



Банк России



ИЮЛЬ 2019

ПРОБЛЕМЫ И РИСКИ КРЕДИТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аналитическая записка

А. Ахметов
Н. Карлова
А. Морозов
Д. Чернядьев

СОДЕРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ: ОГРАНИЧЕНИЯ СО СТОРОНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.....	5
А ЕСТЬ ЛИ СПРОС? ИПОТЕКА НЕ ПАНАЦЕЯ.....	13
ВЫВОДЫ.....	24

Настоящий материал подготовлен Департаментом исследований и прогнозирования.

Все права защищены. Содержание настоящей записки отражает личную позицию авторов и может не совпадать с официальной позицией Банка России. Банк России не несет ответственности за содержание записки. Любое воспроизведение представленных материалов допускается только с разрешения авторов.

Фото на обложке: Shutterstock.com

Адрес: 107016, Москва, ул. Неглинная, 12

Телефоны: +7 495 771-91-00, +7 495 621-64-65 (факс)

Официальный сайт Банка России: www.cbr.ru

РЕЗЮМЕ

Национальный проект «Жилье и городская среда» предполагает увеличение ежегодного объема жилищного строительства до исторического рекорда – 120 млн кв. м к 2024 г. (+30% к 2018 г.). Реализация таких масштабных планов может столкнуться с рядом ограничений как со стороны предложения нового жилья, так и со стороны спроса. Кроме того, нужно учитывать опыт многих зарубежных стран, где период бурного роста рынка недвижимости зачастую заканчивался кризисом, последствия которого затем преодолевались в течение многих лет. Поэтому необходимо, чтобы рынок жилья и жилищное строительство развивались устойчиво, не приводя к накоплению системных рисков.

Планы по увеличению объемов строительства наложились на переход жилищной отрасли на кредитную модель финансирования, которая призвана решить важную социальную задачу – минимизировать риски покупателей жилья на первичном рынке. По всей видимости, процесс перехода на эту модель будет непростым, прежде всего из-за накопленных проблем в строительстве. Многие неэффективные и финансово несостоятельные компании строительной отрасли будут вынуждены уйти с рынка. Это объективный процесс, который должен оздоровить отрасль. Кредитная модель финансирования лишь ускоряет его, но не является его причиной. Между тем в настоящее время около трети реализуемых проектов имеют невысокий уровень кредитоспособности. Поэтому застройщики, ведущие эти проекты, скорее всего, будут испытывать проблемы при переходе на новую модель банковского финансирования с использованием эскроу-счетов.

Важно, чтобы неизбежный в таком случае рост банкротств строительных организаций не привел к выбытию производственных мощностей, в том числе высокоэффективных. Процедура банкротства должна обеспечивать переход таких производственных мощностей к финансово здоровым строительным компаниям.

Финансирование проектов с достаточным уровнем кредитоспособности может столкнуться с кредитными ограничениями: за шесть лет банки должны будут нарастить объем кредитования жилищного строительства более чем в 10 раз. Это сделает строительную отрасль крупнейшим банковским заемщиком, но при этом банки возьмут на себя кредитные риски отрасли, что потребует эффективного управления этими рисками со стороны банков. В связи с этим изменение Банком России порядка формирования резервов на возможные потери по кредитам застройщикам лишь частично решает проблему роста нагрузки на банковский капитал. Поэтому без существенного улучшения финансового состояния строительной отрасли, включая решение проблемы накопленной задолженности операционно эффективных компаний, вливание новых кредитных средств в отрасль может негативно сказаться на финансовой устойчивости банковской системы. Проблемы и неэффективность рынка строительства жилья не должны превращаться в проблемы покупателей жилья или в проблемы банков.

Вероятно, банки будут с осторожностью увеличивать кредитование отрасли, учитывая ее максимальный среди всех отраслей-заемщиков уровень проблемной задолженности. При этом рост эффективности и производительности труда в строитель-

ном секторе может снизить себестоимость строительства и улучшить финансовое состояние строительных организаций. Существенные резервы для снижения себестоимости и роста эффективности можно найти в уменьшении регуляторной нагрузки и облегчении доступа к инфраструктуре.

Развитие рынка жилищного строительства сталкивается и с рядом ограничений со стороны спроса. Так, цели, поставленные в национальном проекте, предполагают сохранение и даже ускорение темпов роста ипотечного кредитования по сравнению с 2018 годом. Их достижение приведет к значительному росту долговой нагрузки населения и дальнейшему снижению нормы сбережений. При этом основной объем спроса, поддерживаемого ипотекой, придется на вторичный рынок жилья, а не на приобретение квартир в новостройках. Быстрый рост ипотеки без накопления рисков для финансовой стабильности, без чрезмерного роста долговой нагрузки населения возможен лишь при значительном ускорении роста доходов населения одновременно с замедлением роста неипотечного потребительского кредитования и снижении ставок по таким кредитам. Между тем в настоящее время именно такое кредитование банки развивают самыми быстрыми темпами из-за его высокой маржинальности.

По представленным в записке оценкам, весь текущий объем потенциального спроса на покупку жилья на первичном рынке с использованием ипотеки по рыночным ставкам при достижении целевых показателей национального проекта может быть удовлетворен в течение 7–9 лет. Новые значимые источники спроса на ипотеку, с учетом накопленной к тому времени задолженности по ипотеке и уже достигнутого уровня обеспечения домохозяйств жильем, вряд ли появятся. Это может привести к резкому падению цен на жилье и объемов строительства за горизонтом действия национального проекта. Такой исход вряд ли является желательным с точки зрения всех участников рынка – строительных компаний, банков и населения.

Важно учитывать региональные особенности спроса на жилье. Так, некоторый потенциал роста спроса на новостройки есть в регионах с недостаточным развитием ипотеки и высокой долей ветхого и аварийного жилья.

Также проблему улучшения жилищных условий без дополнительного строительства новых домов может решить развитие рынка аренды жилья, которое увеличит эффективность использования существующего жилого фонда.

Реновационные программы, финансируемые из бюджетов субъектов Федерации, способны поддержать как спрос, так и предложение на рынке первичного жилья. В результате их реализации улучшаются жилищные условия переселяемых домохозяйств. При этом жилищный фонд (в квадратных метрах и особенно в количестве квартир) увеличивается незначительно. В то же время аккумуляция финансовых ресурсов для реализации масштабных программ реновации в настоящее время не под силу большинству субъектов Федерации.

ВВЕДЕНИЕ

В национальном проекте «Жилье и городская среда» предусмотрено увеличение объемов жилищного строительства до 120 млн кв. м к 2024 г., в том числе 80 млн кв. м в многоквартирных домах, из которых 53 млн кв. м должно быть профинансировано за счет ипотечных кредитов.

Увеличение объемов жилищного строительства до 120 млн кв. м к 2024 г. подразумевает, что отношение инвестиций в жилищное строительство к ВВП вырастет с 2,2% в 2018 г. до 3,0% в 2024 году¹. При этом среднее значение данного показателя за последние 10 лет составило 2,5% от ВВП. Максимальное значение показателя – 2,9% от ВВП² – было зафиксировано в 2008 г. в период строительного бума, ставшего причиной возникновения финансовых проблем, с которыми до сих пор разбираются строительные компании и финансировавшие их кредитные учреждения.

Поэтому для оценки возможности и устойчивости увеличения доли инвестиций в жилищное строительство до 3% от ВВП требуется комплексный анализ спроса и предложения на рынке жилья и перспектив их изменения.

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ: ОГРАНИЧЕНИЯ СО СТОРОНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Разработанный национальный проект «Жилье и городская среда» предусматривает увеличение объемов жилищного строительства и развитие ипотеки. За шесть лет ежегодный объем ввода жилья должен вырасти более чем на 30%. Такие объемы жилья в России не строились никогда, рекордные показатели советских времен конца 1980-х годов, когда строители возводили более 70 млн кв. м жилья в год на фоне развития жилищно-строительных кооперативов, были побиты в 2014–2015 гг., после чего объемы ввода жилья стали снижаться.

Достижение поставленных долгосрочных целей развития отрасли жилищного строительства будет происходить в условиях трансформации рынка и перехода на новые принципы работы, по которым рынок ранее не функционировал. С 1 июля 2019 г. новые жилые проекты реализуются на принципах проектного финансирования, то есть застройщики смогут привлекать деньги дольщиков только с применением эскроу-счетов, на которых эти средства будут аккумулироваться до ввода объекта в эксплуатацию, а банки – осуществлять банковское сопровождение жилищных строительных проектов. При этом основная масса уже запущенных в строительство объектов будет завершаться по прежним правилам финансирования, так как попадает под критерии по степени готовности и доле квартир, проданных по договорам долевого участия (ДДУ)³.

¹ При условии роста цен на жилье на уровне инфляции.

² Средний уровень данного показателя по развитым странам составляет около 4,7% (по выборке из 15 развитых экономик за 2008–2016 гг., <https://www.bis.org/publ/work726.pdf>).

³ В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 проекты, имеющие готовность объектов более 30% и не менее 10% площадей, проданных по договорам долевого участия, будут достраиваться с применением старой схемы долевого финансирования. Без использования эскроу-счетов смогут работать застройщики, которые возводят дома в рамках программы реновации жилья, а также в рамках договоров, предусматривающих комплексное освоение территории либо осуществление строительства объектов социальной, инженерно-технической инфраструктуры с последующей передачей в госу-

Новая модель финансирования строительства жилья призвана минимизировать финансовые риски покупателей нового жилья, переложив их частично на самих застройщиков и на банки, предоставляющие кредиты застройщикам. Это предполагает уход с рынка финансово слабых застройщиков и подрядчиков, не способных привлечь кредитные ресурсы или построить жилье за счет собственных средств.

