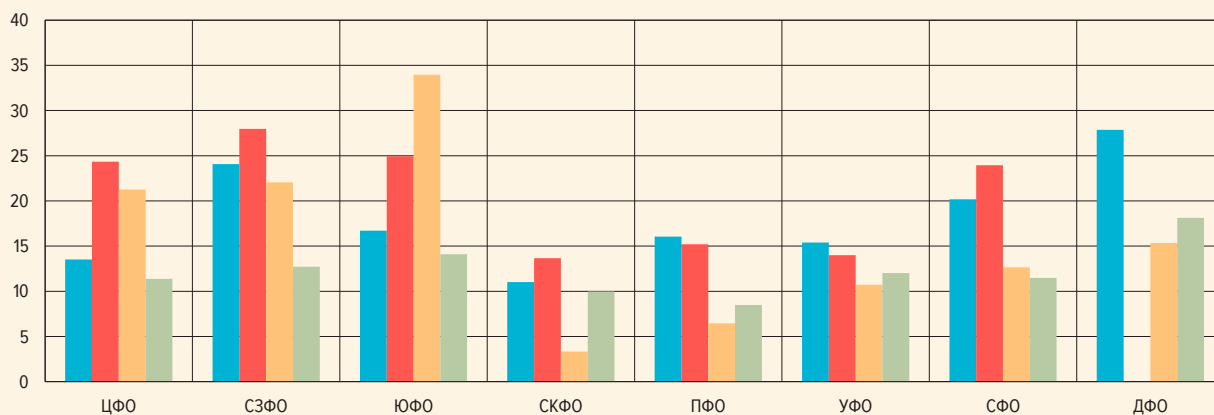
Источники: ДомКлик, ЦИАН, Мир квартир, Росриэлт.

¹ Информационно-аналитические агентства и порталы публикуют оперативную информацию о ценах на рынке жилья на основе объявлений о продаже недвижимости или по результатам состоявшихся сделок.

¹⁵ По данным Южного ГУ Банка России, краевых органов исполнительной власти и региональных застройщиков.

ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГАХ В 2020 ГОДУ (%)

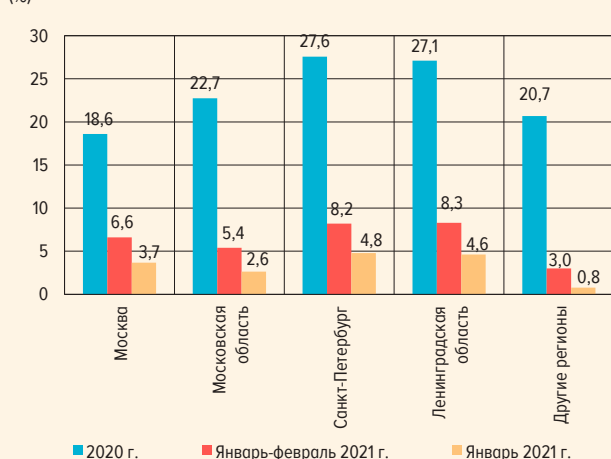
Рис. 3



Источники: ЕИСЖС, ДомКлик, Домофонд, Росстат.

ГОДОВОЙ ПРИРОСТ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОЕ ЖИЛЬЕ В РЕГИОНАХ-ЛИДЕРАХ И ДРУГИХ РЕГИОНАХ РОССИИ (%)

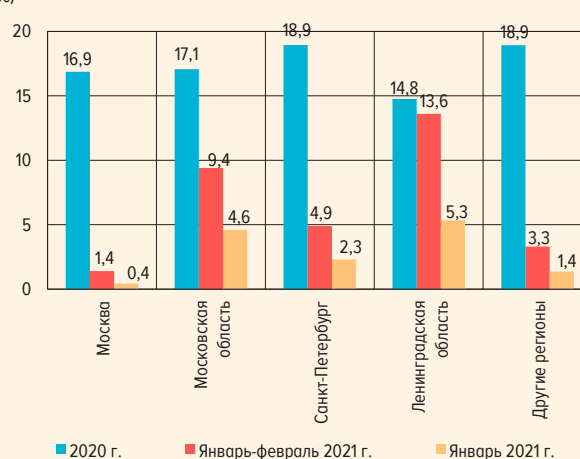
Рис. 4



Источник: ЦИАН.

ГОДОВОЙ ПРИРОСТ ЦЕН НА ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ В РЕГИОНАХ-ЛИДЕРАХ И ДРУГИХ РЕГИОНАХ РОССИИ (%)

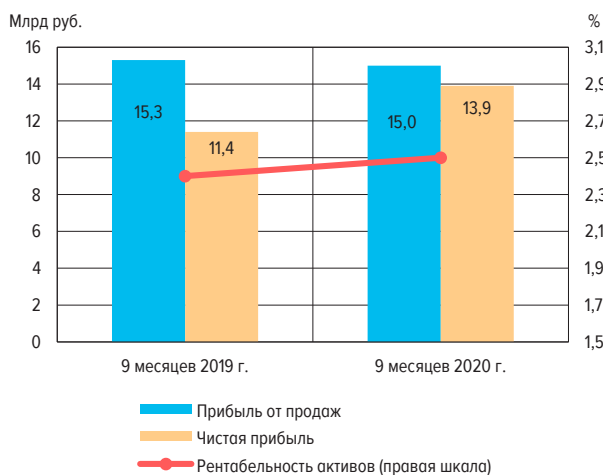
Рис. 5



Источник: ЦИАН.

ДИНАМИКА ПРИБЫЛИ И РЕНТАБЕЛЬНОСТИ АКТИВОВ

Рис. 1.10



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

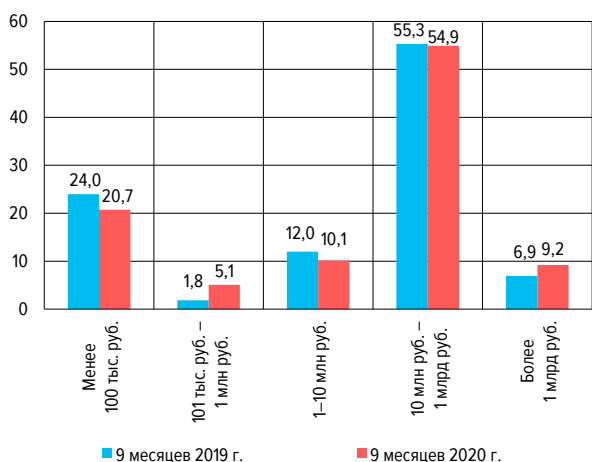
1.4. Условия функционирования и финансовое положение предприятий строительства жилых и нежилых зданий

Постепенная нормализация экономической конъюнктуры в отрасли с мая 2020 г. (рис. 1.13), а также принимаемые Правительством Российской Федерации и Банком России меры по поддержке строительных организаций способствовали формированию положительных финансовых результатов их деятельности по итогам 9 месяцев 2020 года.

Согласно данным мониторинга Банка России, финансовые результаты деятельности предприятий по строительству жилых и не-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ ПО ВЕЛИЧИНЕ ВЫРУЧКИ (ДОЛЯ КОМПАНИЙ, %)

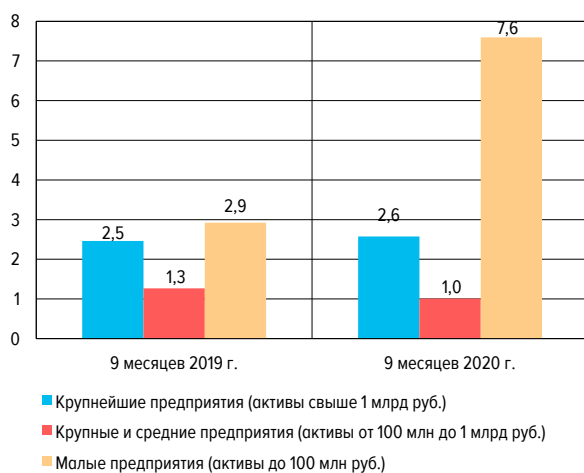
Рис. 1.11



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ АКТИВОВ ПО ГРУППАМ ПРЕДПРИЯТИЙ (%)

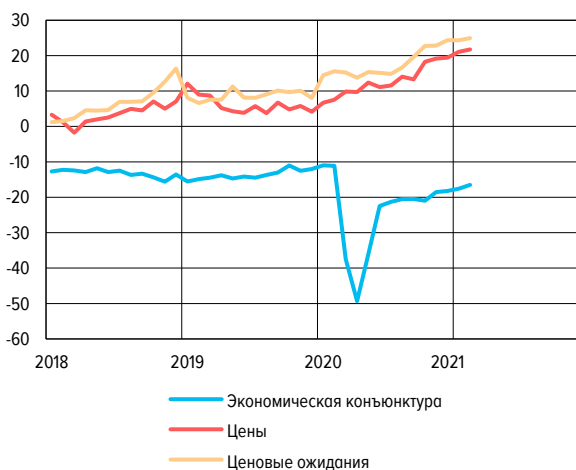
Рис. 1.12



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

ИЗМЕНЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ КОНЪЮНКТУРЫ, ЦЕН И ЦЕНОВЫХ ОЖИДАНИЙ (БАЛАНС ОТВЕТОВ, %)

Рис. 1.13



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

жилых зданий¹⁶ за январь-сентябрь 2020 г. улучшились: выросли в годовом сопоставлении объем полученной выручки (на 10,9%) и чистой прибыли (на 22,6%) (рис. 1.10, 1.11, 1.12). Объем чистой прибыли увеличился при снижении прибыли от продаж за счет значительного роста доходов от участия в других организациях преимущественно у крупнейших застройщиков, а также благодаря сокращению процентных расходов. При этом прибыльными по итогам основной деятельности (продаж) являлись, как и годом ранее, большинство (73,7%) предприятий, а доля получивших чистую прибыль повысилась с 74,1 до 74,7% от числа опрошенных.

Рентабельность активов¹⁷ предприятий строительства жилых и нежилых зданий по итогам анализируемого периода почти не изменилась и составила 2,5% (за 9 месяцев 2019 г. – 2,4%) при сокращении рентабельности продаж с 20,1 до 17,9%.

Причиной сокращения рентабельности продаж у предприятий строительства жилых и нежилых зданий было уменьшение объема полученной прибыли от продаж из-за опережающего роста затрат по сравнению с выручкой. В то же время у 20 крупнейших предприятий строительства жилых и нежилых зданий объем полученной прибыли от продаж и рентабельность продаж выросли.

