



Банк России



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Октябрь 2019 года

Аналитическая записка

Авторы:

Ачкасов Ю.К., Егоров А.В., Журавлева Ю.А.,
Могилат А.Н., Перевышин Ю.Н., Шубин И.А.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Рынок жилищного строительства	3
1.1. Предложение нового жилья	3
1.2. Факторы спроса на жилье на первичном рынке.....	5
1.3. Цены на жилье	8
1.4. Финансовое состояние предприятий в жилищном строительстве.....	9
2. Финансирование жилищного строительства.....	11
2.1. Собственные средства застройщиков.....	11
2.2. Бюджетные средства	12
2.3. Собственные средства физических лиц.....	13
2.4. Заемные средства строительных компаний.....	13
2.5. Заемные средства физических лиц.....	15
3. Институциональные изменения на рынке жилья.....	19
3.1. Переход к проектному финансированию жилищного строительства с использованием эскроу-счетов	19
3.2. Влияние программы реновации в Москве на рынок жилья	22
4. Участие Банка России в мерах по развитию жилищного строительства и рынка ипотечного кредитования	23
4.1. Обеспечение ценовой стабильности в российской экономике	23
4.2. Поддержка ипотечных заемщиков, испытывающих затруднения в обслуживании долга	25
4.3. Прочие меры	27
Приложение 1. Планируемые меры государственной поддержки жилищного строительства и рынка ипотечных жилищных кредитов	28
Приложение 2. Статистические данные.....	31

Авторы выражают благодарность сотрудникам Департамента денежно-кредитной политики, Департамента обеспечения банковского надзора, Департамента стратегического развития финансового рынка, Службы по защите прав потребителей и обеспечению доступности финансовых услуг, Департамента финансовой стабильности, принявшим участие в подготовке материала.

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

Фото на обложке: Shutterstock/FOTODOM

107016, Москва, ул. Неглинная, 12

Официальный сайт Банка России: www.cbr.ru

© Центральный банк Российской Федерации, 2019

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Банк России начинает публикацию регулярного полугодового информационно-аналитического комментария «Жилищное строительство». Строительная отрасль вносит существенный вклад в развитие российской экономики и имеет важное социальное значение. Поэтому при решении задач обеспечения финансовой и ценовой стабильности Банк России уделяет большое внимание производственным показателям строительной отрасли, ситуации на рынке жилья, вопросам финансирования жилищного строительства. Учитывая наличие существенной региональной специфики, эти факторы рассматриваются как на уровне регионов, так и России в целом.

Текущая ситуация в жилищном строительстве остается непростой. Строительные организации консервативно оценивают перспективы развития отрасли, несмотря на высокую потребность в улучшении жилищных условий: уровень обеспеченности жильем в России остается ниже, чем в большинстве стран Восточной Европы. Развитие жилищного строительства сдерживается слабым спросом, в первую очередь в результате снижения в последние годы реальных доходов населения. Другим ограничивающим фактором выступает демографическая ситуация.

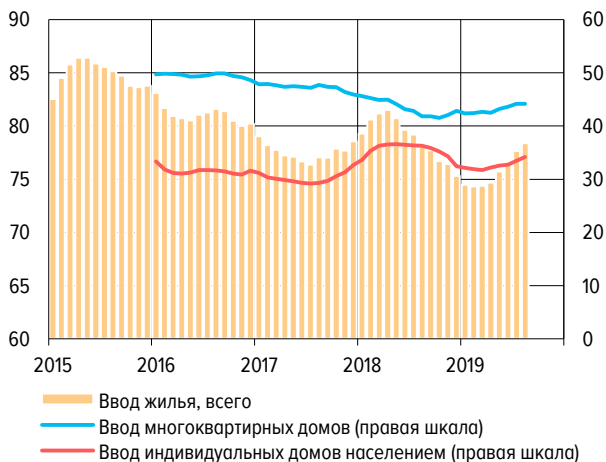
Напротив, позитивный вклад в спрос на жилье вносит расширение ипотечного кредитования. Этот источник финансирования выступает основным драйвером развития жилищного строительства. Кроме того, в первые месяцы 2019 г. отмечалось оживление кредитования банками строительных организаций после продолжительного периода его сокращения. При этом доля собственных средств застройщиков в структуре финансирования жилищного строительства остается небольшой. Бюджетные средства направляются преимущественно на финансирование строительства инфраструктуры, ликвидации аварийного жилья, достройки проблемных объектов.

Росту банковского кредитования застройщиков, снижению рисков покупателей на первичном рынке жилья и в целом развитию жилищного строительства будет способствовать переход на новую модель финансирования с использованием эскроу-счетов, осуществляемый в настоящее время.