Такой процесс, видимо, будет непростым. Использование новой модели без дополнительных мер по повышению эффективности деятельности строительной отрасли может привести к сжатию предложения на рынке жилой недвижимости в среднесрочной перспективе, пока новая модель не заработает в полном объеме. В свою очередь это усложняет достижение заявленных в национальном проекте целей по объемам вводимого жилья в установленный срок.

По большому счету эти проблемы можно объединить в две группы. Первая – это обеспечение безболезненного и быстрого ухода с рынка большого количества неэффективных и финансово несостоятельных застройщиков и строительных компаний, а также достройка начатых ими жилищных объектов. Вторая – обеспечение достаточным финансированием (в том числе банковским) финансово состоятельных застройщиков после перехода на эскроу-счета.

1. Низкая кредитоспособность строительной отрасли – проблема для банков

Начало многих финансовых проблем строительной отрасли было заложено 5–10 лет назад, когда строительство развивалось на фоне быстрорастущих цен на жилье, позволявших застройщикам получать высокие доходы и устойчиво увеличивать объемы жилищного строительства. Это провоцировало развитие бизнес-модели, при которой финансовые средства, привлекаемые на строительство новых объектов, направлялись на достройку старых, а также на покупку земли и подготовку к строительству следующих объектов. В условиях торможения развития рынка жилья и снижения цен на жилье такая бизнес-модель перестает работать – у застройщиков не хватает оборотных средств на достройку начатых объектов, деньги на которые с инвесторов (включая дольщиков)⁴ были собраны ранее.

Недавние поправки в жилищном законодательстве еще больше обостряют проблемы финансово несостоятельных застройщиков, закрывая перед ними возможность перекредитовываться у новых инвесторов и выдавливая их с рынка.

В корпоративном кредитном портфеле банков ссуды, предоставленные строительной отрасли и организациям в сфере операций с недвижимым имуществом, отличаются низким уровнем кредитного качества. Так, по состоянию на 1.04.2019 уровень просроченной задолженности по кредитам предприятиям строительной отрасли составлял 21,7%, по кредитам организациям в сфере недвижимости – 6,1%⁵. Высокая

дарственную или муниципальную собственность. Готовность таких проектов должна составлять не менее 15%. На прежних условиях будут осуществляться проекты строительства, которые реализуются системообразующими организациями либо в целях восстановления прав дольщиков «проблемных объектов», если готовность таких проектов не ниже 6%.

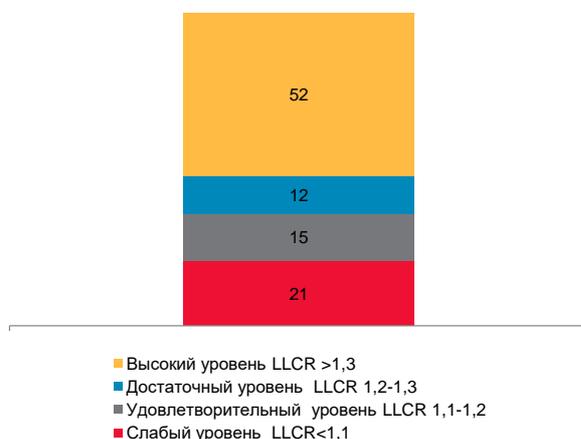
⁴ Физические лица, заключившие договоры долевого участия в строительстве.

⁵ Необходимо отметить, что saniруемые банки оказывают влияние на показатели качества кредитов предприятиям строительной отрасли – без учета банков, проходящих на 1.04.2019 процедуру финансового оздоровления, уровень просроченной задолженности в секторе составил 13,6%. Вместе с тем банковские кредиты застройщикам жилья (рассчитанные по списку ДОМ.РФ) имеют более высокое качество по сравнению со строительной отраслью в целом. На 1.04.2019 доля просроченной задолженности в этих

доля просроченной задолженности в строительной отрасли является максимальной по сравнению с основными отраслями экономики, что свидетельствует о низком уровне ее кредитоспособности.

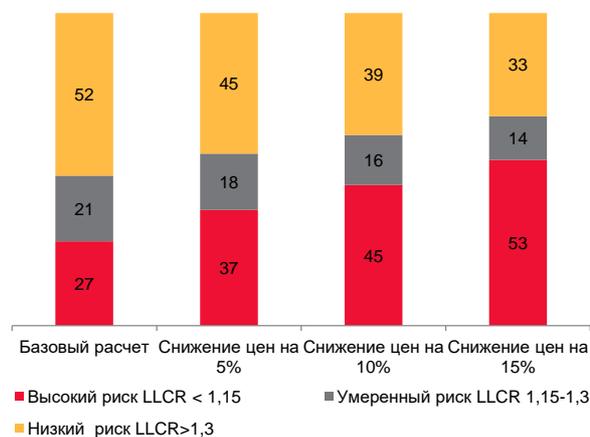
Ввиду низкого уровня кредитоспособности строительной отрасли будет сложно перейти к новым условиям финансирования. По данным ДОМ.РФ, только 64% проектов могли бы претендовать на получение банковского финансирования, остальные реализуемые проекты имеют «слабый» либо «удовлетворительный» уровень кредитоспособности (Рисунок 1). На них приходится около 40 млн кв. м из находящихся в стадии строительства 130 млн кв. м жилья. В качестве показателя финансовой устойчивости рассматривается коэффициент покрытия долга за период кредитования (LLCR)⁶. Коэффициент LLCR по этим проектам не превышает 1,2.

Рисунок 1. Распределение проектов по уровню кредитоспособности, %



Источник: ДОМ.РФ.

Рисунок 2. Распределение строящихся объектов по уровню риска невозврата кредита, %



Источник: E&Y.

Похожие результаты получили аналитики E&Y⁷. Исследование строящихся объектов во всех федеральных округах показало, что в зоне финансового риска находится треть строящегося в России жилья (Рисунок 2). Это проекты с существенной вероятностью неисполнения обязательств. Большое количество проектов с высоким уровнем риска сосредоточено в Сибирском, Северо-Кавказском, Южном и Приволжском федеральных округах. В случае снижения средних цен реализации жилья на 10% только 55% объектов останутся окупаемыми.

В связи с переходом на проектное финансирование рынок ждет волна слияний и поглощений, поскольку у небольших игроков девелоперского рынка шансов получить проектное финансирование будет меньше. Речь идет прежде всего о небольших региональных компаниях. Малые застройщики будут становиться подрядчиками более крупных девелоперов. Некоторые будут рассматривать возможности по диверсификации бизнеса – например, в направлении строительства коммерческих объектов или

требованиях составила 7,4%, а доля «плохих» ссуд (IV–V категорий качества) – 10,8% (что даже ниже, чем по кредитам юридическим лицам в целом без учета кредитных организаций – 12,5%).

⁶ Показывает соотношение объема средств, доступных для обслуживания долга, и величины требуемых выплат.

⁷ Обзор рынка жилищного строительства в России. E&Y, 2018.

коттеджного строительства. Часть компаний перейдет на партнерские схемы реализации проектов (застройщик с застройщиком, застройщик с владельцем земли). Вероятны новые банкротства небольших компаний.

Увеличение количества банкротств среди застройщиков ведет к ряду неблагоприятных последствий – в частности, к выбытию из отрасли строительных мощностей. Чтобы уменьшить такие последствия, возникает необходимость разработки механизма завершения строительства проблемных объектов, а также консолидации строительных мощностей обанкротившихся компаний (в случае отсутствия строительных компаний – покупателей их активов). На это потребуется время. Поэтому низкая кредитоспособность строительной отрасли, скорее всего, негативно скажется на темпах ее роста в период адаптации к новым условиям.

2. Финансирование строительства жилья: издержки переходного периода

Кредитный механизм жилищного строительства предполагает достаточность банковских средств для требуемого объема кредитования застройщиков по финансово окупаемым проектам. В 2018 г. общий объем финансирования строительной отрасли составлял 4,7 трлн руб., из них 0,6 трлн руб. – кредитные средства банков, 3,7 трлн руб. – средства дольщиков, остальные 0,4 трлн руб. – собственные средства застройщиков (Рисунок 3). По мере запуска новых проектов и перехода на эскроу-счета привлеченные средства дольщиков будут замещаться банковским кредитованием. На горизонте 2–3 лет объем кредитных средств, необходимых для финансирования отрасли, должен вырасти до 4,5 трлн руб., а к 2024 г. – до 6,4 трлн руб. (Рисунок 4)⁸. Таким образом, предполагается значительный рост банковского финансирования застройщиков – за 6 лет в 10 раз. Это сделает строительство крупнейшим заемщиком банков среди всех остальных отраслей экономики, по крайней мере в части рублевого кредитования. В связи с этим возникает вопрос: сможет ли банковский сектор своими кредитами полностью заместить доленое финансирование, чтобы избежать снижения объемов жилищного строительства?