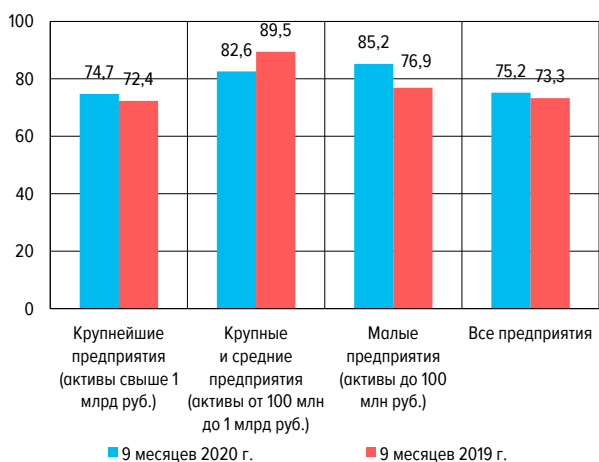
Со второй половины 2020 г. отмечалось устойчивое повышение издержек предприятий (рис. 1.8), при этом оценки темпов их роста в этот период были максимальными за последние несколько лет. В разрезе федеральных округов наиболее значительный рост издержек зафиксирован в Уральском, Сибирском, Центральном и Приволжском округах.

Себестоимость продукции предприятий строительства жилых и нежилых зданий за 9 месяцев 2020 г., по данным мониторинга Банка России, выросла в среднем на 13,7%. Наиболее интенсивный рост издер-

¹⁶ По данным опросов Банка России, 217 предприятий строительства жилых и нежилых зданий предоставили информацию на основе финансовой анкеты.

¹⁷ Рентабельность активов рассчитывается как отношение прибыли до налогообложения за отчетный период к средней величине активов в отчетном периоде.

ДОЛЯ СЕБЕСТОИМОСТИ В ВЫРУЧКЕ ПО ГРУППАМ ПРЕДПРИЯТИЙ Рис. 1.14 (%)



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

жек (на 15,1%) зафиксирован у крупнейших предприятий с активами свыше 1 млрд руб., у которых доля себестоимости в выручке от продаж увеличилась с 72,4% за 9 месяцев 2019 г. до 74,7% за аналогичный период 2020 г. (рис. 1.14). Доля себестоимости в выручке от продаж у крупных и средних, а также малых предприятий по итогам 9 месяцев 2020 г. составила от 83 до 85%.

Изменение стоимости строительных и горюче-смазочных материалов было для большинства предприятий основной причиной ожидаемого в краткосрочной перспективе роста цен построенных объектов. При этом влияние изменения стоимости строительных материалов на издержки оставалось наиболее распространенным, его отмечали девять из 10 опрошенных предприятий строительства жилых и нежилых зданий.

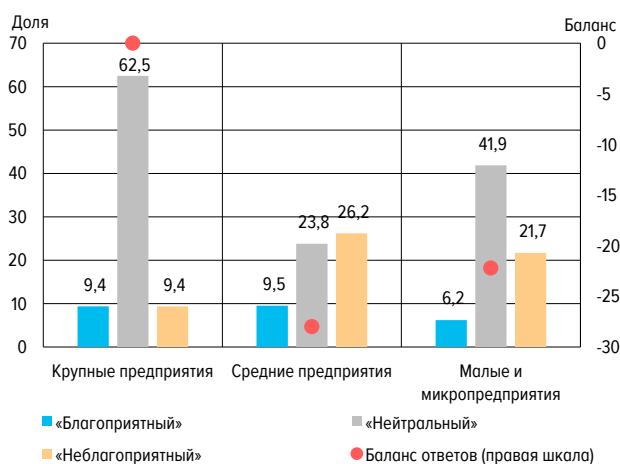
Быстрее всего в IV квартале 2020 г. росли цены на металлопрокат для строительства. По информации Национального объединения строителей, повышение цены доходило до 100% в зависимости от региона и ассортимента. Это подорожание в первую очередь связано с ростом мировых цен на сталь на фоне увеличения спроса на металл и металлургическое сырье в Китае.

Подорожание строительных материалов было также связано с ослаблением рубля. Однако к концу 2020 г. одновременно с относительной стабилизацией курса рубля его влияние на ожидаемый рост цен ослабло: это отметили 27% опрошенных в январе 2021 г. против 33% в среднем во втором полугодии 2020 года. Росту издержек также способствовало повышение заработных плат рабочим строительных специальностей из-за возникшего существенного дефицита рабочей силы, вызванного ограничениями на въезд мигрантов в период пандемии.

Как правило, растущие издержки застройщики компенсировали за счет покупателей жилья (по данным Росстата, жилье в новостройках за 2020 г. в среднем по России подорожало на 12%). Компенсировать рост издержек за счет собственной маржи способны преимущественно крупнейшие застройщики, на долю которых приходилось 96% об-

ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОГО КЛИМАТА ПО ГРУППАМ ПРЕДПРИЯТИЙ В 2020 ГОДУ (ДОЛЯ ПРЕДПРИЯТИЙ И БАЛАНС ОТВЕТОВ, %)

Рис. 1.15



Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

щего объема полученной за январь-сентябрь 2020 г. маржи.

Именно крупные застройщики смогли быстрее адаптироваться к механизму проектного финансирования. Для них в отличие от средних и малых предприятий расходы на оплату банковских и иных услуг в рамках проектного финансирования являлись приемлемыми. Каждое третье крупное предприятие использовало в качестве источника финансирования инвестиций кредиты российских банков. Только 12% из опрошенных Банком России крупных застройщиков в 2020 г. не осуществляли инвестиционную деятельность (среди средних и малых предприятий каждое второе не осуществляло инвестиции). Крупные компании отличались более позитивным по сравнению со средними и малыми предприятиями характером оценок инвестиционного климата (рис. 1.15).

Процесс консолидации в строительной отрасли, отмечаемый с середины 2019 г. в условиях перехода на систему проектного финансирования с использованием счетов эскроу, продолжился. Количество респондентов с активами свыше 1 млрд руб. в составе опрошенных предприятий строительства жилых и нежилых зданий увеличилось с 119 на 30.09.2019 (55% опрошенных застройщиков) до 136 на 30.09.2020 (63% опрошенных застройщиков).

В ближайшей перспективе ситуация в жилищном строительстве будет во многом зависеть от дальнейших решений Правительства Российской Федерации в отношении мер поддержки строительства жилья и соответствующего спроса на жилье, мер по регулированию цен на строительные материалы¹⁸, а также способности строительной отрасли обеспечить необходимые объемы и темпы ввода жилья в эксплуатацию.

¹⁸ Согласно поручению Президента Российской Федерации, Правительством Российской Федерации к 1 марта 2021 г. подготовлены предложения по ограничению роста цен на строительные материалы.

НОМИНАЛЬНЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ
ПО РУБЛЕВЫМ ВКЛАДАМ НАСЕЛЕНИЯ
(% ГОДОВЫХ)

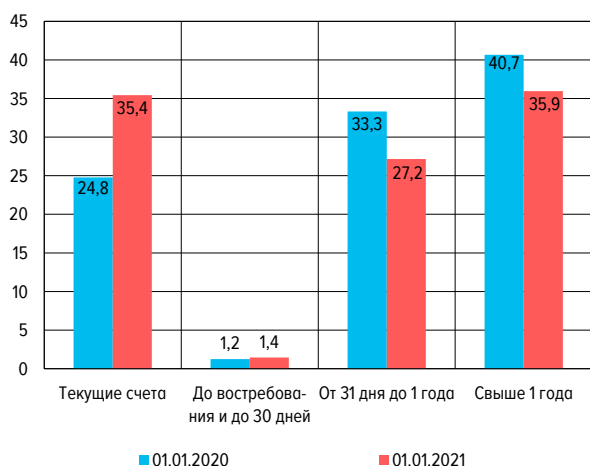
Рис. 2.1



Источник: Банк России.

СТРУКТУРА ВКЛАДОВ НАСЕЛЕНИЯ ПО СРОКАМ
(БЕЗ УЧЕТА СЧЕТОВ ЭСКРОУ)
(%)

Рис. 2.2



Источник: Банк России.

2. ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Средства физических лиц

Собственные средства. Одним из основных источников финансирования покупки жилья для населения являются собственные средства, то есть сбережения.

В то же время, по данным актуального опроса АО «Райффайзенбанк», к накоплениям на первоначальный взнос по ипотеке россияне стали подходить более системно¹⁹. Сократилось количество граждан, которые хранят сбережения в наличной форме, и будущие ипотечные заемщики стали активнее использовать различные финансовые инструменты. Хотя банковские вклады по-прежнему остаются самым популярным вариантом для накоплений (69% респондентов), в 2 раза в годовом выражении увеличилась доля тех, кто инвестирует в ценные бумаги (до 18%).

По данным Банка России, объем банковских вкладов (без учета счетов эскроу) по итогам 2020 г. увеличился на 4,2%²⁰, до 32,8 трлн рублей. В то же время номинальные ставки по банковским вкладам снизились до минимальных уровней (рис. 2.1). В январе 2021 г. вклады населения после значительного притока в декабре 2020 г. (выплаты годовых премий, социальных пособий и так далее) заметно сократились, в том числе из-за влияния сезонного фактора. Объем средств на счетах эскроу за прошедший год вырос в 8,6 раза, до 1,2 трлн рублей. В начале 2021 г. их объем продолжил увеличиваться.

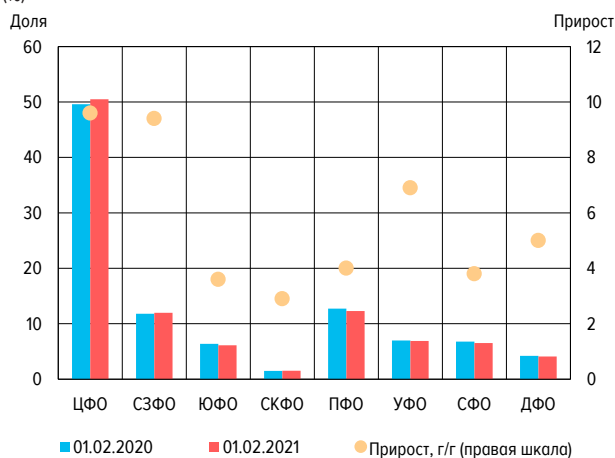
При этом в структуре банковских вкладов по срокам привлечения и валюте в 2020 г. произошел ряд изменений (рис. 2.2). Во-первых, заметно – с 25 до 35% – выросла доля текущих счетов. При этом доля вкладов (без

¹⁹ В опросе от 12.03.2021 приняли участие более 1 тыс. жителей 10 городов-миллионников, которые планируют приобрести недвижимость в течение ближайшего года.

²⁰ Показатели прироста приведены с исключением влияния валютной переоценки по кредитным организациям, действовавшим на последнюю отчетную дату (включая ранее реорганизованные банки).

СТРУКТУРА ВКЛАДОВ НАСЕЛЕНИЯ
ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ (БЕЗ УЧЕТА СЧЕТОВ
ЭСКРОУ)
(%)

Рис. 2.3



Источник: Банк России.