Ценовая стабильность в российской экономике, на обеспечение которой нацелена денежно-кредитная политика Банка России, способствует созданию условий для развития жилищного строительства. Снижение общеэкономической неопределенности является предпосылкой повышения доступности долгосрочного кредитования. Совместно с Правительством Российской Федерации Банк России участвует в реализации ряда государственных программ по поддержке жилищного строительства и развития рынка ипотечного кредитования.

ВВОД ЖИЛЬЯ
(МЛН КВ. М, СКОЛЬЗЯЩАЯ СУММА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ)

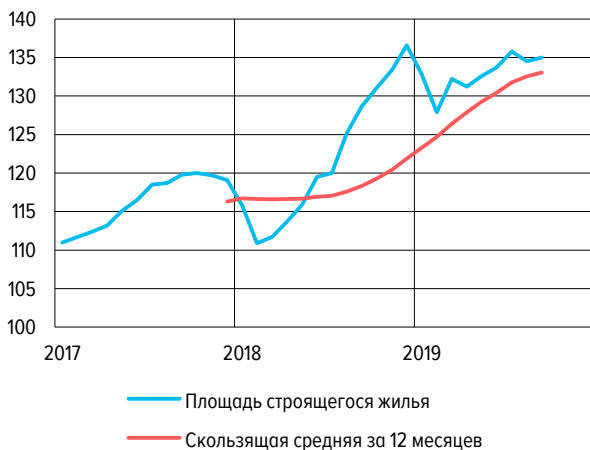
Рис. 1.1



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ПЛОЩАДЬ СТРОЯЩЕГОСЯ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
(МЛН КВ. М)

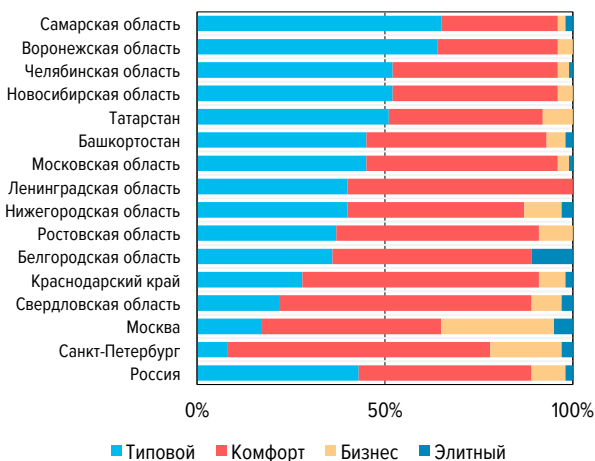
Рис. 1.2



Источники: Единый ресурс застройщиков.

СТРУКТУРА СТРОЯЩЕГОСЯ МНОГОКВАРТИРНОГО
ЖИЛЬЯ ПО КЛАССАМ КАЧЕСТВА
В КРУПНЕЙШИХ РЕГИОНАХ
(ПО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР, СЕНТЯБРЬ 2019 Г.)

Рис. 1.3



Источник: ЕИСЖС.

1. РЫНОК ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ НОВОГО ЖИЛЬЯ

Ввод жилья достиг исторического максимума в 2015 г., после чего стал постепенно снижаться (рис. 1.1). В начале 2018 г. несколько увеличился ввод индивидуальных домов населением, что в значительной степени было связано с постановкой на учет индивидуального жилья в преддверии ожидавшейся отмены «дачной амнистии»¹.

С начала 2018 г. наблюдается заметное увеличение площади квартир, находящихся в стадии строительства (рис. 1.2). Основная причина такой динамики – изменения в законодательном регулировании строительства с долевым участием²: застройщики стремились начать работы на наибольшем количестве новых объектов, чтобы получить возможность их завершения по старым правилам (подробнее см. подраздел 3.1).

Общий объем жилищного строительства включает две категории вводимого жилья: индивидуальные дома, строящиеся населением (их доля во вводимой в целом по стране площади за последние пять лет составляла в среднем 40–45%), и многоквартирное жилье от строительных компаний (55–60%). Динамика строительства этих двух категорий жилья в разные периоды времени может значительно различаться. Спрос на многоквартирное жилье в большей степени зависит от доступности ипотечного кредитования, а динамика ввода такого жилья реагирует на изменение доходов населения с большей задержкой, чем динамика индивидуального строительства, так как продолжительность строительного цикла для многоквартирных домов, как правило, больше.

¹ Под «дачной амнистией» понимается упрощенный порядок оформления прав собственности на земельные участки и строения для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества и садоводства, гаражного строительства.