Имеющийся запас банковского капитала для этого достаточен. Однако специфика банковского кредитования и его регулирования предполагает ограничение кредитных рисков, которые берет на себя банк. С учетом низкого уровня кредитоспособности строительной отрасли (более низкого, чем в других отраслях) и необходимости дифференцировать кредитные риски банки столкнутся с увеличением нагрузки на капитал и повышением общего уровня кредитного риска, который они на себя берут. Частично эту проблему может сгладить новый порядок формирования резервов по ссудам, предоставленным застройщикам, использующим счета эскроу. Однако при общей готовности к переходу на эскроу-счета банки, скорее всего, будут очень осторожно увеличивать объемы и долю кредитов, предоставленных строительной отрасли. Ведь банки продолжат нести высокие кредитные риски и при новой системе финансирования строительства жилья. Без существенного улучшения финансового состояния строительной отрасли, включая решение проблемы накопленной задолженности опе-

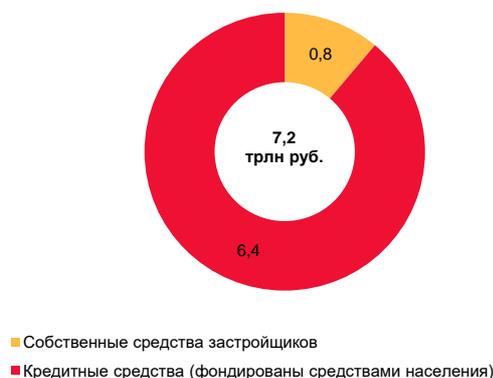
⁸ По данным ДОМ.РФ.

рационно эффективных компаний с высокой долговой нагрузкой, вливание новых кредитных средств в отрасль может негативно сказаться на финансовой устойчивости банковской системы и создать риски для вкладчиков.

Рисунок 3. Финансирование строительной отрасли на 1.07.2018



Рисунок 4. Финансирование строительной отрасли на 31.12.2024



Источник: ДОМ.РФ.

Источник: ДОМ.РФ.

Кроме того, организация банковского контроля над средствами участников строительного рынка потребует времени для адаптации внутрибанковских процедур к новым законодательным и регуляторным требованиям, расширения штата, включая привлечение экспертов отрасли и оценщиков строительных проектов. Застройщикам также понадобится время для отладки взаимодействия с банками, в том числе для качественной подготовки необходимой проектной документации и документации по залоговому обеспечению. Все это может негативно повлиять на оперативность рассмотрения и принятия решения о финансировании строительных проектов, число которых будет резко возрастать. В результате в течение переходного периода может ухудшиться доступ к финансированию и финансово устойчивых застройщиков.

Помимо отмеченных выше проблем, влияющих на перспективы развития строительства жилья, можно отметить ряд следующих неблагоприятных тенденций, указывающих на риски того, что темпы развития жилищного строительства в обозримой перспективе могут оказаться более умеренными по сравнению с запланированными.

Несмотря на развитие ипотеки, объемы ввода жилья снижаются

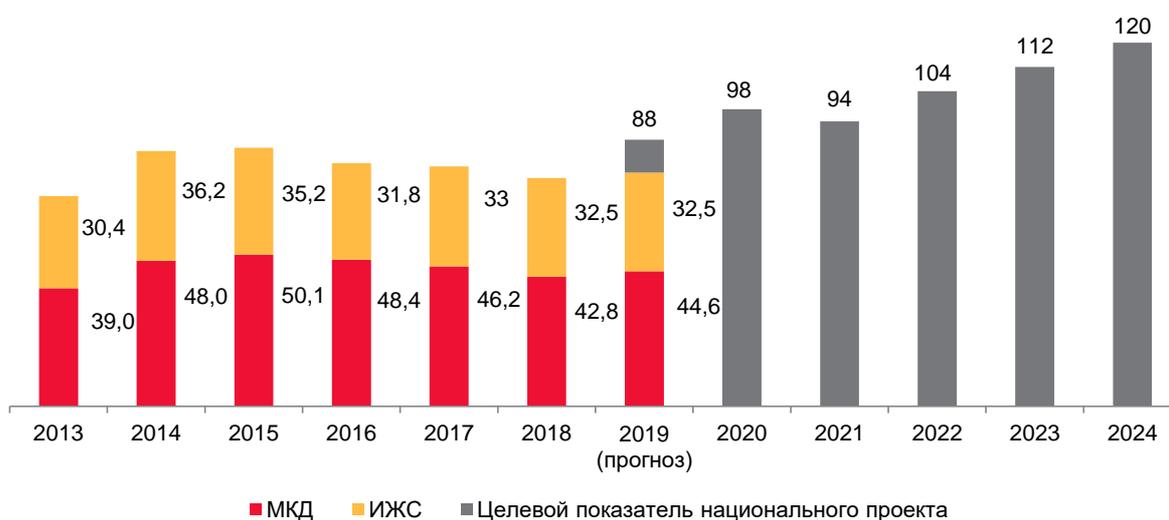
В 2018 г. было введено 75,3 млн кв. м жилья, что на 4,9% меньше, чем в 2017 г., и на 6,1% меньше, чем в 2016 году. Это стало результатом снижения ввода многоквартирных домов застройщиками и ввода жилья населением (индивидуального жилищного строительства – ИЖС).

Отрицательная динамика строительства многоквартирных домов наблюдается последние три года (Рисунок 5). Это связано с последствиями кризисных явлений в жилом строительстве в 2014–2015 гг., когда в условиях низкого спроса на жилье, доро-

гих кредитов для застройщиков и подорожания стройматериалов темпы запуска строительства новых многоквартирных домов снизились. В 2018 г. объемы сдачи готового жилья застройщиками упали на 7,4% по сравнению с 2017 г. и на 11,6% по сравнению с 2016 годом. Наблюдающееся снижение объемов ввода жилья происходит на фоне высоких темпов роста ипотеки, превышающих 20% в год. Поэтому само по себе ипотечное кредитование неспособно обеспечить рост объемов ввода многоквартирного жилья в предстоящие годы.

При этом большое количество разрешений на новое строительство, полученных в первой половине 2018 г., в преддверии перехода на эскроу-счета вряд ли будет способствовать значительному увеличению объемов построенного жилья. Существует большой риск, что в результате этого существенно увеличится объем незавершенного строительства со степенью готовности жилых проектов, позволяющей по-прежнему привлекать средства дольщиков.

Рисунок 5. Динамика объемов ввода жилья, млн кв. м



Источник: Единый реестр застройщиков.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в последние годы также не растет, за исключением отдельных месяцев в начале 2015 г. и начале 2018 г., предшествующих ожидавшемуся окончанию дачной амнистии. В эти периоды наблюдалось резкое увеличение числа сделок с упрощенной процедурой регистрации прав на индивидуальные жилые дома. По сути, официально регистрировалось жилье, построенное за годы до этого. Несмотря на это, по итогам 2018 г. объем ввода ИЖС показал снижение на 1,6% к 2017 году.

В 2019 г. впервые после трехлетнего снижения ввод жилья может показать небольшой рост за счет многоквартирных жилых домов, построенных застройщиками. По прогнозам Единого реестра застройщиков, в 2019 г. ввод жилья составит не более 77,1 млн кв. м (+2,4% г/г), в том числе многоквартирных жилых домов – 44,6 млн кв. м (+4,2% г/г), индивидуального жилья населением – 32,5 млн кв. м (0% г/г).

В конце 2018 – начале 2019 г. спрос на жилье подогревался информационным фоном грядущих изменений в законодательстве и связанным с этим возможным ро-

стом цен. Кроме того, в первой половине текущего года объемы строительства жилья поддерживались ускоренной реализацией большого количества проектов и доведением их до определенной стадии строительства до перехода на проектное финансирование с июля 2019 года. Это связано с тем, что проекты, отвечающие установленным критериям стадии готовности и доли продаж по ДДУ, будут освобождены от обязанности перехода на эскроу-счета. По данным Минстроя России, по состоянию на май 2019 г. порядка 65% реализуемых проектов подпадают под эти критерии и имеют возможность завершить строительство по прежней схеме. Таким образом, влияние новой модели финансирования жилья на строительство, вероятно, проявится с 2020 года.

Нагрузка на застройщиков при использовании новой модели финансирования и низкой доле собственных источников финансирования вырастет. У таких застройщиков, по оценкам экспертов, себестоимость строительства увеличится в среднем на 10%. Это повысит требования к финансовой устойчивости строительных компаний, полагающихся на привлеченные источники финансирования. Проведенное E&Y стресс-тестирование показателей финансовой устойчивости реализуемых в России проектов продемонстрировало, что снижение цен на жилую недвижимость на 10% может привести к тому, что в зоне финансового риска окажется около 45% строящегося жилья. Рост себестоимости приведет к эффекту, аналогичному эффекту от снижения цен.

В то же время в 2019 г., вероятно, произойдет сокращение количества новых проектов, поскольку застройщики вряд ли станут рисковать, начиная строительство в условиях неопределенности. Потерянные объемы нового предложения негативно отразятся на объемах ввода жилья в 2020–2021 годах. Кроме того, будет сказываться уход с рынка слабых и/или непрофессиональных игроков. В связи с этим могут возникнуть риски сокращения предложения новостроек в эти годы, в лучшем случае до уровня 2018 года. В такой ситуации важно обеспечить эффективное перераспределение высвобождающихся в процессе банкротств строительных мощностей в пользу финансово устойчивых участников рынка, в том числе с помощью кредитного механизма.