учета счетов эскроу) сроком до 1 года и свыше 1 года снизилась до 27 и 36% соответственно. Во многом это связано с экономической неопределенностью на фоне пандемии коронавируса, снижением ставок по банковским вкладам. Доля валютных вкладов в общем объеме банковских вкладов (без счетов эскроу) увеличилась с 19,6 до 20,7%, что объясняется эффективным валютной переоценки из-за ослабления рубля. В начале 2021 г. существенных структурных изменений по вкладам не наблюдалось.

Объем банковских вкладов населения в 2020 г. увеличился во всех 85 российских субъектах, при этом их региональная структура почти не изменилась. Более быстрый годовой прирост вкладов в ЦФО и СЗФО (около 10%), чем в остальных федеральных округах (4–7%), привел к увеличению их долей в общем объеме вкладов населения. Темпами выше среднего по России росли объемы вкладов в регионах с высокими доходами населения (Москва, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Тюменская область, ХМАО, Магаданская область), а наиболее высокими – в регионах с низкой базой и преимущественно низкими доходами (Ингушетия, Дагестан, Якутия, Тыва, Калмыкия, Ненецкий автономный округ). Это отчасти может объясняться социальными выплатами гражданам на детей (в числе основных демографических характеристик указанных регионов – многодетность), которые были произведены государством в 2020 году. В начале 2021 г. опережающий рост вкладов был по-прежнему характерен для ЦФО и СЗФО (рис. 2.3)

Из-за снижения привлекательности банковских вкладов 2020 г. стал рекордным по количеству новых розничных инвесторов в России и по объемам инвестиций на фондовом рынке.

Количество клиентов на брокерском обслуживании в 2020 г. выросло в 2,3 раза, до 9,9 миллиона. Основной прирост наблюдался в массовом розничном сегменте у профучастников – кредитных организаций, доля которых по общему количеству клиентов выросла до 85% (годом ранее – 73%). Доля уникальных клиентов от экономически активного населения страны достигла 12%.

ГОДОВОЙ ПРИРОСТ ПОРТФЕЛЯ ИПОТЕЧНЫХ
КРЕДИТОВ (ИВП)

Рис. 2.4



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

Источник: Банк России.

На фоне активного роста числа розничных инвесторов в 2020 г. сохранялась популярность индивидуальных инвестиционных счетов (ИИС), количество счетов за год увеличилось на 110%, до 3,5 млн единиц. Благодаря активному внесению средств на ИИС в конце 2020 г. объем активов на ИИС достиг 375,6 млрд руб. (увеличившись за год на 90%), из них 270 млрд руб. – на брокерских ИИС и 105,6 млрд руб. – на ИИС в рамках доверительного управления.

В условиях экономической неопределенности, вызванной пандемией коронавируса, возрос спрос населения на наличные рубли. Соображения минимизации упущенной выгоды сдерживали переток средств населения в наличную форму слабее, чем в предыдущие эпизоды неопределенности, так как доходность банковских вкладов и иных финансовых активов уменьшилась. По данным Росстата, в 2020 г. население направило 4,4% от общей суммы денежных доходов на формирование сбережений в форме наличных в рублях и иностранной валюте, что почти в 9 раз больше, чем в 2019 г. (0,5%). Более 1,5 трлн руб., по оценке Банка России, осталось у россиян из-за невозможности выехать за границу во время пандемии (несостоявшиеся траты на зарубежный туризм).

Таким образом, произошедшее по итогам 2020 г. увеличение сбережений населения в отдельных формах (причем достаточно ликвидных – наличные, текущие счета) может в перспективе поддержать финансирование жилищного строительства за счет собственных средств граждан.

Заемные средства. Второе полугодие 2020 г. ознаменовалось активным ростом ипотечного кредитования. За июль-декабрь ипотечный портфель российских банков²¹ возрос более чем на 1 трлн рублей. Годовой темп прироста портфеля ипотечных кредитов повысился с 14% в начале июля до 21% в конце декабря²² (рис. 2.4). В июле-декабре

²¹ Здесь и далее, если не указано иное, – портфель кредитов, выданных отчитывающимися банками без учета приобретенных прав требования по ипотечным кредитам.

²² Здесь и далее, если не указано иное, изменения активов и обязательств банков даны с исключением валютной переоценки (ИВП).

ОБОРОТ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

Рис. 2.5



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

2020 г. в среднем ежемесячно выдавалось более 180 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 470 млрд руб. (в те же месяцы 2019 г. – около 115 тыс. ипотечных кредитов общим объемом до 265 млрд руб. ежемесячно). По экспертным оценкам, к концу 2020 г. каждая десятая семья в России была заемщиком по ипотечному кредиту.

Динамичному росту ипотечного рынка способствовал ряд факторов, прямо или опосредованно связанных с пандемией COVID-19, прежде всего – смягчение денежно-кредитной политики, а также реализация масштабных программ льготного ипотечного кредитования.

Во втором полугодии 2020 г. продолжалась реализация **программы льготного ипотечного кредитования по ставке 6,5% годовых («Программа 6,5%»)**, самой массовой и универсальной программы льготной ипотеки в российской практике, предъявляющей требования только к типу жилья (первичный рынок) и сумме кредита. «Программа 6,5%» содействовала существенному снижению ставок по ипотечным кредитам для широкого круга потенциальных заемщиков, повышая доступность ипотеки. Кроме того, в отличие от других программ льготной ипотеки «Программа 6,5%» ограничена по сроку действия, что стимулировало к участию в ней не только тех, кто уже испытывал необходимость в улучшении жилищных условий, но и тех, кто планировал улучшение жилищных условий или инвестиции в недвижимость в более отдаленной перспективе. В итоге к концу 2020 г. в рамках «Программы 6,5%» было выдано свыше 340 тыс. кредитов на общую сумму более 1 трлн руб. (при лимите программы в 1,85 трлн руб.). В отдельные месяцы свыше 40% всех ипотечных кредитов в России выдавалось в рамках льготных программ, преимущественно по «Программе 6,5%» (рис. 2.5).

По итогам 2020 г. ипотечные кредиты по «Программе 6,5%» были выданы во всех регионах России. В десятку лидеров по объемам выдачи льготных кредитов вошли Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Краснодарский край, Свердловская область, Тюменская область, Республика Татарстан, Новосибирская область, Ростовская область,

Республика Башкортостан, то есть регионы, в которых проживает значительная часть населения (37%) и строится большая часть жилья (62%) в стране. В этих регионах было выдано почти 70% от общего объема и 56% от общего количества кредитов по данной программе. Наименьшей популярностью она пользовалась в регионах СКФО и ДФО. В них строятся наименьшие объемы многоквартирного жилья, а также в значительной мере востребованы другие программы льготной ипотеки, в частности – «Дальневосточная ипотека».

Однако с «Программой 6,5%» связан рекордный рост цен на первичном рынке жилья в ряде регионов, в том числе в Москве и Московской области. По расчетам АО «ДОМ.РФ», выгода от программы для покупателя нивелируется, если рост цен на жилье превышает 19%. В связи с этим в настоящее время рассматривается вопрос дальнейшего действия программы льготной ипотеки (подробнее см. раздел 3). По мнению Банка России, сейчас, когда выход из ограничений, связанных с пандемией, завершается, экономика восстанавливается, пролонгация этой программы может привести к негативным эффектам. Она должна быть переформатирована, с тем чтобы прекратить наметившийся перегрев рынка жилья в отдельных регионах, поддерживать регионы слабого спроса и что наиболее важно – обеспечить социальную направленность государственных мер поддержки на жилищном рынке.

Второй по объемам и масштабам распространения в большинстве регионов стала **государственная программа «Семейная ипотека»**. По данным Минфина России, с января 2019 г. по декабрь 2020 г. льготные кредиты по программе «Семейная ипотека» были выданы во всех федеральных округах, в 81 субъекте Российской Федерации из 85 (95%). При этом 75% от общего объема было выдано в трех федеральных округах (ЦФО, СЗФО, ПФО). Большую часть (82%) общего объема выдачи в рамках «Семейной ипотеки» обеспечили 20 из 81 региона. К ним относятся регионы, в которых находятся самые крупные в стране региональные рынки ипотечного кредитования и жилищного строитель-

ства. В частности, почти половина от общего объема выдачи приходится на три региона, в которых предоставлен наибольший объем кредитов (Москва, Московская область, Санкт-Петербург). Наименьший объем был предоставлен в СКФО и ДФО.

Значительный импульс развитию ипотечного кредитования в отдельных регионах придала **государственная программа «Сельская ипотека»**. По данным Минсельхоза России, в 2020 г. этим инструментом воспользовались 45 тыс. семей по всей стране, которым было выдано 86 млрд руб. кредитных средств, что позволило приобрести или начать строительство около 2 млн кв. м жилья на сельских территориях. Главным кредитором по программе является АО «Россельхозбанк», которое за 2020 г. выдало почти 41 тыс. кредитов (91%) на сумму 79,4 млрд руб. (92%). Всего в уполномоченные банки поступило 208 тыс. заявок на общую сумму 445 млрд руб., то есть спрос по этой программе значительно превышает предоставленные банкам лимиты.

Лидерами по количеству выданных кредитов по программе «Сельская ипотека» являются Республика Башкортостан, Новосибирская область, Республика Татарстан, Ленинградская и Оренбургская области. Наибольший объем кредитов по данной программе (5,5 млрд руб.) был выдан в Республике Башкортостан, где значительная часть населения (38%) проживает в сельской местности и одновременно высока доля индивидуального строительства жилья (67% от общего ввода жилья в 2020 г.).

В 2021 г. наряду с другими мерами поддержки ипотечного кредитования (подробнее см. раздел 3) Правительство Российской Федерации выделило дополнительные 1,16 млрд руб. на финансирование программы «Сельская ипотека». Это поможет улучшить жилищные условия еще почти 12 тыс. семей. Также планируется расширить условия программы: увеличить размер кредита на строительство жилого дома для всех регионов с 3 до 5 млн руб.; разрешить сельскую ипотеку в Московской области для граждан, проживающих на сельских территориях и работающих в АПК; разрешить использовать

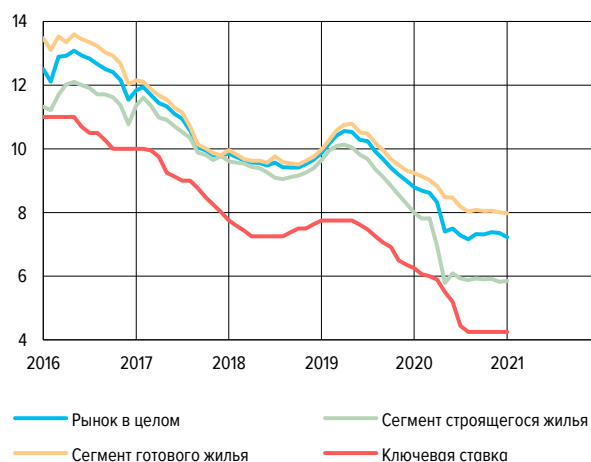
в качестве первоначального взноса средства материнского капитала.