² Доля квартир, построенных с привлечением средств дольщиков, составляет около 70%.

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

Рис. 1.4



Источник: мониторинг предприятий, проводимый Банком России (включает всего около 12 тыс. предприятий основных видов экономической деятельности).

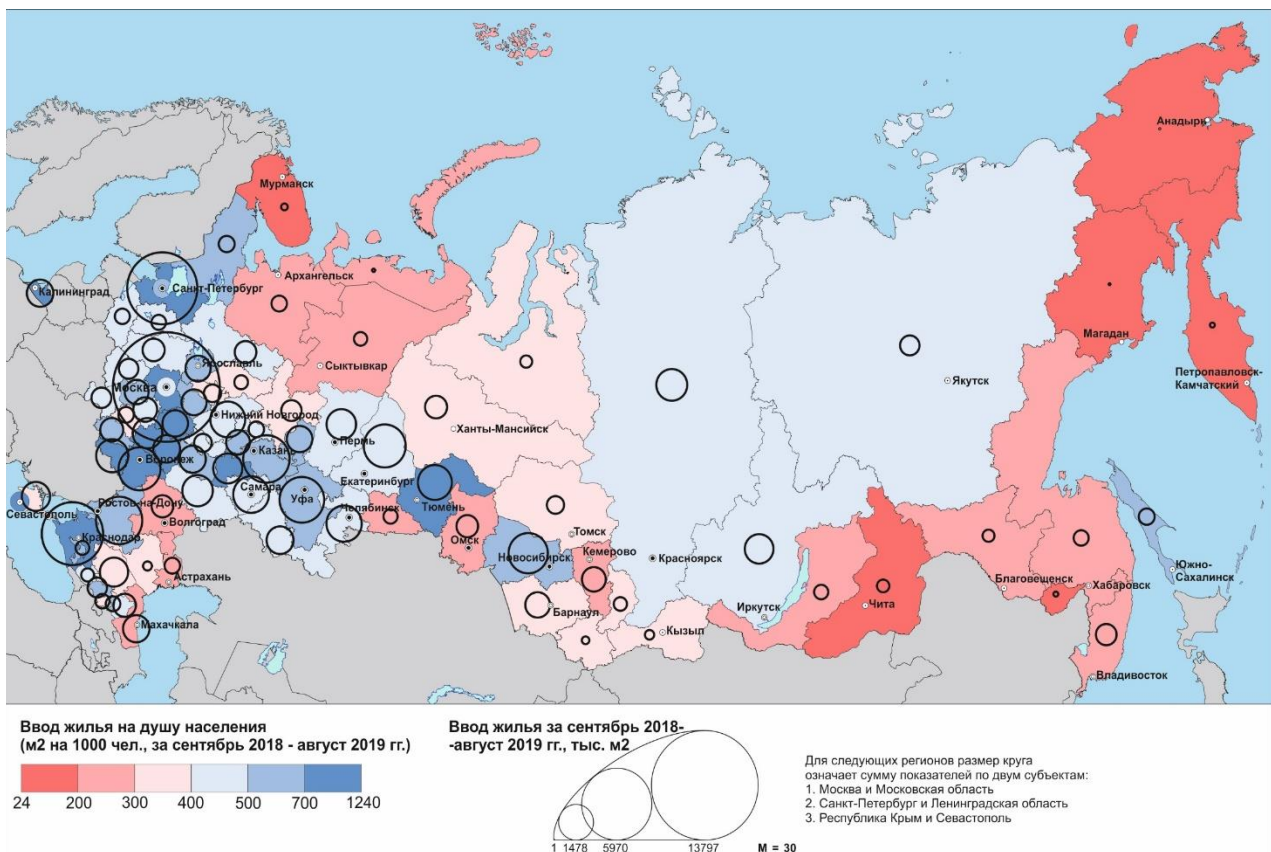
В структуре многоквартирного строительства по классам качества преобладают дома эконом- (44%) и комфорт-класса (45%). На квартиры бизнес-класса приходится 9% от общей площади строящегося жилья, на элитные квартиры – 2%.

В региональном разрезе строительство жилья в значительной степени сконцентрировано в нескольких крупнейших субъектах: на 10 регионов-лидеров приходится почти половина от общероссийского ввода (рис. 1.5). В числе лидеров – регионы с наибольшей численностью населения и более высоким платежеспособным спросом.