Проблема ограниченности мощностей в строительстве

В последние годы средний уровень загрузки производственных мощностей в строительстве достигал максимума (64,8%) в 2015 г., когда объемы ввода многоквартирного жилья выросли до пиковых значений за всю историю советских времен (Рисунок 6). В последующие годы на фоне кризисных явлений в секторе и падения объемов ввода жилья уровень использования строительных мощностей имел тенденцию к сокращению. Это сопровождалось снижением обновления основных фондов. К 2017 г. степень износа основных фондов на крупных и средних предприятиях выросла до максимальных значений (52,1%) за последние 10 лет. Кроме того, в связи с необходимостью оптимизации издержек предприятиями отрасли происходило ускоренное сокращение численности занятых, прежде всего работников строительных специальностей (Рисунок 7).

Таким образом, планируемое увеличение объемов строительства многоквартирных домов (не включает индивидуальное жилищное строительство) ограничено

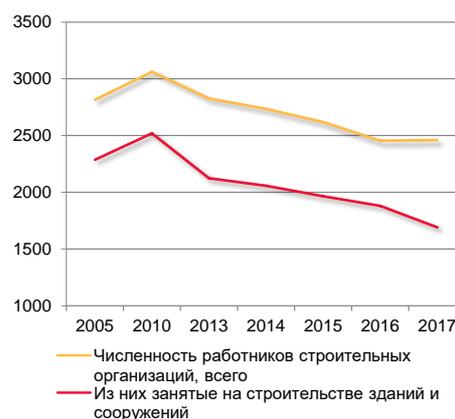
оснащенностью отрасли материально-техническими и трудовыми ресурсами. Потенциал роста, исходя из максимального уровня загрузки мощностей в 2015 г., может составить не более 50 млн кв. м ежегодно вводимого многоквартирного жилья, в то время как в национальном проекте предусматривается увеличение объемов ввода жилья застройщиками до 54,8 млн кв. м в 2019 г. и 64,9 млн кв. м в 2020 году. К 2024 г. объемы сдачи жилья застройщиками должны вырасти до 80 млн кв. метров.

Рисунок 6. Показатели материально-технической базы строительных организаций и объемы жилищного строительства



Источник: Росстат.

Рисунок 7. Среднегодовая численность работников строительных организаций, тыс. человек



Источник: Росстат.

Дополнительные объемы строительства могут быть реализованы только благодаря созданию новых мощностей, на что потребуются время и финансовые ресурсы. Отдельной проблемой является привлечение специалистов строительной отрасли в условиях высокого уровня занятости в экономике. В настоящее время уровень безработицы находится вблизи исторического минимума (4,7% в апреле 2019 г.). К тому же в условиях ослабления рубля и снижения спроса резко сократился приток мигрантов из ближнего зарубежья, ранее составлявших основную массу строительных рабочих.

В случае резкого проседания предложения жилья в новостройках в процессе перехода к новым условиям финансирования повышение спроса на жилье в результате реализации масштабных программ субсидирования ипотеки может привести к быстрому росту цен на первичном рынке жилья.

В ряде регионов предложение нового жилья отстает от развития ипотеки

В последние годы рост спроса на жилье подстегивался повышением доступности ипотечного кредитования. Однако в регионах развитие рынка ипотеки происходит неравномерно. В 2018 г. 40% всех ипотечных кредитов приходилось на 10 регионов (Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Тюменская область, Татарстан, Башкортостан, Свердловская область, Краснодарский край, Челябинская область, Новоси-

бирская область). В денежном выражении это 49% всех выданных в России ипотечных средств⁹. В этих же регионах наблюдался наибольший рост ипотеки.

В регионах с невысокой долей ипотечных сделок развитие жилищного строительства характеризуется ограниченным предложением жилья, которое сдерживается низким платежеспособным спросом. Переход на новую модель финансирования может привести к еще большему сокращению предложения за счет ухода с рынка региональных застройщиков малого размера, имеющих точечные объекты и небольшие объемы строительства. В результате может произойти усиление дифференциации строительства жилья и выдачи ипотеки между регионами.

А ЕСТЬ ЛИ СПРОС? ИПОТЕКА НЕ ПАНАЦЕЯ

На наш взгляд, достижение целевых ориентиров столкнется с рядом ограничений и со стороны спроса. Эти ограничения вытекают из объема потребности в улучшении жилищных условий, структуры спроса на жилье и из наличия финансовых ресурсов для этого. Неувязка предложения со спросом чревата либо быстрым ростом цен на жилье (если спрос значительно превысит предложение), либо падением цен (если спрос на построенное жилье не будет достаточным).

По нашим расчетам, для выхода на целевой ориентир 2024 г. по объему строительства жилья, профинансированному за счет ипотечных кредитов (53 млн кв. м), задолженность по ипотечным кредитам должна ежегодно расти не менее чем на 22–23% в год в течение 6 лет. Расчет сделан исходя из предпосылки о том, что около трети выдаваемых ипотечных кредитов идет на покупку жилья в новостройках, остальное – на покупку на вторичном рынке. При этом в 2018 г. объем выданных кредитов под залог ДДУ (то есть на покупку в новостройках¹⁰) составил 28% от всего объема выданных ипотечных кредитов, а в I квартале 2019 г. снизился до 26,5%. В национальном проекте предполагается увеличение доли ипотеки, связанной с покупкой новостроек, до 50% в 2024 году¹¹.

В реальности доля ипотеки, направленной на покупку жилья в новостройках, может не вырасти с текущих уровней и даже снизиться. Повышение доступности ипотеки ведет к переориентации спроса на готовое жилье. В 2018 г. почти 56% сделок в новостройках и 49% на вторичном рынке совершались с помощью ипотеки. Однако доля сделок с ипотекой на вторичном рынке стремительно растет: число ипотечных сделок в новостройках в 2018 г. выросло на 18% г/г, на вторичном рынке – на 43% г/г. В такой ситуации стимулирование ипотеки будет вести к развитию не только первичного рынка жилья, но и вторичного – через увеличение ликвидности и прозрачности, снижение времени на поиск покупателей/продавцов квартир и уменьшение ценовых диспропорций.

⁹ По данным «Метриум».

¹⁰ При сложившейся структуре рынка подавляющее большинство квартир на первичном рынке продаются через заключение договоров долевого участия.

¹¹ При выполнении этой предпосылки среднегодовой темп роста ипотечного кредитования в 2019–2024 гг. составит 19%.

Опережающий рост ипотеки на вторичном рынке обусловлен тем, что цены на первичном рынке до недавнего времени росли быстрее, чем на вторичном (Рисунок 9). Кроме того, к концу 2017 г. ставки по ипотечным кредитам на жилье в новостройках и на вторичном рынке почти сравнялись, в то время как ранее ставка по ипотечным кредитам на первичном рынке была значительно ниже. Опережающий спрос на вторичное жилье формируют в основном потенциальные покупатели квартир экономкласса, которые не готовы нести дополнительные денежные расходы и временные затраты до момента заселения. Переход на эскроу-счета, вероятно, вызовет рост цен на рынке новостроек, где исчезнет дисконт к цене при покупке жилья на этапе котлована и на первых этапах строительства. В свою очередь этот эффект повысит относительную привлекательность вторичного рынка, что также будет способствовать переориентации спроса на готовое жилье и сдерживать рост предложения жилья в новых домах. Вместе с тем развитие вторичного рынка жилья, включая ипотеку, решает важную социальную задачу, позволяя улучшать жилищные условия семьям, которым в противном случае пришлось бы отложить это улучшение на будущее.

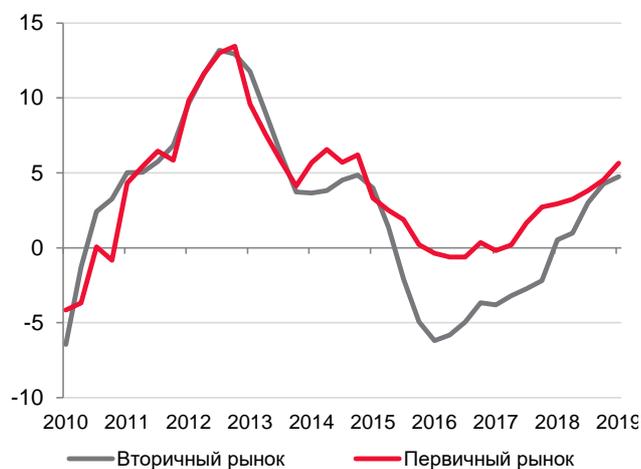
В то же время переход на эскроу-счета может привести к снижению стоимости заемного финансирования для застройщиков за счет снижения рисков банкротства, что позволит им продавать квартиры со скидками.

Рисунок 8. Доля сделок с ипотекой и ставки по ипотеке на первичном и вторичном рынках жилья



Источник: ДОМ.РФ.

Рисунок 9. Динамика цен на жилье среднего (типového) качества в России, % г/г



Источник: Росстат.

Возможный рост цен может стать естественным ограничителем роста спроса на жилье. В национальном проекте предполагается повышение цен на жилье в среднем на 6% в год¹², причем в период с 2019 по 2022 г. – на 9%, с последующей стабилизацией в 2023–2024 годах. Эти темпы гораздо выше ожидаемой инфляции и динамики доходов населения за данный период, что снизит относительную доступность жилья, ограничивая рост спроса на него.