На Дальнем Востоке наиболее востребованной стала **специальная программа льготной ипотеки («Дальневосточная ипотека»)**, направленная на стимулирование граждан России приобретать или строить жилье на территории ДФО. Изначально программа была ориентирована на молодых и семейных граждан, а также на поддержку строительства нового жилья. С сентября 2020 г. она была распространена на приезжих без ограничения возраста и семейного положения, а также на вторичное жилье в Магаданской области и Чукотском автономном округе, что привело к существенному росту ипотеки в Хабаровском крае, Амурской и Сахалинской областях, Приморском крае. В трех регионах (Приморский край, Республика Саха (Якутия), Хабаровский край) из 11, в которых реализуется программа «Дальневосточная ипотека», было выдано 70% от общей суммы и 64% от количества кредитов за весь период. При этом объем реализации программы по дальневосточным регионам определили как экономические, так и социально-демографические факторы: размер экономики, объем жилищного строительства, численность населения в возрасте до 36 лет, миграционные процессы. Недостаточное предложение жилья, особенно первичного, в дальневосточных регионах, переезд молодежи в более развитые регионы России сдерживают спрос по данной программе: на 01.01.2021 было израсходовано только 10% от общего кредитного лимита (450 млрд руб.).

«Дальневосточная ипотека» оказала положительное влияние на показатели ипотечного жилищного кредитования в ДФО в 2020 г.: объем выдачи кредитов за год вырос на 62%, средняя ставка по кредитам снизилась с 8,96% в декабре 2019 г. до 6,58% годовых в декабре 2020 г. – минимального уровня по всем округам, а доля просроченной задолженности по кредитам за год уменьшилась до 0,69%. Однако негативным эффектом от реализации данной программы стал существенный рост цен на жилье в большинстве регионов ДФО (подробнее см. подраздел 1.3).

Также с каждым годом растет количество **региональных программ льготного ипотечного кредитования**, реализуемых за счет средств бюджетов субъектов. В последние годы количество таких программ существенно увеличилось, в том числе за счет 24 совместных программ АО «ДОМ.РФ» и региональных органов власти, реализуемых с 2017 г. в рамках соглашений о сотрудничестве между ними. Однако данные программы не оказывают заметного влияния на региональные рынки ипотечного кредитования, поскольку их объемы несопоставимы с масштабами федеральных программ льготной ипотеки и тем более – с объемами стандартной ипотеки, выдаваемой на рыночных условиях. Так, в Московской области с июня 2020 г. запущена льготная программа ипотеки под 2,9% годовых для подмосковных семей, в которых после 1 января 2020 г. родился первый ребенок. При этом установленный объем финансирования программы на три года составил 612 млн руб., что позволит улучшить жилищные условия примерно 1,5 тыс. подмосковных семей. В Пензенской области с апреля 2020 г. также действует льготная программа ипотеки на жилье в новостройках по ставке от 2,9% годовых на весь срок кредитования. К октябрю 2020 г. данной программой воспользовались 650 семей, оформив ипотеку на 1,2 млрд руб., в то время как за апрель-сентябрь 2020 г. в Пензенской области было выдано всего 7014 кредитов на сумму 13,5 млрд руб., то есть доля региональной программы составила менее 10%. В Томской области за 2018–2019 гг. за «губернаторской ипотекой», позволяющей получить ипотечный кредит по ставке от 4% годовых на первые три года или компенсацию первоначального взноса в размере 10% (в среднем 300 тыс. руб.), обратились 117 семей, а получили финансовую поддержку лишь 83 семьи. В 2019 г. на финансирование проекта было выделено из регионального бюджета 8,1 млн руб., а в 2020 г. – 5 млн рублей.

В июле Банк России в последний раз в 2020 г. снизил ключевую ставку (с 4,50 до 4,25% годовых). Смягчение денежно-кредитной политики способствовало даль-

СТАВКИ ПО РУБЛЕВЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ Рис. 2.6
(% ГОДОВЫХ)

Источник: Банк России.

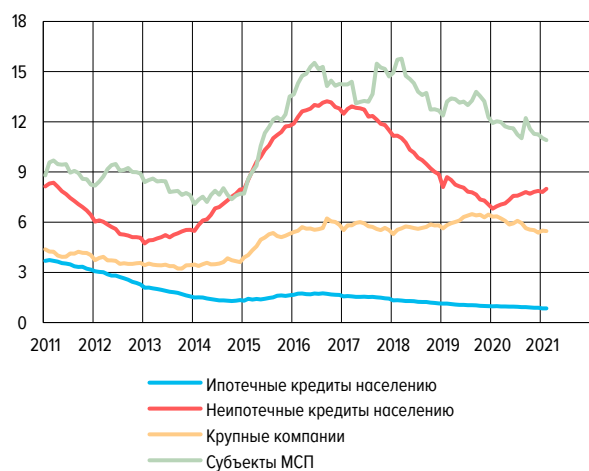
нейшему уменьшению ставок по кредитам и депозитам во втором полугодии 2020 г., поддерживая спрос на жилую недвижимость. С одной стороны, сокращение депозитных ставок стимулировало поиск альтернативных направлений сбережения, одним из которых является приобретение недвижимости в инвестиционных целях. С другой стороны, снижение ключевой ставки транслировалось в уменьшение ставок по рыночным (несубсидируемым) ипотечным кредитам.

Кроме того, расширялось финансирование покупок строящегося жилья с использованием счетов эскроу. К концу 2020 г. остаток на счетах эскроу²³ приблизился к 1,2 трлн руб. (втрое больше, чем в начале июля). Участие в схеме финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу привлекательно для банков как благодаря более низкому уровню рисков по таким операциям, так и за счет преимуществ, связанных с другими элементами данной схемы (счета эскроу – дешевые и устойчивые пассивы, при этом банковские услуги застройщику являются источником дополнительных доходов для банков). Поэтому продолжалась конкуренция между банками за ипотечных заемщиков по операциям со счетами эскроу, в том числе ценовая конкуренция (отдельные банки даже предлагали заметное снижение ипотечных ставок заемщикам, размещающим счета эскроу в том же банке, где привлекают ипотечный кредит). Это также способствовало снижению рыночных ипотечных ставок.

Несмотря на программы льготного кредитования и общее снижение рыночного уровня ставок, среднерыночная ипотечная ставка во втором полугодии 2020 г. почти не снижалась (рис. 2.6). В декабре она составила 7,36% годовых, что лишь на 14 б.п. ниже, чем в июне. Такая динамика в значительной мере объяснялась изменением структуры рынка. В результате к концу 2020 г. наметилось сокращение доли ипотеки со строящимся жильем за счет опережающего роста ипотечных сделок с уже построенной недвижимостью. Если в III квартале на кредиты с договорами

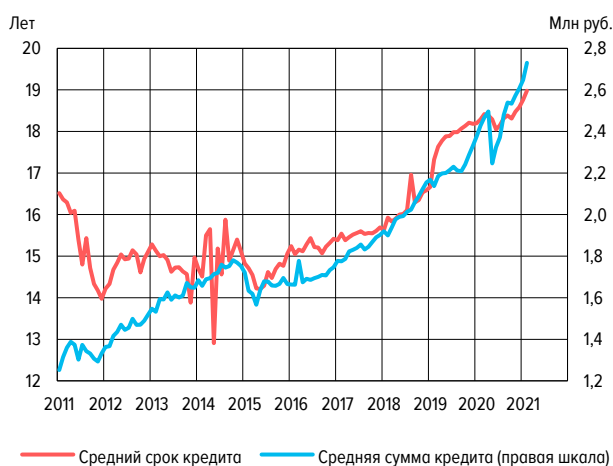
²³ Не включая средства, перечисленные со счетов эскроу застройщикам после завершения строительства.

ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В
ПОРТФЕЛЕ БАНКОВСКИХ КРЕДИТОВ *Рис. 2.7*



Источник: Банк России.

ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА РУБЛЕВЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ *Рис. 2.8*



Источник: Банк России.

участия в долевом строительстве (ДДУ) приходилось 38% всех выданных ипотечных кредитов, то к IV кварталу этот показатель сократился до 32%. Поскольку «Программа 6,5%» не допускает сделок на вторичном рынке недвижимости, опережающий рост ипотечных сделок в данном сегменте рынка недвижимости привел к снижению доли льготных сделок в оборотах ипотечного рынка и оказывал повышательное давление на среднерыночную ипотечную ставку.

В условиях сохранения экономической неопределенности, усилившейся в начале 2021 г., рос интерес банков к наименее рискованным активам, к которым относились и ипотечные кредиты (рис. 2.7). Кроме того, программы льготной ипотеки не только делали ипотечные кредиты доступными для более широкого круга заемщиков, тем самым расширяя клиентскую базу банка. Механизм субсидирования, связывающий объем субсидии с уровнем ключевой ставки Банка России, позволял хеджировать процентные риски банка. Поэтому банки активно конкурировали за заемщиков на ипотечном рынке, смягчая не только ценовые (в сегменте программ льготного кредитования возможности для этого были ограничены), но и неценовые условия кредитования. Банки продолжали наращивать срок кредитования: в декабре 2020 г. он приблизился к 19 годам, более чем на полгода превысив аналогичный показатель июня (рис. 2.8). Средняя сумма рублевого ипотечного кредита в декабре составила 2,65 млн руб., что на 12% больше июньского значения.

Наиболее активно банки смягчали неценовые условия кредитования в сегменте операций на первичном рынке недвижимости: за июль-декабрь 2020 г. средний срок ипотечного кредита с ДДУ вырос более чем на 1 год, а средняя сумма такого кредита увеличилась на 21%. Именно к сегменту операций с ДДУ относятся наиболее привлекательные для банков направления операций (сделки со счетами эскроу, льготные кредиты, хеджирующие процентные риски), и именно в этом сегменте ипотечного рынка имеется меньше возможностей для ценовой конкуренции (средняя ставка по кредитам с ДДУ за второе

ВКЛАД ОТДЕЛЬНЫХ ФАКТОРОВ В ГОДОВОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ, КОТОРУЮ МОЖЕТ ПРИОБРЕСТИ НА МОСКОВСКОМ РЫНКЕ ЗАЕМЩИК, ЕЖЕМЕСЯЧНО УПЛАЧИВАЮЩИЙ 50 ТЫС. РУБЛЕЙ (КВ. М)

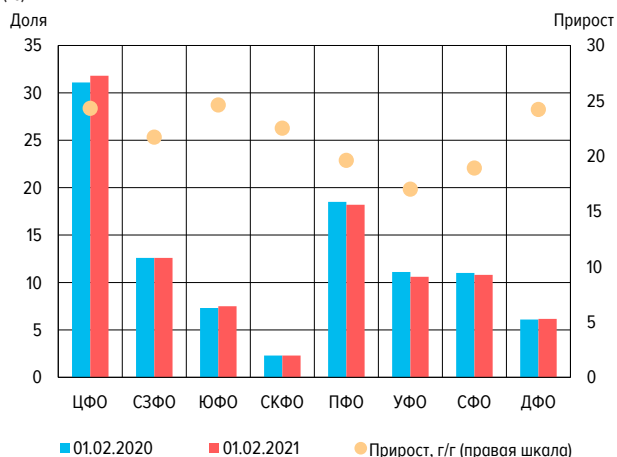
Рис. 2.9



Источник: Банк России, расчеты Банка России.