Значительно различается структура жилья, вводимого в регионах: во многих южных субъектах с высокой долей сельского населения преобладает ввод индивидуальных домов, тогда как в более урбанизированных регионах почти все строящееся жилье относится к категории многоквартирного. Сильно различается и структура многоквартирного жилья по классам качества: в регионах с бо-

ВВОД ЖИЛЬЯ В РЕГИОНАХ РОССИИ

Рис. 1.5



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

лее высокими доходами, как правило, выше доля более дорогих квартир комфорт- и бизнес-класса (рис. 1.3).

Несмотря на произошедшее в начале 2019 г. увеличение показателей ввода, большинство строительных организаций³ по-прежнему консервативно оценивают перспективы роста отрасли. По данным мониторинга Банка России, ожидания изменения объемов производства с 2017 г. стабилизировались и остаются на уровнях ниже докризисных значений (рис. 1.4). На сравнительно низких уровнях остаются и ожидания изменения спроса. При этом издержки строительных организаций, согласно опросу, растут, в том числе из-за начавшегося с середины 2018 г. перехода к механизмам проектного финансирования и эскроу-счетам, а также из-за произошедшего повышения НДС.

1.2. ФАКТОРЫ СПРОСА НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

По данным Минстроя России⁴, уровень обеспеченности жильем в России остается ниже, чем в большинстве стран Восточной Европы. Согласно результатам опроса ВЦИОМ⁵, население испытывает потребность в расширении жилой площади: 39% респондентов в качестве причины неудовлетворенности жилищными условиями указали тесноту, 16% – отсутствие своего жилья.

Однако факторы со стороны спроса – динамика доходов населения, демографические тенденции, доступность ипотечного кредитования – в целом оказывают сдерживающее влияние на жилищное строительство.

Доходы населения

Восстановление реальных доходов населения после кризиса 2008–2009 гг. способствовало расширению спроса на жилье и активизации строительных работ. С учетом средней продолжительности цикла

строительства это приводило к росту ввода жилья через 1–3 года (рис. 1.6). Однако в 2014–2017 гг. доходы населения сокращались. Это стало основной причиной снижения спроса на жилье и уменьшения объемов его ввода в 2016–2018 годы.

На ограничение спроса на жилье со стороны доходов указывают результаты опросов населения. В 2018 г., по данным ВЦИОМ, 44% опрошенных не имели возможности улучшить жилищные условия, несмотря на имевшуюся необходимость. Это примерно столько же, сколько и в 2007 г. (43%). За прошедшее десятилетие соотношение между стоимостью жилья и доходами практически не изменилось. В среднем по России в 2018 г. размер среднедушевого месячного дохода равнялся стоимости 0,8 кв. м жилья⁶. По этому показателю наблюдается высокая региональная неоднородность (рис. 1.7). Самая низкая доступность жилья (или покупательная способность доходов) наблюдалась во многих регионах с крупными городами и более дорогой недвижимостью (включая Москву, Санкт-Петербург, Московскую и Ленинградскую области), а также в регионах с более низкими доходами (в том числе в Ингушетии).

Доступность ипотечного кредитования

Другим важным фактором, влияющим на формирование спроса на жилье, является уровень доступности ипотечного кредитования. Несмотря на то, что в 2018 г. ставки по ипотечным кредитам находились на абсолютных исторических минимумах (подробнее см. подраздел 2.5), охват населения ипотечным кредитованием остается невысоким. Так, по опросам ООО «инФОМ», доля домашних хозяйств, имеющих ипотечный кредит, в 2018 г. составляла 12%. По оценкам Банка России⁷, вносить ежемесячный платеж по ипотеке в среднем по России было спо-

³ В опросе помимо застройщиков жилья участвовали также организации, занимающиеся строительством нежилых зданий и сооружений и инженерной инфраструктуры.

⁴ Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года, Минстрой России.

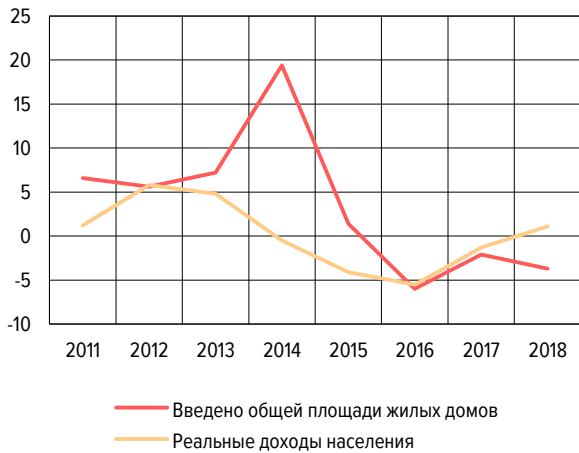
⁵ Результаты опроса ВЦИОМ №3742 от 22.08.2018 «Под крышей дома... своего!».