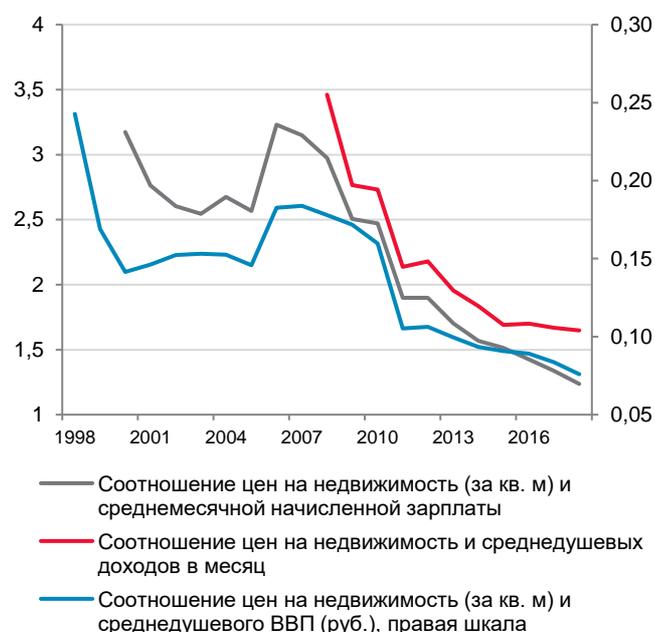
¹² Если брать за основу среднюю цену 1 кв. м на первичном рынке в 2018 г. (по данным Росстата – 61,8 тыс. руб.) и заложенный в национальном проекте ее рост до 88 тыс. руб. к 2024 году.

По нашим оценкам, доступность жилья в последние годы повышалась, так как цены на него росли медленнее инфляции и доходов населения. Так, реальная цена 1 кв. м на первичном рынке в 2018 г. была на уровне начала 2000-х годов (Рисунок 10), а относительно доходов и зарплат населения цена жилья снизилась до минимальных уровней в новейшей истории России (Рисунок 11). Снижение относительных цен на жилье вместе с улучшением доступности ипотеки стало основным фактором роста спроса на жилье в последние 2–3 года. В случае роста цен на жилье, опережающего рост доходов, жилье станет недоступным для части потенциальных покупателей. Например, с точки зрения ипотечного платежа выигрыш от снижения ставки по ипотеке на 1 п.п., с 10 до 9%, компенсируется ростом номинальной цены недвижимости на 6%¹³. К тому же ускоренный относительно инфляции рост цен на жилье потребует больших накоплений для выплаты первоначального взноса при покупке жилья в ипотеку.

Рисунок 10. Динамика цен на типовое жилье в реальном выражении



Рисунок 11. Динамика доступности типового жилья



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Косвенно высокая чувствительность спроса к изменению цен подтверждается текущей динамикой рынка жилья. В середине 2017 г. рост объема предложения на рынке новостроек прекратился (Рисунок 12), что на фоне постепенного снижения ставок по ипотеке и роста спроса положило начало волне повышения цен предложений в новостройках (Рисунок 13). Но уже в начале 2019 г. спрос на первичном рынке стал снижаться: в I квартале количество выданных ипотечных кредитов под залог прав требования по ДДУ снизилось на 17% по сравнению с I кварталом 2018 года¹⁴. Скорее всего, снижение спроса на первичном рынке было вызвано как снижением объема рефинансирования кредитов и ростом цен, так и небольшим повышением ставок по ипо-

¹³ Срок ипотеки – 15 лет. Первоначальный взнос – 25%.

¹⁴ Если при этом доля купленных в ипотеку квартир на первичном рынке за год изменилась несильно.

теке под залог ДДУ (+0,3 п.п. по сравнению с I кварталом 2018 г.). При этом часть спроса, вероятно, перешла с первичного рынка на вторичный, где цены ниже. Так, по оценке ДОМ.РФ, в I квартале число выданных новых ипотечных кредитов (за вычетом рефинансированных) выросло на 6% г/г.

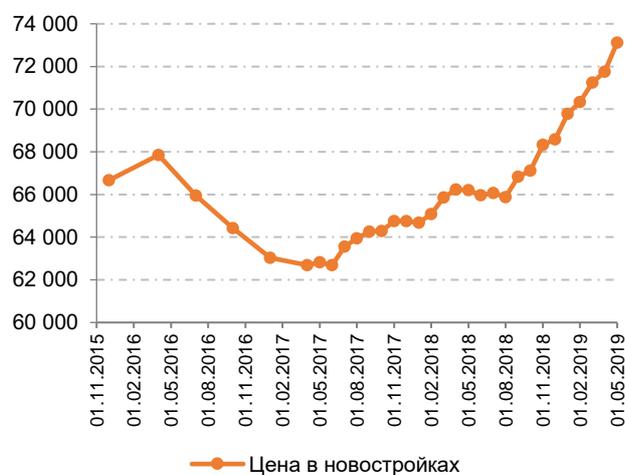
Отметим, что даже при значительном повышении уровня доступности жилья в последние годы объем его строительства снижался. Это ставит под сомнение наличие потенциала значительного роста спроса на жилье в ближайшие годы, особенно если цены будут расти темпами, опережающими инфляцию и доходы населения.

Рисунок 12. Совокупный объем текущего строительства домов в Российской Федерации



Источник: Единый реестр застройщиков.

Рисунок 13. Динамика средневзвешенной цены предложений в новостройках, руб. за кв. м



Источник: Единый реестр застройщиков.

По сравнению с другими странами в России высокий абсолютный уровень доступности жилья. Средняя цена 1 кв. м в России значительно ниже, чем в основных развитых странах и ряде стран с формирующимися рынками¹⁵ (Рисунок 14, Рисунок 15).

По относительной доступности жилья (соотношение стоимости 1 кв. м и средней зарплаты) Россия уступает большинству развитых стран, а также ряду крупных стран с формирующимися рынками (например, Мексике, Индии и Турции). Стоимость 1 кв. м жилья в нашей стране практически в два раза превышает среднемесячную зарплату. Из представленных в выборке стран более низкая доступность в Чили, Бразилии, Беларуси и Китае. Последний может служить примером того, как многолетний рост спроса, поддерживаемый расширением ипотечного кредитования, приводит к значительному росту цен на жилье и снижению его доступности.

Относительный уровень цен на жилье в России (в сравнении с доходами) далеко не самый низкий среди стран с формирующимися рынками и даже среди развитых стран. Возникает вопрос: есть ли потенциал для их устойчивого снижения и дальней-

¹⁵ Если рассматривать цену 1 кв. м в крупнейших городах мира, то в Москве, например, она ниже, чем в крупнейших мегаполисах развитых стран, и выше, чем в большинстве мегаполисов развивающихся стран.

шего увеличения доступности, которое может сыграть более важную роль в стимулировании спроса, чем расширение ипотечного кредитования?

Принято считать, что эффективность строительства и производительность труда в строительном секторе России относительно невысоки¹⁶. Их повышение может снизить себестоимость строительства при тех же (или даже более низких) ценах на жилье и улучшить финансовое состояние строительных организаций. Повышение производительности труда на средних и крупных предприятиях базовых несырьевых отраслей экономики, куда входит и строительство, является частью одного из национальных проектов. Существенные резервы для снижения себестоимости и роста эффективности можно найти в уменьшении регуляторной нагрузки (упрощение процедур согласования и снижение их сроков, адаптация требований и стандартов к новым материалам и технологиям, применяемым в строительстве, и тому подобное), облегчении доступа к инфраструктуре и подключения к коммуникациям.

Рисунок 14. Стоимость и доступность жилья по странам

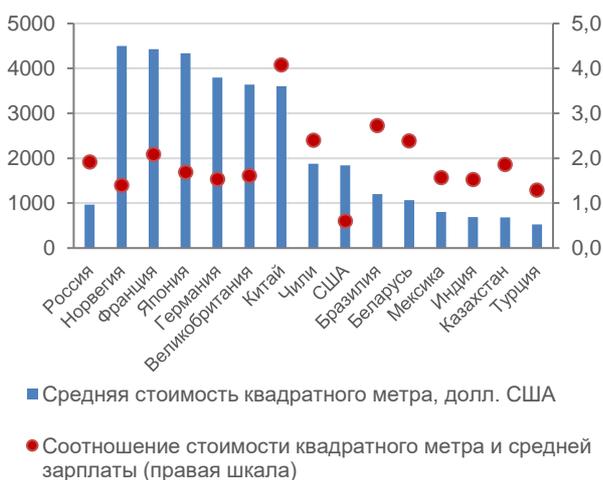
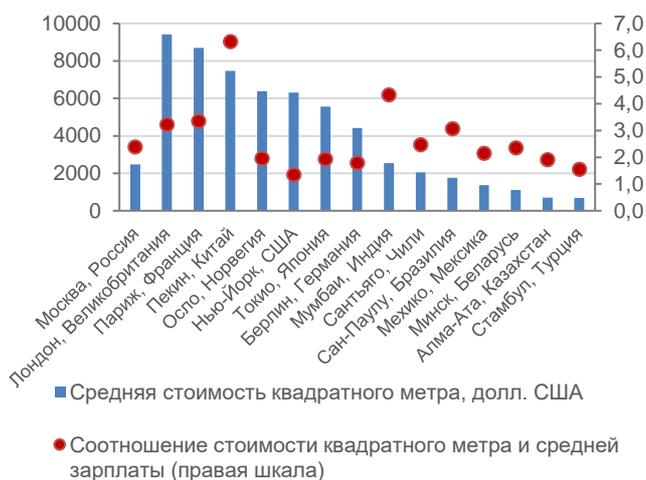


Рисунок 15. Стоимость и доступность жилья по крупным городам



Источник: данные Numbeo по состоянию на май 2019 г.; использовался показатель средней стоимости 1 кв. м жилья вне центра города, а также среднемесячной заработной платы после удержания налогов.