СТРУКТУРА ЗАДОЛЖЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ (%)

Рис. 2.10



Источник: Банк России.

полугодие снизилась на 27 б.п., а по кредитам без ДДУ – более чем на 40 б.п.).

Рост средних сумм кредитов связан не только со смягчением условий кредитования (увеличением максимальной суммы кредита), но и с ростом цен на жилую недвижимость, вызванным резким ростом спроса на нее (подробнее см. подраздел 1.3). Если в первой половине 2020 г. снижение ставок и увеличение сроков кредитования заметно расширили возможности покупателей, позволяя приобретать более качественные или более просторные квартиры, то во втором полугодии рост цен на недвижимость нивелировал этот эффект (рис. 2.9). Тогда как в краткосрочной перспективе это может способствовать некоторому росту объемов ипотечного кредитования (покупатели, уже принявшие решение о приобретении недвижимости за счет заемных средств, могут предпочесть увеличение суммы кредита для оплаты подорожавшей недвижимости отказу от покупки жилья), то в более длительной перспективе может сдерживать рост спроса на недвижимость и, соответственно, ипотеку.

Региональная структура задолженности по ипотечным жилищным кредитам за 2020 г. почти не изменилась. В трех из восьми федеральных округов (ЦФО, СЗФО, ПФО) сконцентрировано 63% от общего объема ипотечной задолженности. В половине федеральных округов (ЦФО, СЗФО, ЮФО и ДФО) увеличилась их доля в общей задолженности по ипотеке за счет более быстрого прироста задолженности, чем в среднем по России. В начале 2021 г. существенных изменений в структуре и динамике ипотечного рынка в разрезе федеральных округов не наблюдалось (рис. 2.10).

По итогам 2020 г. в 63 из 85 регионов уровень просроченной задолженности по ипотеке был не больше среднероссийского, а значительное превышение среднего уровня (в 2–4 раза) наблюдалось только в пяти регионах (Калининградская область, Республика Алтай, Республика Северная Осетия – Алания, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика), в которых в 2020 г. было выдано около 1% от общего объема ипотечных кредитов.

Наряду с выдачей новых кредитов, значимым фактором конъюнктуры ипотечного кредитного рынка во втором полугодии 2020 г. были операции с уже выданными ипотечными кредитами. Прежде всего, как и в предыдущие годы, заемщики досрочно погашали привлеченные ранее кредиты. За июль-декабрь 2020 г. были досрочно погашены ипотечные кредиты общим объемом более 1 трлн руб. (свыше 12% всего ипотечного портфеля) против 0,59 трлн руб. (около 8% кредитного портфеля) за те же месяцы 2019 года. Столь активное досрочное погашение ипотечных кредитов может свидетельствовать о том, что большинство заемщиков привлекают ипотечные кредиты на длительный срок с целью снизить риски возможных нарушений в обслуживании своих обязательств по ипотеке. В то же время, планируя фактическое погашение кредитов, заемщики исходят из существенно меньших сроков. Это может объяснять большую эластичность ипотечных ставок по ключевой ставке, нежели у других долгосрочных финансовых инструментов. Наряду с собственными средствами заемщиков, важным источником досрочного погашения ипотечных кредитов служили государственные субсидии, обеспечившие во втором полугодии 2020 г. погашение кредитов более чем на 100 млрд рублей.

Банки и сами активно совершали операции с портфелями ипотечных кредитов. Продолжал расти рынок ипотечной секьюритизации: за июль-декабрь 2020 г. банки разместили ипотечные облигации на 320 млрд руб. (больше чем за весь 2019 г.). Кроме того, банки обращались и к сделкам прямой переуступки ипотечных кредитов в пользу других банков, хотя популярность таких операций постепенно снижалась. К концу 2020 г. приобретенные права требования по ипотечным кредитам составляли менее 2,4% от портфеля ипотечных кредитов (в середине года – более 2,7%).

Наконец, применялись и операции рефинансирования ипотечных кредитов – как в форме дополнительного соглашения с банком-кредитором, так и за счет рефинансирования кредита в другом банке. В условиях, когда ипотечные ставки находились на исто-

рических минимумах, такие операции были особенно привлекательными для заемщиков.

Влияние операций с уже предоставленными кредитами на ипотечный рынок было неоднозначным. С одной стороны, они снижали риски ликвидности банков-кредиторов, повышая привлекательность ипотеки для них. Но, с другой стороны, они вели к снижению процентных доходов банков и затрудняли планирование операций банка в будущем.

Несмотря на бурный рост, **ипотека в России остается высококачественным сегментом банковского кредитования**. Кредиты с плавающей процентной ставкой и нулевым первоначальным взносом, которые были распространены в США в преддверии ипотечного кризиса 2008 г., в нашей стране почти отсутствуют. Кроме того, российские банки продолжают консервативно оценивать финансовое положение заемщиков и начали с учетом новых регулятивных требований контролировать текущий уровень их долговой нагрузки. Благодаря тщательному отбору заемщиков, за 2020 г. снизилась доля ипотечных кредитов с высоким показателем долговой нагрузки (выше 80%).

В первые месяцы 2021 г. сохранялись признаки высокой активности участников ипотечного рынка (рис. 2.4). За январь было выдано свыше 95 тыс. кредитов (против 78–79 тыс. в январе 2018–2020 гг.). Однако в более длительной перспективе можно ожидать умеренного снижения этой активности. Рост цен на недвижимость, исчерпание эффекта «опережающего спроса», связанного со стремлением воспользоваться преимуществами «Программы 6,5%», и завершение цикла смягчения денежно-кредитной политики будут оказывать сдерживающее влияние на ипотечный рынок.

2.2. Средства застройщиков

Собственные средства. Согласно данным мониторинга Банка России, совокупная величина активов предприятий, осуществляющих строительство жилых и нежилых зданий, за первые 9 месяцев 2020 г. увеличилась на 14,4% (за аналогичный период 2019 г. – на 19,3%).

Собственный капитал предприятий вырос на 8,7% (против 3,9% за январь-сентябрь 2019 г.). Увеличение собственного капитала было обеспечено преимущественно ростом суммы нераспределенной прибыли (на 12,6%), на долю которой приходилось 69,5% общего объема собственных средств предприятий. Вместе с тем уровень самофинансирования по сравнению с аналогичным показателем на 30.09.2019 несколько снизился (с 17,7 до 15,9%), что было обусловлено опережающим ростом привлеченного капитала предприятий по сравнению с собственным.

Необходимость более активного привлечения заемных ресурсов определялась дефицитом собственных оборотных средств, который за январь-сентябрь 2020 г. увеличился на 6,6%. В то же время прирост оборотного капитала²⁴ предприятий по строительству жилых и нежилых зданий за первые 9 месяцев 2020 г. был сформирован в основном за счет увеличения дебиторской задолженности (на 17,1%). При этом просроченная часть дебиторской задолженности за январь-сентябрь 2020 г. сократилась на 24,7% (за аналогичный период 2019 г. просроченная дебиторская задолженность возросла в 2,4 раза). Сумма остатков денежных средств предприятий по строительству жилых и нежилых зданий за рассматриваемый период увеличилась на 27,9%, обеспечив повышение уровня абсолютной ликвидности активов с 11,1 до 12,3%.

Заемные средства. Во втором полугодии 2020 г. в сегменте финансирования строительных компаний²⁵ наблюдалось оживление. Так, портфель кредитов строительным компа-

ниям (крупнейший источник заемного финансирования строительства) за июль-декабрь вырос почти на 150 млрд рублей. При этом годовой темп прироста портфеля увеличился с 1,7% в начале июля до 9,7% в конце года (рис. 2.11). На активизацию участников кредитного рынка оказывал влияние ряд взаимосвязанных факторов, способствовавших как росту потребности строительных компаний в заемном финансировании, так и повышению доступности заемных средств для застройщиков.

С учетом ограниченности собственных средств предприятий, по данным мониторинга Банка России, роль заемных ресурсов в структуре источников финансирования их деятельности повысилась. По данным на 30.09.2020, на 1 руб. собственного капитала указанных компаний приходилось 5,3 руб. обязательств (на 31.12.2019 – 5,0 руб.). В разрезе групп предприятий уровень долговой нагрузки (отношение обязательств к собственному капиталу) варьировался от 1,9 для малых до 7,2 для крупных и средних предприятий. Значительная часть (более 40%) предприятий имели крайне высокую долговую нагрузку на капитал (от 10 руб. и более заемных средств на 1 руб. собственного капитала, см. табл. 2.1).

Важнейшим фактором, стимулировавшим наращивание заимствований строительных компаний, во втором полугодии 2020 г. были государственные программы поддержки кредитования, введенные в рамках мер по смягчению последствий пандемии COVID-19. Строительные компании, как и предприятия других пострадавших отраслей, могли воспользоваться общими мерами поддержки кредитования (беспроцентные «зарплатные» кредиты, кредиты на поддержку занятости по ставке 2% годовых, специальный порядок реструктуризации корпоративных кредитов, региональные программы льготного кредитования). Кроме того, в связи с особой социальной значимостью жилищного строительства в 2020 г. была введена также специализированная государственная программа субсиди-

²⁴ *Оборотный капитал (оборотные активы) предприятий включает запасы, сумму уплаченного налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторскую задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства и денежные эквиваленты, прочие оборотные активы.*

²⁵ *Здесь и далее, если не указано иное, 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. 2.11



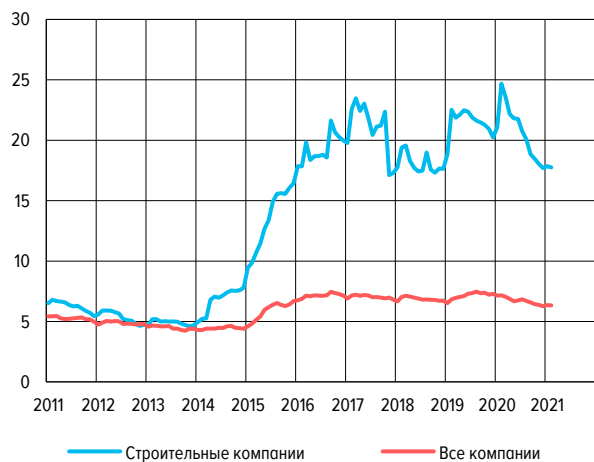
* С коррекцией на эффект изменения методологии в январе 2019 года. Исключая валютную переоценку (ИВП).