⁶ То есть стоимость 1 кв. м жилья составляла 125% от размера среднедушевого месячного дохода.

⁷ Расчеты проведены на основании предпосылки, что основные параметры кредита (ставка, срок, размер первоначального взноса), прожиточного минимума (для соответствующих членов домохозяйств) и цена 1 кв. м первичной недвижимости равны средним величинам за 2018 год. Величина прочих потребительских расходов предполагается равной двум прожиточным минимумам.

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

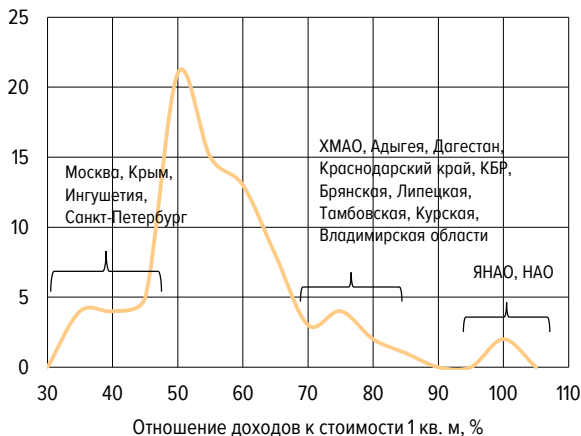
Рис. 1.6



Источник: Росстат.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕГИОНОВ ПО СООТНОШЕНИЮ
ДОХОДОВ И СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ В 2018 ГОДУ
(КОЛИЧЕСТВО РЕГИОНОВ)

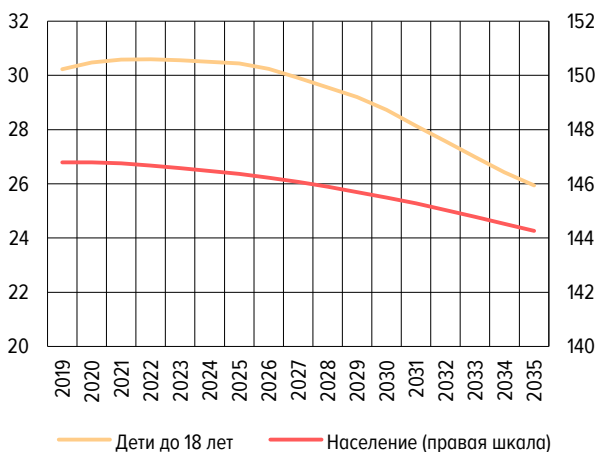
Рис. 1.7



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ В СРЕДНЕМ ВАРИАНТЕ
ДЕМОГРАФИЧЕСКОГО ПРОГНОЗА
(МЛН ЧЕЛОВЕК)

Рис. 1.8



Источник: Росстат.

собно от 27 до 35% семей при покупке нового жилья площадью 30 и 18 кв. м в расчете на одного человека соответственно⁸. Доля семей, для которых доступно ипотечное кредитование для расширения жилья, значительно меняется в зависимости от количества детей (табл. 1.1). Так, среди типичных семей, состоящих из двух родителей и одного ребенка, приобрести квартиру в ипотеку смогут 30%, тогда как с тремя детьми – только 5%. При этом доля семей, которые могут выплачивать ипотеку, значительно варьируется по регионам в зависимости от стоимости жилья, процентной ставки и среднедушевого дохода (рис. 1.9). В 2019 г. по итогам послания Президента Федеральному Собранию был принят ряд мер, направленных на повышение доступности ипотечного кредитования, в том числе субсидирование процентной ставки до уровня 6% годовых семьям с двумя и более детьми (см. Приложение 1).

Демографическая ситуация

В 2015–2018 гг. в России наблюдалась естественная убыль населения, а прирост обеспечивался исключительно за счет международной миграции. Это также ограничивало спрос на жилье.

В 2020–2025 гг., согласно среднему варианту демографического прогноза Росстата, численность населения России сократится на 0,4%. Количество несовершеннолетних детей также будет снижаться (рис. 1.8). При этом, по данным комплексного наблюдения условий жизни населения, особую необходимость в улучшении жилищных условий испытывают именно семьи с несовершеннолетними детьми (табл. 1.2). Таким образом, демографические условия в средне- и долгосрочном периодах будут ограничивать рост спроса на жилье.

⁸ 18 кв. м – минимальная нормативная площадь жилья на одного человека в России, 30 кв. м на одного человека – средняя обеспеченность жильем в странах Восточной Европы (по данным Минстроя России).