Для достижения целей, поставленных в национальном проекте, высокие темпы роста ипотечного кредитования, которые наблюдались в 2018 г., должны сохраняться на том же уровне еще в течение 6 лет или даже ускориться. При реализации такого сценария роста ипотеки отношение задолженности по ипотечным кредитам к ВВП вырастет с 6,2% в 2018 г. как минимум до 14,2% к 2024 г. (для сравнения: в Мексике и Индонезии данный показатель составляет 3%, Бразилии – 9%, Индии – 10%, Китае – 19%, Чили – 24%. В развитых странах он гораздо выше: США – 51%, Канада – 71%, Германия – 40%).

В случае сохранения или ускорения текущих темпов роста ипотеки долговая нагрузка населения может существенно повыситься. В частности, доля платежей, направляемых на обслуживание ипотеки, от совокупных денежных доходов населе-

¹⁶ Рост производительности труда по виду деятельности «Строительство» в 2011–2017 гг. в среднем составил 0,6% ежегодно при росте производительности в целом по экономике на 1,6% ежегодно.

ния¹⁷, по нашей оценке, вырастет с 1,6% в начале 2019 г. до 2,8–4,2%¹⁸ к 2024 г. (Рисунок 16). При этом совокупный платеж по всем кредитам физических лиц может вырасти с текущих 10 до 11% от доходов населения¹⁹, то есть потенциально превысит максимальный уровень долговой нагрузки, достигнутый к концу 2014 г. (10,2%). По нашим оценкам, для сохранения долговой нагрузки на уровне 2018 г. при стабилизации необеспеченных потребительских кредитов к ВВП на текущих уровнях реальные доходы населения в 2019–2024 гг. должны будут расти в среднем почти на 4% в год²⁰, то есть в два раза быстрее, чем предполагается в прогнозе Минэкономразвития.

Уже в 2018 г. отношение обязательных платежей по кредитам физических лиц к располагаемым доходам выросло до 10%. Это сопоставимо с уровнем долговой нагрузки в развитых странах. Тем не менее пример некоторых стран указывает на потенциал для ее дальнейшего роста (Рисунок 17). Однако значительное и быстрое повышение долговой нагрузки может увеличить кредитные риски банков при кредитовании населения, поэтому устойчивый рост ипотечного рынка, не создающий чрезмерных рисков для финансового положения банковского сектора и населения, будет зависеть:

- 1) от устойчивого роста доходов населения;
- 2) от перераспределения долговой нагрузки населения от неипотечных кредитов к ипотечным²¹;
- 3) от увеличения среднего срока жизни ипотечного кредита (чем больше срок, тем меньше среднегодовые платежи по кредиту)²²;
- 4) от снижения кредитных ставок (это касается не только ипотечных, но и неипотечных кредитов, на которые сейчас приходится основная доля платежей по кредитам физических лиц.

¹⁷ За вычетом налогов.

¹⁸ Предпосылки расчета: рост денежных доходов населения темпами, предусмотренными в базовом сценарии Минэкономразвития; снижение ставки по выданным ипотечным кредитам до 8% к 2024 г.; диапазон оценок представлен для среднегодового роста ипотеки от 19 до 27%. При выполнении заложенной в национальный проект предпосылки о 50%-ной доле ипотеки, направляемой на приобретение жилья на первичном рынке, среднегодовой рост ипотеки, по нашим оценкам, составит около 19%. Более низкая доля ипотеки, направляемая на первичный рынок, потребует более высоких темпов роста кредитного портфеля для достижения параметров национального проекта по объемам жилья, профинансированного за счет ипотеки.

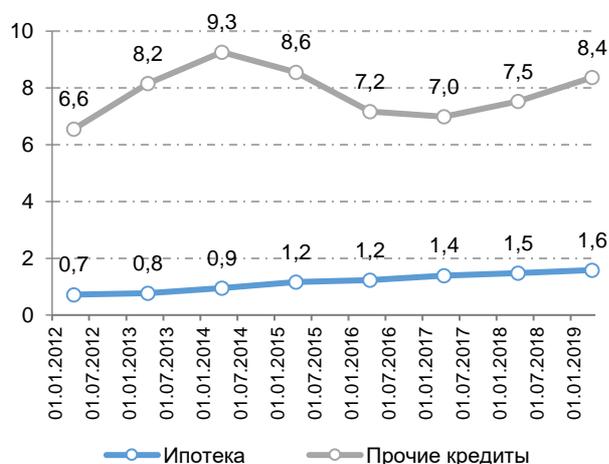
¹⁹ При предпосылке о снижении средней ставки по кредитам физических лиц к 2024 г. на 2 п.п. и неизменности отношения объема задолженности по кредитам, кроме ипотечных, к ВВП на уровне около 8%.

²⁰ Предпосылки расчета: снижение ставки по ним на 2 п.п. к 2024 г., среднегодовой рост портфеля ипотечных кредитов на уровне около 19% и снижение ставки по ним до 7,9% к 2024 году.

²¹ В среднем ипотечные кредиты выдаются на более длительный срок, чем необеспеченные потребительские кредиты, к тому же ставки по ним обычно ниже. Следовательно, ипотечный кредит создает меньшую нагрузку на доходы (в виде месячного платежа), чем необеспеченный потребительский кредит такого же размера.

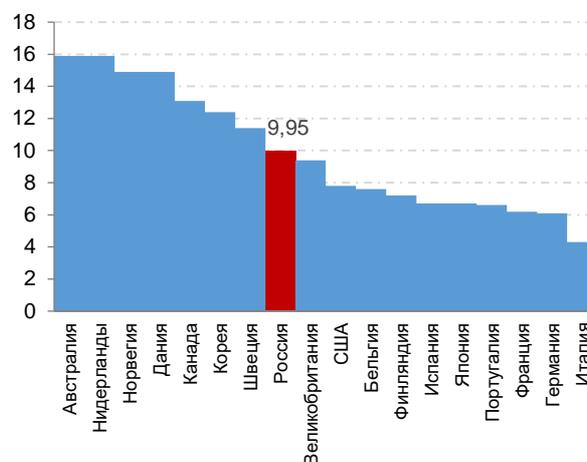
²² Увеличение среднего срока ипотечных кредитов на 1 год уменьшает нагрузку на доходы на 0,2 процентного пункта.

Рисунок 16. Предстоящие платежи по кредитам физических лиц, % располагаемых доходов населения



Источник: оценки Департамента финансовой стабильности (ДФС) Банка России.

Рисунок 17. Обязательные платежи по кредитам физических лиц, % располагаемых доходов населения



Источники: BIS, расчеты ДФС.

Заложенные в национальном проекте ориентиры подразумевают не только рост объема строительства, профинансированного за счет ипотечных кредитов (на 125% за 6 лет), но и рост объемов строительства, профинансированного за счет собственных средств населения, то есть не взятых в кредит (на 30% за 6 лет, то есть примерно на 5% ежегодно). Если взять за основу кумулятивный рост реальных располагаемых доходов населения из базового прогноза Минэкономразвития²³ до 2024 г. (12,7%), обеспеченный собственными финансовыми ресурсами спрос на жилье (который должен составить 67 млн кв. м в 2024 г.) требует повышения нормы сбережений населения для ускоренного формирования накоплений²⁴. Это выглядит маловероятным, учитывая одновременное увеличение долговой нагрузки по ипотечным кредитам, обслуживание которых будет уменьшать возможности для сбережений.

Темпы роста ипотеки, предполагаемые в национальном проекте, должны удовлетворить большую часть текущего потенциального спроса на ипотечные кредиты для покупки жилья на первичном рынке: по данным ВЦИОМ и ДОМ.РФ²⁵, в 2018 г. около 15 млн российских семей готовы были рассмотреть ипотечные кредиты для покупки жилья на рынке в ближайшие 5 лет, в том числе около 11 млн на первичном рынке. Однако из этих 15 млн только 5,6 млн семей готовы брать ипотеку по ставке от 8% (ориентир национального проекта). По нашим оценкам, потенциал спроса на ипотечные кредиты при темпах ввода жилья, обозначенных в национальном проекте, будет исчерпан уже в 2026–2028 годах. В этом случае может возникнуть проблема с отсутствием достаточного количества новых возможных ипотечных заемщиков, так как короткий временной горизонт не позволяет рассчитывать на появление миллионов новых семей, которые будут интересоваться ипотечными кредитами. Вероятно, это при-

²³ Долгосрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2036 г. (базовый вариант).

²⁴ Рост спроса, финансируемый ипотекой, также будет требовать увеличения сбережений для формирования первоначального взноса.