** Включая небанковские финансовые компании.

Источник: Банк России.

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

Рис. 2.12



Источник: Банк России.

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

Табл. 2.1

	Уровень долговой нагрузки (в рублях на 1 руб. собственного капитала)					Пред- приятия, утратив- шие соб- ствен- ный ка- питал
	до 1,0	1,1–2,0	2,1–5,0	5,1–10,0	10,1 и выше	
На 30.09.2020	9,2	7,8	17,1	16,1	41,0	8,8
На 31.12.2019	10,6	7,4	18,4	19,8	32,3	11,5

Источники: мониторинг предприятий, Банк России.

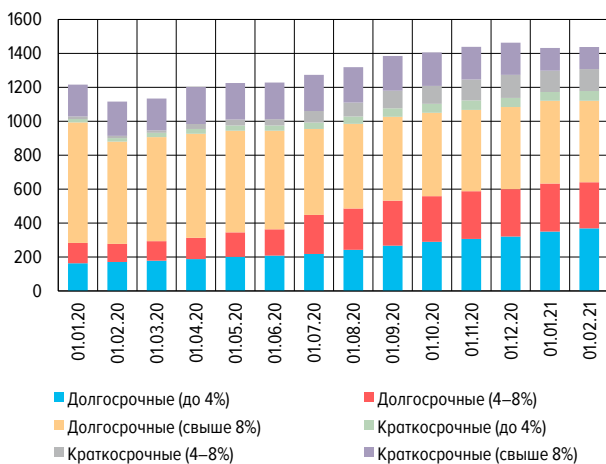
рования ставок по кредитам компаниям, занятым в данной отрасли²⁶.

Эффект мер поддержки кредитования не ограничивался повышением доступности заемных средств и снижением процентных расходов застройщиков. Эти меры позволили снизить риск рефинансирования, риск ликвидности, а опосредованно – и кредитный риск заемщиков. В результате, несмотря на экономическую неопределенность, качество портфеля кредитов строительным компаниям улучшалось (тогда как в 2014–2015 гг. наблюдалось его заметное ухудшение). Доля просроченной задолженности в кредитах строительным организациям сократилась с 20,7% в начале июля до 17,9% в конце декабря 2020 г., достигнув двухлетнего минимума (рис. 2.12). В сложившихся условиях компании строительной отрасли сохраняли свою привлекательность для кредиторов и инвесторов, привлекая средства не только в рамках льготных программ, но и на рыночных условиях.

В 2020 г. в рамках пакета антикризисных мер, наряду с программами льготного кредитования компаний, активно использовались также программы льготного ипотечного кредитования, прежде всего – масштабная программа кредитования по ставке 6,5% годовых (подробнее см. подраздел 2.1). Динамичное наращивание льготного ипотечного кредитования способствовало росту спроса на жилую недвижимость (подробнее см. подраздел 1.2). С одной стороны, это поддерживало рост заинтересованности застройщиков в запуске новых проектов и ускоренной реализации существующих и, соответственно, – их спрос на заемные средства. С другой стороны, растущая уверенность в успешной реализации построенного жилья содействовала улучшению оценки финансового по-

²⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 629 «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, и Правил предоставления в 2020 году субсидии из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, для возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства».

СТРУКТУРА ПОРТФЕЛЯ РУБЛЕВЫХ КРЕДИТОВ
СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПАНИЯМ (МЛРД РУБ.) *Рис. 2.13*



Источник: Банк России.

ложения заемщиков, повышению доверия к ним со стороны кредиторов и инвесторов и, в свою очередь, росту готовности финансировать строительную отрасль.

Со стремительным ростом ипотечного кредитования связан еще один фактор растущей доступности заемных средств для строительных компаний – рост остатков на счетах эскроу. За июль-декабрь 2020 г. остатки на счетах эскроу физических лиц для приобретения строящегося жилья возросли на 782 млрд руб. – втрое больше, чем за первое полугодие. Почти две трети этого прироста может объясняться именно наращиванием ипотечного кредитования в первичном сегменте рынка недвижимости. В рамках схемы проектного финансирования банки учитывают суммарный остаток на счетах эскроу при определении ставок по целевым кредитам застройщикам для финансирования строительства жилой недвижимости, будущая оплата за которую размещена на счетах эскроу. Поэтому увеличение остатков на счетах эскроу вело как к удешевлению кредитов, ранее привлеченных застройщиками (по мере роста доли квартир в строящихся домах, на которые уже есть покупатели), так и к снижению ставок по новым кредитам. В отдельных регионах к концу 2020 г. средняя ставка проектного финансирования жилищного строительства опустилась ниже 3% годовых.

Снижение ставок по кредитам застройщикам за счет льготных программ и проектного финансирования в сочетании с общим снижением рыночных ставок (в июле-декабре 2020 г. средняя доходность корпоративных облигаций составила 6,1% годовых, что на 0,6 п.п. ниже аналогичного показателя за первое полугодие) способствовало устойчивому удешевлению обязательств застройщиков перед кредитными организациями. К концу 2020 г. кредиты по ставке ниже 4% годовых составляли почти треть всех долгосрочных рублевых кредитов строительным компаниям (рис. 2.13). Снижение процентных расходов застройщиков благотворно сказывалось на их финансовой устойчивости и привлекательности для кредиторов и инве-

сторов, поддерживая дальнейшее кредитование строительства.

Рост доступности заемных средств для строительной отрасли содействовал расширению круга строительных компаний, представленных на кредитном рынке. К концу 2020 г. в России функционировало свыше 1410 строительных компаний, обязательства каждой из которых перед банками по привлеченным кредитам превышали 100 млн руб. (в начале июля – менее 1390). Готовность банков наращивать кредитование строительства не только количественно, но и качественно, кредитуя застройщиков, не относящихся к лидерам отрасли, отражает ожидания дальнейшего устойчивого развития строительного сектора.

Об этом же может свидетельствовать и продолжающийся опережающий рост кредитования строительных компаний, относящихся к субъектам малого и среднего бизнеса. На конец декабря 2020 г. годовой темп прироста портфеля кредитов этой категории застройщиков составил 40% (против 36% в начале июля). Резкому росту сегмента кредитов малым и средним застройщикам способствовали программы льготного кредитования, часть которых была прямо ориентирована на МСП, а часть (из-за ограниченности сумм кредитования) была более привлекательна для МСП, чем для крупных компаний.

Объемы кредитования предприятий строительства зданий и сооружений увеличились в 2020 г. по всем федеральным округам, но почти в трети субъектов Российской Федерации произошло сокращение объема выдачи кредитов. Наибольшее снижение отмечено в Вологодской области (-81%), Карачаево-Черкесской Республике (-80%), Хабаровском крае (-74%), Республике Ингушетия (-73%), Республике Алтай (-62%).

Доля кредитов, предоставленных строительным компаниям федерального значения, зарегистрированным в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге, осталась преобладающей, составив 53% по итогам 2020 года. При этом по большинству федеральных округов, кроме ЦФО и УФО (СЗФО – без существенных изменений), выросла как

сумма задолженности, так и доля округа в общем кредитном портфеле. В начале 2021 г. рост кредитования строительной отрасли продолжился во всех федеральных округах (рис. 2.14).

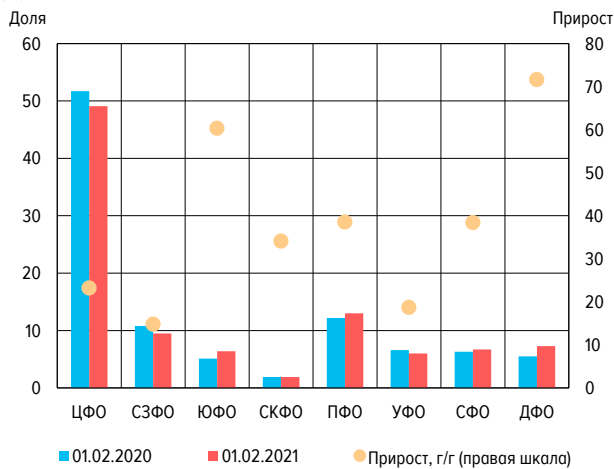
По всем федеральным округам по итогам 2020 г. отмечалось снижение доли просроченной задолженности в общем объеме кредитов, предоставленных на строительство зданий и сооружений. Во многом это обусловлено увеличением объемов проектного финансирования с использованием счетов эскроу (имеющего более низкий уровень риска), предоставлением значительного объема льготных кредитов строительным компаниям, а также проведенными банками реструктуризациями по заявкам застройщиков.

Тем не менее уровень просроченной задолженности строительных организаций по банковским кредитам в разрезе округов существенно варьируется, сильно отклоняясь от среднероссийского значения (рис. 2.15). В пяти федеральных округах (СЗФО, ПФО, ЮФО, УФО, ДФО) доля просроченной задолженности ниже среднего уровня по стране, а в трех федеральных округах (СКФО, СФО, ЦФО) – выше. Максимальный уровень просрочки наблюдается в регионах Северного Кавказа (37%), а минимальный – в Дальневосточном федеральном округе (7,4%). Примечательно, что именно в этих двух макрорегионах по итогам 2020 г. доля просроченной задолженности рекордно снизилась за счет максимальных темпов прироста общей задолженности по кредитам.

География проектного финансирования жилищного строительства существенно расширилась за 2020 г., но его распределение по федеральным округам и регионам остается неравномерным. На 01.01.2021 проектное финансирование жилищного строительства осуществлялось во всех федеральных округах и в 70 из 85 регионов. При этом на три округа (ЦФО, СЗФО, ПФО), лидирующих по объемам строительства жилья с использованием счетов эскроу, приходилось около 80% от суммы кредитных договоров с застройщиками и суммы средств граждан на счетах эскроу, и такая же доля приходилась на 10 регионов-лидеров по объемам жилищного строи-

СТРУКТУРА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО КРЕДИТАМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ (%)

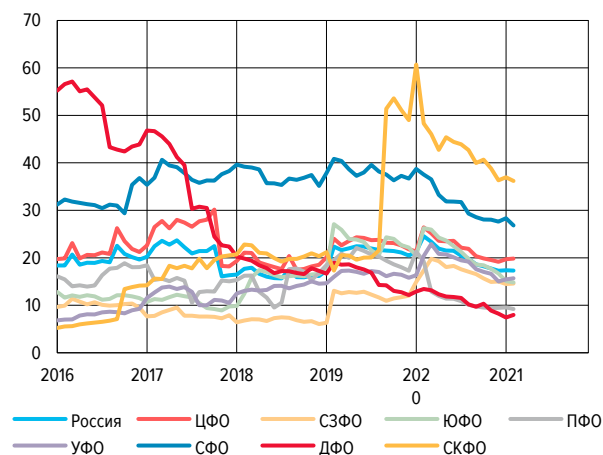
Рис. 2.14



Источник: Банк России.

ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО КРЕДИТАМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ (%)

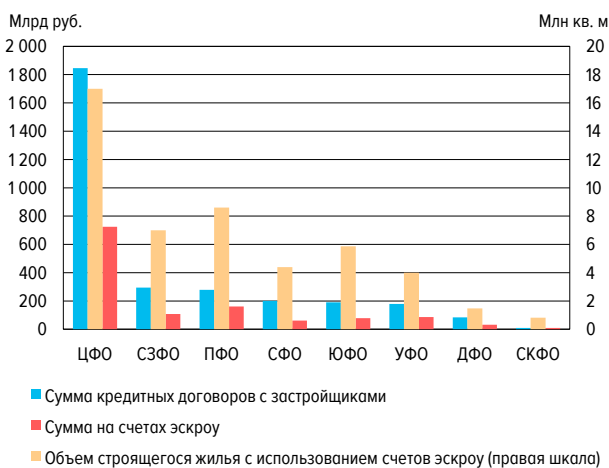
Рис. 2.15



Источник: Банк России.

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ДОЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ НА 01.02.2021

Рис. 2.16



Источники: Банк России, ЕИСЖС.

тельства (Москва, Санкт-Петербург, Краснодарский и Красноярский края, Республика Башкортостан, Московская, Ленинградская, Новосибирская, Ростовская и Свердловская области).

Диапазон средних ставок проектного финансирования по федеральным округам на конец 2020 г. составил от 1,64 до 4,37% годовых. Наименьшие ставки сложились в СКФО (1,64% годовых) и ПФО (2,52% годовых), в которых средства граждан на счетах эскроу составляют уже более двух третей от суммы кредитных договоров с застройщиками.

В начале 2021 г. положительная динамика основных показателей проектного финансирования жилищного строительства в разрезе федеральных округов сохранилась (рис. 2.16)

Как отмечалось ранее, важной мерой поддержки кредитования жилищного строительства стала государственная программа субсидирования ставок по кредитам организациям, занятым в сфере жилищного строительства, введенная в апреле 2020 года. Она позволила снизить затраты застройщиков на обслуживание кредитных обязательств, возникших в период более благоприятной экономической ситуации, способствовала повышению финансовой устойчивости строительной отрасли, дала возможность застройщикам сохранить финансирование новых низкомаржинальных проектов жилищного строительства в городах и селах с меньшими доходами населения. По данным АО «ДОМ.РФ», к декабрю 2020 г. финансовую помощь по этой программе получили застройщики из 39 регионов страны на общую сумму 5,2 млрд руб., а основной объем помощи (90%) оказан застройщикам из пяти регионов (Москва, Санкт-Петербург, Московская, Новосибирская и Свердловская области).

Наряду с банковскими кредитами, российская строительная отрасль применяла и альтернативные каналы привлечения заемных средств. Одним из таких каналов был рынок лизинга. По предварительным данным²⁷, в 2020 г. российский рынок лизинга в целом сократился на 6%. В то же время лизинг

²⁷ Предварительные итоги лизингового рынка за 2020 год. Эксперт РА, 15.02.2021.

строительной техники относился к числу многочисленных сегментов рынка лизинга, в которых наблюдался рост: за январь-сентябрь 2020 г. были заключены сделки лизинга строительной техники на общую сумму 100 млрд руб. (на 14% больше, чем за те же месяцы 2019 г.²⁸).

Еще одним значимым источником финансирования строительных компаний оставался рынок облигаций. Тенденция опережающего роста облигационного рынка по сравнению с кредитным сохранялась и во втором полугодии 2020 г. (рис. 2.11). Тем не менее активность строительных компаний на рынке облигаций в июле-декабре немного снизилась по сравнению с аналогичными месяцами 2019 года. За второе полугодие 2020 г. ими было размещено 24 новых выпуска облигаций на общую сумму 108 млрд руб. (за тот же период 2019 г. – 38 выпусков на общую сумму 124 млрд руб.). Кроме того, во второй половине 2020 г. подошел срок планового погашения облигаций строительных компаний общим объемом 28,5 млрд руб. (в полтора раза больше, чем за тот же период предыдущего года). В результате на конец декабря годовой прирост портфеля облигаций строительных компаний составил 15,6% против 22,4% в начале июля. В определенной мере снижение активности строительных компаний на рынке облигаций может объясняться возросшей доступностью еще более дешевых заимствований в рамках программ льготного кредитования и проектного финансирования со счетами эскроу.

Таким образом, во втором полугодии 2020 г. строительные компании продолжали наращивать заимствования на всех основных сегментах финансового рынка. Временные факторы, обусловленные противоэпидемическими мерами, оказали более значимое положительное влияние на финансирование строительной отрасли, чем временные негативные факторы, связанные с неопределенностью экономических ожиданий в условиях пандемии. Кроме того, действовали долгосрочные структурные факторы, связанные с продолжающимся расширением проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

В начале 2021 г. в условиях возросшего спроса на недвижимость возможности строительных компаний обслуживать свои обязательства улучшались. В январе 2021 г. доля просроченной задолженности в портфеле банковских кредитов строительным компаниям снизилась на 0,1 п.п. (рис. 2.12). Улучшение качества кредитов строительным компаниям поддерживало готовность банков кредитовать эту категорию заемщиков, а сохранение привлекательных условий корпоративных заимствований стимулировало спрос строительных компаний на кредиты. За январь 2021 г. портфель кредитов строительным компаниям увеличился еще на 0,4% (рис. 2.11)²⁹. В краткосрочной перспективе условия, способствующие наращиванию заимствований строительных компаний, будут сохраняться.

²⁸ Российский лизинг: адаптация к новым реалиям. Эксперт РА, 09.12.2020.

²⁹ Резкий рост годовых темпов прироста кредитов в январе 2021 г. носил «виртуальный» характер и был связан с изменением отраслевой принадлежности ряда крупных компаний в январе 2020 г. (подробнее об этом см. в выпуске [аналитической записки «Жилищное строительство», № 2 \(3\), 2020 год](#)), отразившимся в столь же резком снижении годовых темпов прироста годом ранее.

3. МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

В 2020 г. и начале 2021 г. правительственные меры поддержки продолжили оказывать значимое влияние на сферу жилищного строительства со стороны как спроса на недвижимость, так и предложения жилья.

Меры поддержки спроса. В целях поддержки отрасли в условиях пандемии коронавируса Правительство Российской Федерации продлило на 8 месяцев срок действия разработанной в конце апреля 2020 г. программы предоставления льготной ипотеки с субсидированием процентной ставки свыше 6,5% годовых при приобретении жилья на первичном рынке. На данный момент ее завершение ожидается 30 июня 2021 г. (первоначальный срок завершения – 31 октября 2020 г.), при этом дискуссия относительно возможности продления программы после 30 июня 2021 г. продолжается.

В начале 2021 г., на фоне значительного роста цен на недвижимость и рисков перегрева на рынке жилой недвижимости и в сфере ипотечного кредитования, активизировалось обсуждение перспектив продления антикризисной программы льготной ипотеки. Правительством Российской Федерации, Банком России и бизнес-сообществом рассматриваются различные варианты реализации «Программы 6,5%» во втором полугодии 2021 года. Банк России обращает внимание на возможность возникновения рисков перегрева рынка недвижимости и ипотечного кредитования и фактическое снижение доступности недвижимости для населения из-за роста цен. Предложение Банка России состоит в том, чтобы сохранить программу льготной ипотеки в тех регионах, где цены на недвижимость выросли незначительно и имеется достаточный объем предложения на первичном рынке жилья.

В феврале 2021 г. Президент Российской Федерации поручил Правительству Россий-

ской Федерации совместно с Банком России представить до 31.03.2021 предложения о реализации льготных ипотечных программ («Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека» и «Сельская ипотека») в 2021–2024 гг., в том числе рассмотреть возможность снижения процентной ставки по программе льготной ипотеки для семей, имеющих двух и более детей.

Отдельные представители Правительства Российской Федерации предлагают продлить программу «Семейная ипотека» и после 2024 г., но с определенными ограничениями и с учетом региональных особенностей рынка жилья.

Также к числу новых правительственных инициатив в сфере жилищного строительства относится предложение Минфина России распространить действие льготной программы «Семейная ипотека» (ставка 6% годовых) на приобретение земли и строительство индивидуальных жилых домов. Эта мера в числе прочего может содействовать снижению плотности застройки, поскольку ориентирована на развитие пригородных и сельских территорий. Кроме того, благодаря включению этого элемента может несколько снизиться спрос на многоквартирное жилье, что поможет сдержать рост цен на последнее.

Косвенную поддержку спросу на жилье может оказать индексация материнского (семейного) капитала. С 1 января 2021 г. размер материнского (семейного) капитала проиндексирован на 3,7%. По данным Росстата, в 2014–2019 гг. в среднем 75–90% реципиентов материнского (семейного) капитала направили эти средства на улучшение жилищных условий – в первую очередь на погашение ипотечных кредитов. Расширение программы предоставления материнского капитала, анонсированное Президентом Российской Федерации в рамках Послания Федеральному Собранию Российской Федерации 15 января 2020 г., способствовало росту фактических расходов бюджета на предоставление материнского (семейного) капитала в 2020 г. до 428,3 млрд руб. (на 31,5% по сравнению с 2019 г.), а также увеличению

плана по расходам по этому направлению в 2021 г. до 443,4 млрд рублей³⁰.

Кроме того, Правительство Российской Федерации упростило порядок оформления социальных выплат на приобретение жилья для молодых семей³¹ (30% стоимости жилья для молодых семей, не имеющих детей, 35% для семей с детьми и неполных семей, состоящих из одного молодого родителя и одного ребенка или более).

Меры поддержки предложения. В конце 2020 г. был принят Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», предполагающий распространение практики реновации жилого фонда на всю территорию России с полноценным обеспечением жилищных прав граждан, в том числе с восстановлением нормативов жилой площади, социальной и коммунальной инфраструктуры и замещением аварийного и ветхого жилого фонда обновленной застройкой. Закон предусматривает порядок включения домов ветхого и/или аварийного жилья в программу реновации по всей стране. На конец 2019 г. в России насчитывается около 100 млн кв. м аварийного и ветхого жилищного фонда³² (2,5–2,7% всего жилого фонда) – потенциально такой объем дополнительного предложения может выйти на рынок в перспективе.

За 2020 г. в рамках реализации различных мер поддержки ипотечного кредитования и жилищного строительства выделены субсидии для госкорпорации «ДОМ.РФ» на общую сумму 53,5 млрд руб. (81,1% от плана³³), что в 2,5 раза больше, чем в 2019 г. (табл. 3.1).

³⁰ В соответствии с Федеральным законом от 08.12.2020 № 385-ФЗ «О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов».

³¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 27.10.2020 № 1747.

³² По данным Росстата, около 25 млн кв. м относится к аварийному жилищному фонду, около 75 млн кв. м – к ветхому жилью. При общем объеме жилищного фонда около 3,7–3,8 млрд кв. м до 2,7% жилищного фонда подлежит постепенному расселению.