ДОЛЯ ДОМОХОЗЯЙСТВ, СПОСОБНЫХ ОБСЛУЖИВАТЬ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ
(%)

Табл. 1.1

	Жилая площадь (в расчете на одного человека)	
	18 кв. м	30 кв. м
Все домохозяйства	35,4	26,9
из них с детьми		
1 ребенка	30,2	20,9
2 ребенка	16,3	10,8
3 ребенка	5,1	3,1

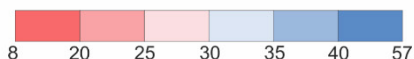
Источники: Росстат, Банк России, расчеты Банка России.

ДОЛЯ СЕМЕЙ, СПОСОБНЫХ ОБСЛУЖИВАТЬ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ
(2018 г., % домохозяйств)

Рис. 1.9



Доля семей, имеющих комфортный доход для выплаты ипотеки, %



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ДОМАШНИХ ХОЗЯЙСТВ ПО НАЛИЧИЮ ДЕТЕЙ ДО 18 ЛЕТ
(2018 г., %)

Табл. 1.2

	С детьми	Без детей
Домашние хозяйства	50,3	49,7
не испытывающие стесненности	58,5	87,0
испытывающие определенную стесненность	29,8	10,5
испытывающие большую стесненность	11,6	2,4
Размер общей площади в расчете на члена домохозяйства, кв. м	16,5	29,9

Источник: Росстат.

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ
РЫНКАХ ЖИЛЬЯ (ПО ВСЕМ ТИПАМ КВАРТИР) Рис. 1.10

Источник: Росстат.

ИЗМЕНЕНИЕ ИЗДЕРЖЕК ПРОИЗВОДСТВА И СПРОСА
НА ПРОДУКЦИЮ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
(БАЛАНС ОТВЕТОВ, % SA) Рис. 1.11

Источник: мониторинг предприятий, проводимый Банком России (включает всего около 12 тыс. предприятий основных видов экономической деятельности).

СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ Рис. 1.12
(Тыс. руб. за 1 кв. м)

Источник: Росстат.

1.3. ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ

Стоимость жилья на первичном и вторичном рынках растет⁹ с конца 2017 – начала 2018 г. (рис. 1.10), что отражает восстановление потребительского спроса, отмечаемое строительными организациями (рис. 1.11).

Цены на жилье в новостройках повышаются опережающими темпами, что может быть вызвано ростом издержек застройщиков, в том числе под влиянием произошедшего повышения НДС и происходящих изменений в законодательном регулировании долевого строительства.

За последние годы сильно увеличился разрыв в стоимости квартир среднего и улучшенного качества¹⁰, с одной стороны, и элитных квартир – с другой, за счет опережающего роста цен на последние. Если в I квартале 2014 г. средняя цена 1 кв. м элитной недвижимости составляла 76 тыс. руб., то в II квартале 2019 г. она увеличилась в 2 раза, до 152 тыс. рублей. При этом стоимость 1 кв. м в квартирах среднего и улучшенного качества, соответствующих эконом- и комфорт-классу и составляющих основную часть вводимого жилья, возросла на 16–23%, до 57–58 тыс. руб. (рис. 1.12).

В региональном разрезе наблюдается значительный разрыв в уровнях цен на жилье в Москве и остальных регионах: средняя стоимость 1 кв. м в новостройке в Москве в II квартале 2019 г. составила 195 тыс. руб., в Санкт-Петербурге (втором по этому показателю регионе) – 114 тыс. руб., а по остальным субъектам в среднем – 50 тыс. рублей. Повышенные цены на жилье также характерны для Московской области и многих дальневосточных и северных регионов с более высокими себестоимостью строительства и сред-

⁹ Цены на жилье не входят в рассчитываемый Росстатом показатель ИПЦ и не вносят прямой вклад в динамику инфляции.

¹⁰ В соответствии с методикой Росстата, к квартирам среднего качества относятся квартиры в типовых домах, возможно со смежными комнатами, совмещенным санузлом; к квартирам улучшенного качества – как правило, с изолированными комнатами, улучшенными более просторными планировками, в домах с более высоким качеством применяемых материалов и инженерных коммуникаций; к элитным квартирам – квартиры в домах повышенной комфортности, построенных по индивидуальным проектам.

СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ В РЕГИОНАХ РОССИИ В СРЕДНЕМ ЗА III КВАРТАЛ 2018 – II КВАРТАЛ 2019 ГОДА
(ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М)

Рис. 1.13



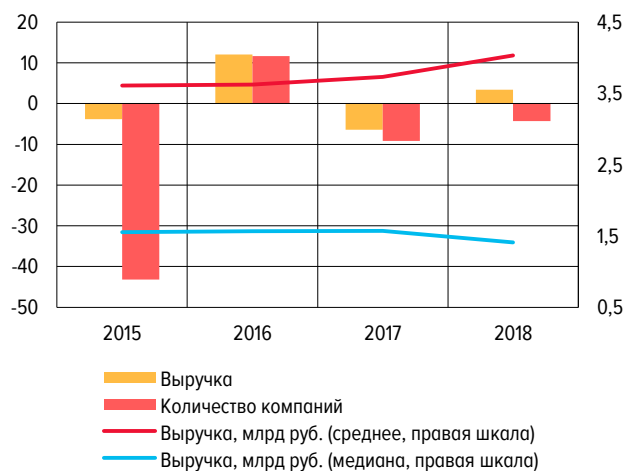
Средняя цена 1 кв. метра жилья на первичном рынке, тыс. руб.
(среднее значение за III кв. 2018 - II кв. 2019 гг.)



Белым цветом закрашены регионы,
по которым данные отсутствуют

Источники: Росстат, Банк России.

ДИНАМИКА ВЫРУЧКИ ОТ ПРОДАЖ И КОЛИЧЕСТВА
КОМПАНИЙ (ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ ГОДУ) Рис. 1.14



Источники: Росстат, «БИР-Аналитик», расчеты Банка России.

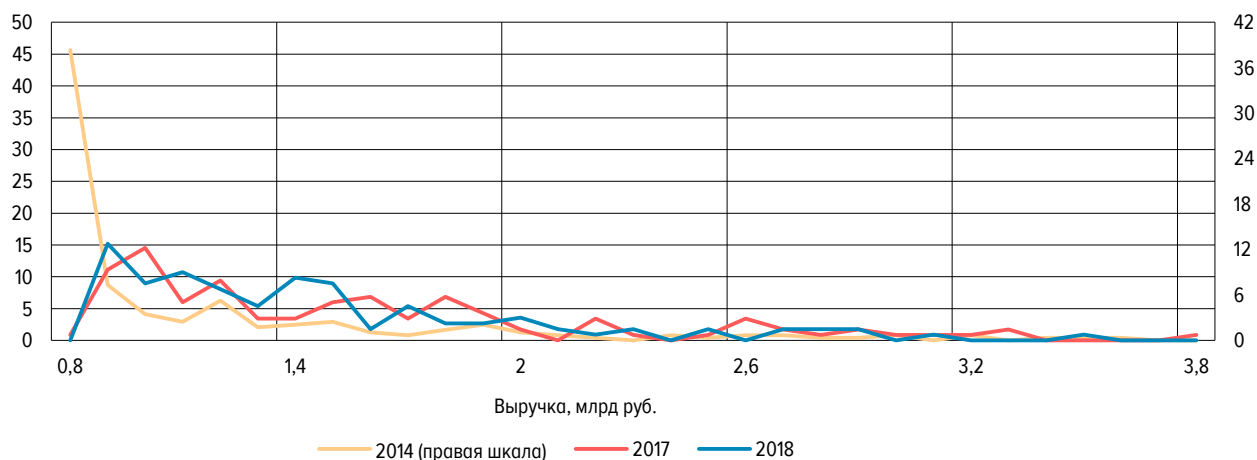
ним уровнем доходов, а также некоторых регионов с крупными городами-миллионниками (рис. 1.13). Наиболее низкая стоимость жилья – в республиках Северного Кавказа и отдельных регионах европейской части России.

1.4. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

По оценкам Банка России, основанным на данных Росстата и системы «БИР-Аналитик» агентства Прайм, спад в российской экономике в 2015 г. привел к заметному сокращению количества компаний, занятых жилищным строительством, и укрупнению среднего размера строительной компании (рис. 1.14). Вследствие этого изменился «профиль» распределения компаний по размеру внутри сектора. Так, если в 2014 г. выручку менее 1 млрд руб. имели почти 60% компаний, то к 2017 г. их доля сократилась до 22%, а к 2018 г. – уже до 20% (рис. 1.15).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ ПО РАЗМЕРУ ВЫРУЧКИ
(ДОЛЯ КОМПАНИЙ, %)

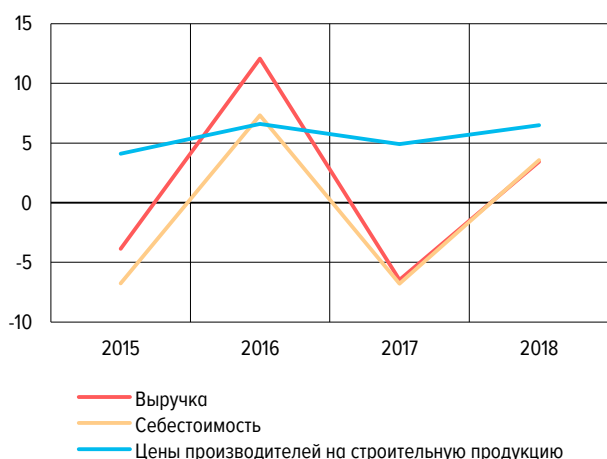
Рис. 1.15



Источники: Росстат, «БИР-Аналитик», расчеты Банка России.