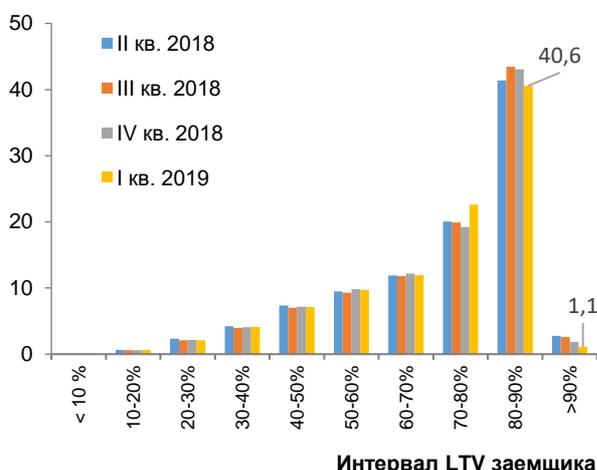
²⁵ Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства в 2000–2018 гг. // ДОМ.РФ – Аналитика рынка – Тематические исследования 2019 г.: <https://дом.рф/upload/iblock/6d9/6d95d89ea58d33d9a321c135a7d5110f.pdf>.

ведет к падению темпов ипотечного кредитования (и связанного с ипотекой строительства жилья) в последующие годы. Отметим также, что рост мобильности населения и смещение парадигмы поведения новых поколений от владения квартирой к аренде будут снижать потребность в ипотеке в долгосрочной перспективе.

Субсидирование ставки по ипотеке для определенных категорий заемщиков может стать дополнительным стимулом для спроса на первичном рынке. Снижение ставки по ипотеке с 8 до 6% уменьшает аннуитетный платеж по кредиту на 10–12% в зависимости от срока, что позволяет семьям купить большие по метражу квартиры, чем при ипотеке по рыночной ставке. Опрос ВЦИОМ и ДОМ.РФ показывает, что дополнительно около 5 млн семей готовы взять ипотеку при снижении ставки до уровня 6–8%. Впрочем, количество семей, попадающих под условия программы субсидирования ипотеки, гораздо меньше²⁶, поэтому мы не ждем значительной прибавки объема спроса на ипотеку от программ субсидирования.

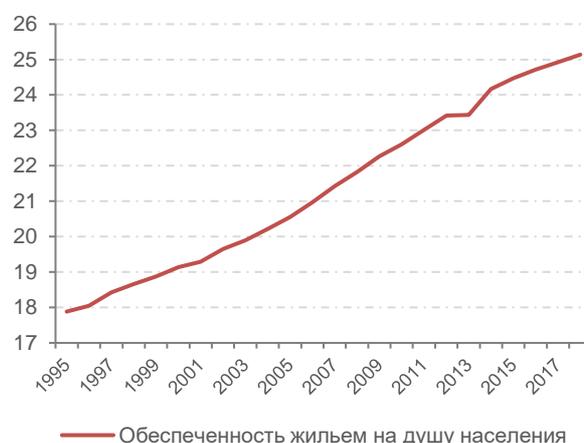
В I квартале 2019 г. (по сравнению с аналогичным периодом прошлого года) в выданных новых кредитах с 28 до 40,6% выросла доля ипотечных кредитов с невысоким первоначальным взносом (от 10 до 20%) (Рисунок 18). Это косвенно указывает на постепенное исчерпание платежеспособного спроса на ипотеку, распространение ее на менее платежеспособные категории населения.

Рисунок 18. Стандарты кредитования заемщиков, взявших ипотечный кредит в 2018 г., %



Источник: расчеты ДФС.

Рисунок 19. Динамика обеспеченности жильем в России в 1995–2018 гг., кв. м



Источники: Росстат, оценки ДИП.

Реализация национальной программы в запланированном объеме приведет к повышению обеспеченности населения жильем с 25,1 кв. м на душу населения в 2018 г. до 27,6 кв. м в 2024 г.²⁷ (с 1995 г. обеспеченность выросла на 40%, на 1,5% ежегодно; Рисунок 19). Этот уровень гораздо ниже, чем в большинстве развитых стран, но выше, чем в большинстве стран с формирующимися рынками. При этом

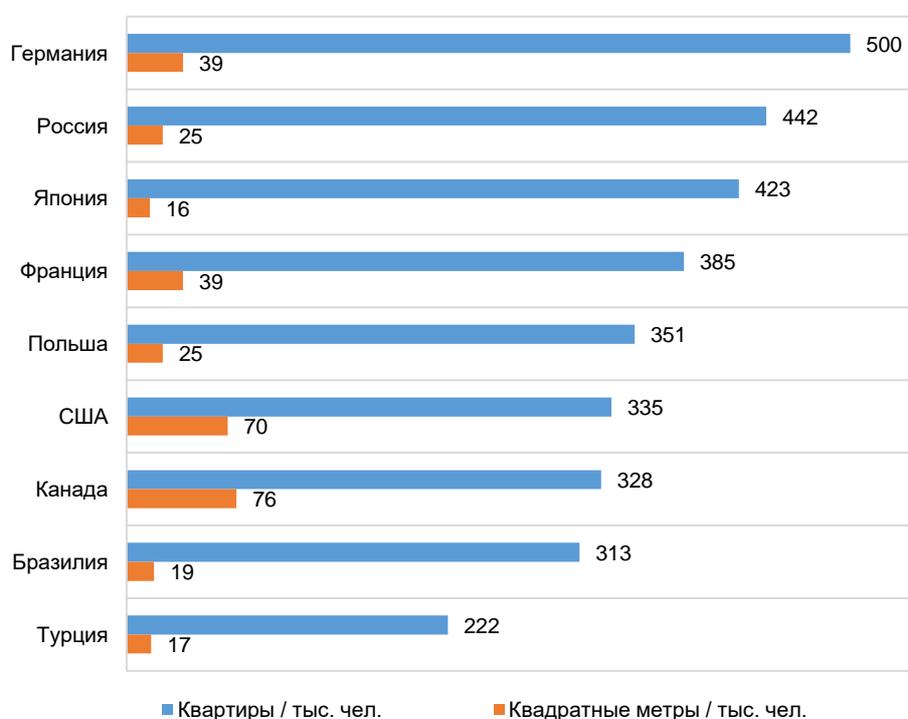
²⁶ По оценке ДОМ.РФ, за время действия программы «Семейная ипотека» до 31 декабря 2022 г. потенциальный спрос может составить более 100 тыс. кредитов ежегодно, то есть суммарно более 400 тыс. кредитов. Часть таких семей взяла бы кредит и на рыночных условиях, поэтому общий объем дополнительного спроса на ипотеку от действия программ субсидирования будет еще меньше.

²⁷ В предположении выбытия жилищного фонда в размере 1,1% в год (среднее значение за 2006–2015 гг.).

обеспеченность жильем по количеству квартир на душу населения в России – одна из самых высоких в мире. По данным ДОМ.РФ, в 2017 г. обеспеченность квартирами в России составляла 442 квартиры на 1 тыс. человек, то есть в одной квартире проживали в среднем 2,3 человека (Рисунок 20). В 2010 г. средний размер домохозяйства в России составлял 2,6 человека, то есть на одно домохозяйство в среднем приходилось немногим более одной квартиры. К 2018 г. средний размер домохозяйства вряд ли поменялся кардинально, даже с учетом общемирового тренда на снижение.

Исходя из того, что в 2018 г. средний размер домохозяйства в России составил 2,5 человека, в среднем на одно домохозяйство в стране приходилось больше одной квартиры (1,1 квартиры на домохозяйство)²⁸. Если рынок арендного жилья эффективно перераспределяет квартиры между домохозяйствами (то есть аренда является альтернативой покупке жилья), единственным мотивом значительного повышения спроса на первичное жилье выступает увеличение площади жилья, находящегося в собственности. Однако жилой фонд амортизируется достаточно медленно, поэтому на квартиры, освобождаемые при покупке более просторных, тоже должен найтись покупатель или арендатор, так как продажа или сдача в аренду имеющегося жилья служит источником оплаты нового. При прогнозируемых неблагоприятных демографических тенденциях это будет проблематично, что естественным образом может сдерживать рост спроса на новое жилье. Следует также отметить, что в целом для России характерна высокая доля жилья в собственности, институт аренды развит недостаточно.

Рисунок 20. Обеспеченность жильем в разных странах



Источник: ДОМ.РФ.

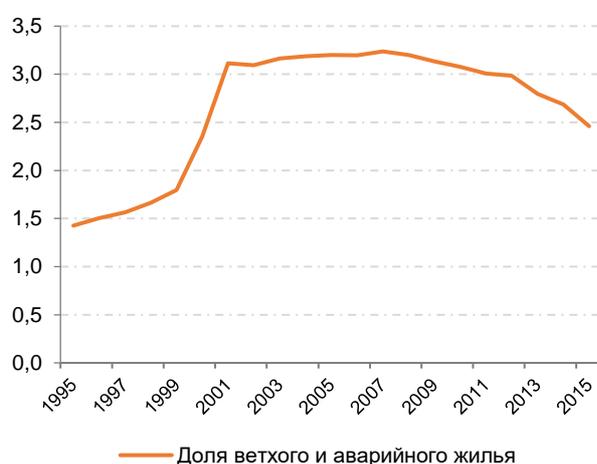
²⁸ Наши расчеты, сделанные на основе данных Минфина по обследованию домохозяйств, подтверждают эти цифры. Около 13% домохозяйств, прошедших опрос и являющихся собственниками жилья, в котором они сами живут, имеют в собственности как минимум еще одну квартиру/дом/комнату.