³³ Включая субсидии на единовременное погашение ипотечной задолженности для семей, имеющих более двух детей, в размере 450 тыс. рублей.

Из них 52,0 млрд руб. выделено непосредственно в виде возмещения кредитным организациям недополученных доходов в рамках ипотечного жилищного кредитования, в том числе 39,3 млрд руб. – в рамках программы «Семейная ипотека». Эти средства были направлены в том числе на субсидирование процентов по ипотечным жилищным кредитам, что внесло вклад в произошедшее смягчение денежно-кредитных условий в России. При среднегодовом объеме требований кредитных организаций к населению по ипотечным жилищным кредитам в 2020 г. в размере 8155 млрд руб., субсидии по программам льготной ипотеки позволили снизить эффективную ставку по ним примерно на 0,6–0,7 процентного пункта.

В январе 2021 г. Правительство Российской Федерации предоставило госкорпорации «ДОМ.РФ» субсидии на возмещение недополученных доходов и затрат в связи с реализацией мер государственной поддержки семей с детьми в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) в размере 2,4 млрд руб., что на 27% меньше, чем в январе 2020 года. Это в том числе связано с более низким уровнем рыночной ставки по ипотечным кредитам в 2020 г. по сравнению с 2019 г. (и, соответственно, с более низким уровнем процентной ставки, подлежащей субсидированию).

В 2020 г. из федерального бюджета перечислена субсидия в виде имущественного взноса в государственную корпорацию «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда в размере 50,8 млрд руб. (табл. 3.1). В 2019 г. субсидии и имущественные взносы в эту госкорпорацию не направлялись.

Национальные проекты. Исполнение расходов федерального бюджета на федеральные проекты национального проекта (НП) «Жилье и городская среда» в 2020 г. составило 168,7 млрд руб., или 99,7% от запланированного на 2020 г. объема (169,2 млрд руб.),

РАСХОДЫ БЮДЖЕТА НА МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПОДДЕРЖКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В 2018–2021 ГОДАХ
(млрд руб.)

Табл. 3.1

	2018	2019	2020 (оценка)	2021 (план)
Расходы бюджетной системы на жилищно-коммунальное хозяйство	1 324,1	1 574,9	1 590,5	1 665,0
Субсидии и докапитализации госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ»	5,0	0,0	50,8	0,0
Субсидии и докапитализации госкорпорации «ДОМ.РФ»	8,5	49,2	53,5	44,0
Расходы на НП «Жилье и городская среда»	-	98,8	168,7	133,0
Расходы на ГП «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации»	106,1	195,1	312,4	236,6

Источники: Федеральное казначейство, Минфин России, Правительство Российской Федерации.

что в 1,7 раза выше, чем в 2019 году³⁴. В соответствии с уточненными бюджетными проектировками план по расходам на НП «Жилье и городская среда» в 2021 г. снизится до 133,0 млрд руб. (табл. 3.1). Отдельные расходы, ранее запланированные на 2021 г., были исполнены в 2020 году. В январе-феврале 2021 г. исполнение расходов по НП «Жилье и городская среда» сохранилось высоким – 24,9% от годового плана.

Исполнение относительно сводной бюджетной росписи по входящим в данный национальный проект федеральным проектам (ФП) составило:

- 100% по ФП «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (реализовано 85,4 из 85,4 млрд руб. запланированных расходов);
- 99,1% по ФП «Жилье» (34,9 из 35,2 млрд руб.);
- 99,5% по ФП «Формирование комфортной городской среды» (48,3 из 48,6 млрд руб.);
- по ФП «Ипотека» расходы не осуществлялись.

В начале 2021 г. Правительство Российской Федерации утвердило перечень новых объектов, которые будут профинансированы в рамках ФП «Жилье»³⁵. Суммарно из бюджета в 2021–2023 гг. будет дополнительно выделено 8,1 млрд руб. на строительство крупных объектов социальной и коммунальной инфраструктуры в новых жилых районах в Краснодарском и Пермском краях, Воронежской области и Республике Башкортостан.

Всего в 2021–2023 гг. на эти цели предусмотрено около 90 млрд рублей.

В целом в 2020 г. и в начале 2021 г. исполнение расходов по национальным проектам значительно ускорилось (по сравнению с 2019 г.). Это частично связано с упрощением проведения процедур госзакупок, принятым Правительством Российской Федерации в марте 2020 г. и продленным на весь 2021 год.

Государственные программы. Исполнение расходов в рамках государственной программы (ГП) «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (в нее входит НП «Жилье и городская среда») в 2020 г. составило 312,4 млрд руб. из 328,3 млрд руб., запланированных в сводной бюджетной росписи по итогам года (95,2%). При этом наибольший вклад в исполнение расходов внесли трансферты из федерального бюджета в адрес субъектов Российской Федерации. Исполнение по этой госпрограмме также увеличилось по сравнению с 2019 годом. Осенью 2020 г. в госпрограмму были внесены изменения, связанные с ростом расходов на расселение проживающих из ветхого жилья на Дальнем Востоке, развитие коммунальной, инженерной и социальной инфраструктуры в регионах (включая строительство школ, больниц, набережных, очистных сооружений и так далее), что должно повысить привлекательность объектов капитального строительства в ряде субъектов Российской Федерации. Кроме того, были уточнены критерии распределения бюджетных ассигнований исполнителям в рамках данной программы. В 2021 г. на госпрограмму планируется потратить меньше, чем исполнено в 2020 г., – 236,6 млрд руб. (табл. 3.1).

³⁴ Данные по исполнению субсидий, национальных проектов и государственных программ – на основании ежемесячного отчета об исполнении федерального бюджета на 01.01.2021.

³⁵ В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.01.2021 № 161-р.

ПРИЛОЖЕНИЕ. СТАТИСТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ ПО ЖИЛИЩНОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ

	Ед. изм.	2016	2017	2018	2019	2020	01.2020	02.2020	03.2020	04.2020	05.2020	06.2020	07.2020	08.2020	09.2020	10.2020	11.2020	12.2020	01.2021	02.2021
Общие показатели																				
Объем строительных работ	% г/г	-2,1	-1,1	6,3	0,6	0,1	2,8	3,5	2,4	-5,7	-4,2	-2,1	-0,4	0,3	3,1	0,7	0,6	0,9	0,1	0,0
Ввод в действие жилых домов*	% г/г	-6,0	-1,3	-4,5	6,2	0,2**	19,4	-2,2	-3,3	-33,4	-20,9	-2,2	-9,6	7,5	18,4	7,3	19,1	-12,6	15,1	10,8
Ввод в действие зданий	% г/г	-2,6	1,1	-3,4	10,6	-2,2**			9,2			-19,7			3,1			-1,2		
жилого назначения	% г/г	-2,6	1,2	-2,7	9,7	-1,5**			4,0			-18,1			4,0			2,4		
нежилого назначения	% г/г	-2,4	0,8	-5,5	13,5	-4,8**			30,3			-24,6			0,2			-12,4		
Не завершенные строительством жилые дома	млн кв. м	37,3	37,5	52,9	46,5															
Площадь строящегося многоквартирного жилья	млн кв. м					99,2	102,8	101,1	100,1	99,8	99,4	99,5	98,7	98,9	98,9	98,9	98,1	94,0	91,8	91,7
Договоры участия в долевом строительстве (с начала года)	% п/п	3,3	-0,3	13,9	-1,7	-2,5			-26,2						-19,4			-2,5		
Цены																				
Цены за 1 кв. м на первичном рынке жилья	% г/г	-0,4	1,0	6,3	8,0	12,0			6,7			8,3			9,4			12,0		
Цены за 1 кв. м на вторичном рынке жилья	% г/г	-3,0	-1,6	4,1	3,8	9,5			2,7			3,6			4,8			9,5		
Ипотечное кредитование***																				
Портфель кредитов (на конец периода)	трлн руб.	4,49	5,19	6,41	7,49	9,09	7,54	7,65	7,76	7,81	7,87	7,97	8,13	8,32	8,59	8,88	8,94	9,09	9,17	
Портфель кредитов	% г/г, ИВП	13,3	15,5	23,4	16,9	21,2	15,6	15,4	15,2	14,1	13,6	13,7	15,7	16,6	18,6	22,0	20,8	21,2	21,6	
Просроченная задолженность (доля в портфеле)	%	1,6	1,3	1,1	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	
Средний срок новых кредитов	лет	15,2	15,6	16,3	17,9	18,4	18,3	18,4	18,4	18,3	18,1	18,2	18,3	18,4	18,3	18,5	18,6	18,8	19,0	
Средняя ставка по новым кредитам	%	12,5	10,9	9,6	9,9	7,8	8,8	8,7	8,6	8,3	7,4	7,5	7,3	7,2	7,3	7,3	7,4	7,4	7,2	
Кредитование строительных организаций****																				
Портфель кредитов (на конец периода)	трлн руб.	1,81	1,56	1,59	1,33	1,46	1,15	1,17	1,25	1,27	1,27	1,31	1,35	1,42	1,44	1,47	1,50	1,46	1,47	
Просроченная задолженность (доля в портфеле)	%	19,8	17,8	18,8	21,1	17,9	24,7	23,6	22,2	21,8	21,8	20,7	20,1	18,8	18,5	18,0	17,7	17,9	17,7	
Мониторинг предприятий, проводимый Банком России (баланс ответов, SA)																				
Изменение объемов производства	%	-10,7	-10,2	-8,6	-4,6	-16,8	-4,2	-3,8	-26,5	-32,1	-24,8	-20,5	-18,6	-16,1	-14,1	-17,0	-11,6	-12,2	-5,8	-6,9
Изменение спроса на продукцию отрасли	%	-19,1	-14,8	-11,2	-9,3	-16,2	-10,3	-7,0	-26,6	-39,5	-30,1	-24,5	-14,7	-10,6	-8,1	-7,5	-9,0	-6,2	-6,2	-5,0
Изменение экономической конъюнктуры	%	-16,9	-12,0	-11,5	-11,7	-24,0	-11,0	-11,1	-37,5	-49,3	-36,1	-22,5	-21,3	-20,5	-20,5	-21,0	-18,5	-18,2	-17,6	-16,5
Оценка экономического положения предприятий	%	-18,2	-16,1	-13,0	-6,8	-7,8	-3,2	-4,7	-13,7	-12,3	-11,3	-9,6	-8,9	-7,9	-7,8	-6,3	-4,8	-3,4	-4,0	-2,3
Изменение издержек производства	%	25,9	21,3	23,4	26,5	35,0	21,6	25,7	40,3	36,7	35,6	37,1	35,0	31,5	36,4	38,1	39,6	42,9	40,7	42,5

* До 2019 г. включительно данные приведены без учета жилых домов, построенных на участках для ведения садоводства.

** По уточненным данным Росстата на 31.03.2021.

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

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

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