Спрос на новое жилье может появляться вследствие необходимости расселения ветхого и устаревшего жилья. На уровне страны эта проблема обострилась в 2000-е годы (Рисунок 21, Рисунок 22), однако в последние годы доля ветхого и аварийного жилья стала снижаться²⁹. Отчасти данная проблема начала решаться благодаря реализации майских указов Президента Российской Федерации в 2012 году³⁰. В 2015 г. ветхий и аварийный жилищный фонд составлял 88 млн кв. м, что при равномерном расселении в течение 6 лет потребует строительства нового жилья объемом 15 млн кв. м в год. Более чем в четверти регионов доля ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде превышает 3%, а в некоторых регионах³¹ – 10%. Там программы расселения могут стать значимым источником спроса на новое жилье.

Уровень средних показателей по обеспеченности жильем в пределах страны может скрывать наличие структурных проблем, связанных с неравенством в распределении жилищного фонда по регионам и доходным группам населения.

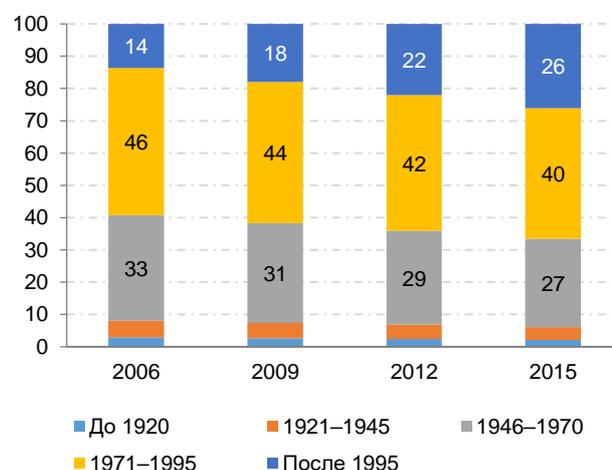
Обеспеченность жильем на душу населения по регионам распределена достаточно равномерно³². Число регионов, где ситуация значительно хуже общероссийской³³, невысоко (Рисунок 23). Тем не менее планы по улучшению жилищных условий имеют корреляцию с уровнем обеспеченности жильем по регионам (Рисунок 24). Это говорит о наличии потенциала роста спроса в тех регионах, где обеспеченность ниже средней по стране.

Рисунок 21. Доля ветхого и аварийного жилья, %



Источник: Росстат.

Рисунок 22. Распределение жилищного фонда по годам постройки, %



Источник: Росстат.

²⁹ Последние данные на 2015 год.

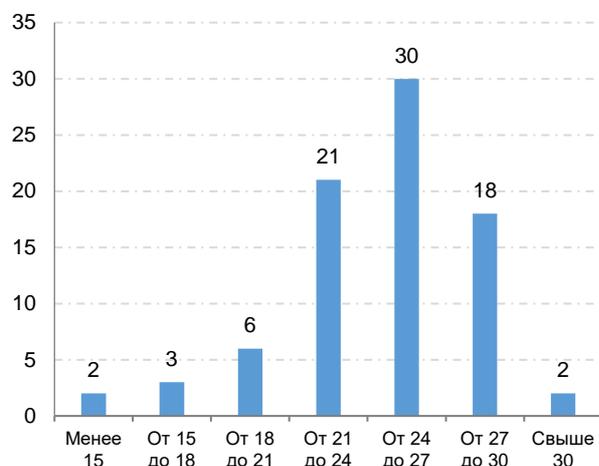
³⁰ Указ Президента Российской Федерации от 7.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

³¹ Дагестан, Ингушетия, Тыва, Якутия.

³² Данные на 2015 год.

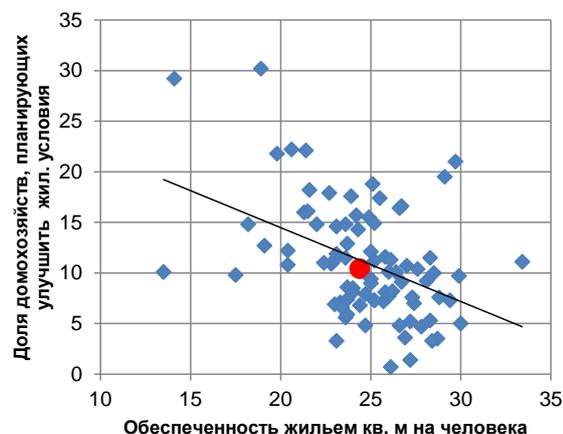
³³ Обеспеченность ниже, чем в среднем по России, на 20% и больше. По состоянию на 2015 г. таких регионов было 7, из них 4 – северокавказские республики.

Рисунок 23. Распределение субъектов Российской Федерации по обеспеченности жильем на душу населения в 2015 г., кв. м



Источник: Росстат.

Рисунок 24. Обеспеченность жильем и планы по улучшению жилищных условий по регионам



Источники: Росстат, оценки ДИП.

Часть «избытка» квартир в расчете на одно домохозяйство может объясняться неразвитостью вторичного рынка жилья и рынка аренды как альтернативы покупке на первичном рынке. Многие собственники квартир могут годами продавать свою недвижимость, покупавшуюся в инвестиционных целях, поэтому квартиры пустуют, фактически уменьшая доступный объем жилищного фонда. При наличии более развитой инфраструктуры рынка и большего доверия между потенциальными покупателями и продавцами происходило бы более эффективное перераспределение жилья от тех, у кого излишки, к тем, у кого нехватка (в том числе через ипотеку). Сформировавшийся «избыток» квартир снижает потенциальный спрос на жилье в будущем, поскольку высокий спрос предыдущих лет частично объяснялся инвестиционными целями.

Также эти квартиры могли бы сдаваться в аренду, увеличивая возможности для улучшения жилищных условий и снижая спрос на покупку жилья. Рынок аренды в России пока не развит. По данным ДОМ.РФ, около трети текущих арендаторов живут в квартирах без договоров и у 40% договоры заключены на срок менее одного года. Развитие рынка долгосрочной аренды и повышение доверия к этому институту при наличии пустующих квартир могут удовлетворить запрос на улучшение жилищных условий, не создавая дополнительного спроса на первичном рынке.

ВЫВОДЫ

Реализация масштабных планов по увеличению объемов строительства жилья в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» может столкнуться с рядом ограничений как со стороны предложения нового жилья, так и со стороны спроса.

- Планы по увеличению объемов строительства наложились на переход строительной отрасли к новой кредитной модели финансирования. Процесс перехода будет непростым и приведет к ускорению процесса оздоровления рынка и уходу многих неэффективных и финансового несостоятельных компаний. На этом фоне важно будет обеспечить сохранение производственных мощностей уходящих с рынка компаний и их переход к финансово состоятельным компаниям.
- Новая модель предполагает увеличение объема банковского кредитования застройщиков жилья более чем в 10 раз, что приведет к росту кредитных рисков банков. Меры Банка России по изменению порядка формирования резервов на возможные потери частично решают проблему роста нагрузки на капитал банков, однако без значительного улучшения финансового состояния строительной отрасли наращивание кредитного портфеля строительного сектора негативно скажется на финансовой устойчивости банков.
- Достижение заложенных в национальном проекте ориентиров по объемам покупки жилья на первичном рынке с помощью ипотеки потребует продолжения роста этого вида кредитования на текущем уровне или даже его ускорения в ближайшие шесть лет. Это приведет к значительному росту долговой нагрузки населения и либо еще сильнее снизит норму сбережений, либо будет сдерживать рост потребительского спроса.
- Быстрый рост ипотеки без накопления рисков для финансовой стабильности и чрезмерного роста долговой нагрузки населения возможен лишь при значительном ускорении роста доходов населения (до 4% в год в реальном выражении), а также при замедлении роста неипотечного потребительского кредитования и снижении ставок по таким кредитам.
- Форсированный рост ипотеки может привести к быстрому исчерпанию потенциала спроса на покупку жилья на первичном рынке в ближайшие 7–9 лет. Отсутствие источников нового спроса может привести к резкому падению цен на жилье и объемов строительства за горизонтом действия национального проекта, что является нежелательным исходом с точки зрения всех вовлеченных в строительный рынок игроков.
- Некоторый потенциал роста спроса на новостройки есть в регионах с недостаточным развитием ипотеки и высокой долей ветхого и аварийного жилья. Реновационные программы, финансируемые из бюджетов субъектов Федерации, способны поддержать как спрос, так и предложение на рынке первичного жилья, однако большинство субъектов Федерации не имеет финансовых ресурсов для запуска таких программ.

- Развитие рынка аренды жилья позволяет увеличить эффективность использования жилого фонда и способствует улучшению жилищных условий без дополнительного строительства новых домов.

Поэтому важно разработать меры по смягчению данных ограничений. В частности, значительные усилия необходимы для оздоровления строительной отрасли, повышения ее финансовой устойчивости и кредитоспособности. Существенные резервы для снижения себестоимости и роста эффективности строительных компаний можно найти в уменьшении регуляторной нагрузки и облегчении доступа к инфраструктуре.

Со стороны спроса необходимо добиться успеха в реализации структурной политики и существенном улучшении инвестиционного климата как основы ускорения темпов роста российской экономики и доходов населения.