ВЫРУЧКА, СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ
(ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ ГОДУ)

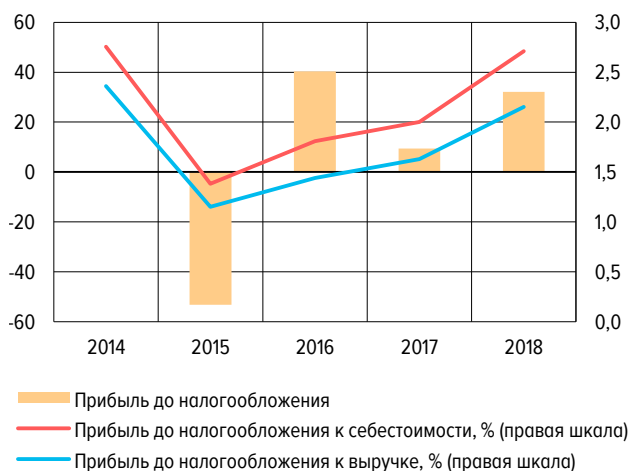
Рис. 1.16



Источники: Росстат, «БИР-Аналитик», расчеты Банка России.

ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ И РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ
В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
(ПРИРОСТ В % К ПРЕДЫДУЩЕМУ ГОДУ)

Рис. 1.17



Источники: Росстат, «БИР-Аналитик», расчеты Банка России.

Посткризисный период для жилищного строительства остается неоднородным. После роста в 2016 г. суммарная выручка крупных и средних строительных компаний в 2017 г. снова сократилась (на 6,4% к уровню предыдущего года). В 2018 г. суммарная выручка сектора вновь показала небольшие положительные темпы роста (рис. 1.14).

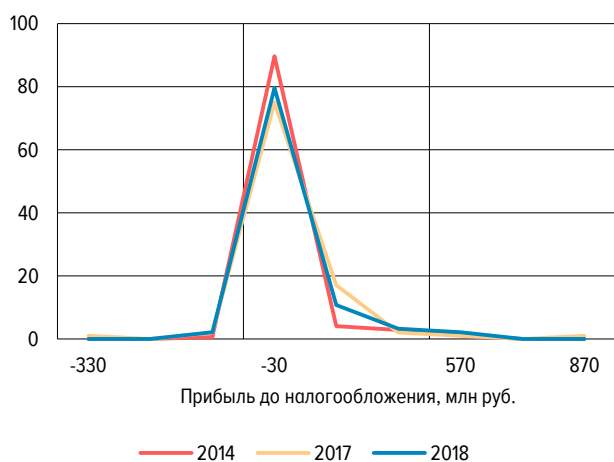
При этом количество компаний, занятых строительством жилых и нежилых зданий, продолжает сокращаться второй год подряд, что в совокупности с ростом выручки свидетельствует о повышении концентрации выручки в секторе жилищного строительства.

По оценкам Банка России, несмотря на сдержанный рост цен на сырье и материалы, суммарная себестоимость строительных работ в 2017–2018 гг. показывала незначительную опережающую динамику по сравнению с темпом роста выручки (рис. 1.16). Вероятно, такая тенденция является следствием увеличения строительства жилья улучшенного качества, себестоимость строительства которого больше по сравнению с типовыми проектами.

Несмотря на продолжительный период слабой динамики спроса на жилье, финансовый результат и рентабельность в секторе жилищного строительства в 2016–2018 гг., по оценкам Банка России, демонстрировали рост (рис. 1.17). Отчасти это может быть следствием структурной трансформации отрасли, произошедшей в кризисный период, когда

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ
ПО РАЗМЕРУ ПРИБЫЛИ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
(ДОЛЯ КОМПАНИЙ, %)

Рис. 1.18



Источники: Росстат, «БИР-Аналитик», расчеты Банка России.

многие мелкие финансово неустойчивые компании вынуждены были покинуть рынок. При этом медиана сальдированного финансового результата (прибыли до налогообложения) строительных компаний, по оценкам Банка России, в 2014–2018 гг. оставалась вблизи нуля (рис. 1.18). С учетом положительной динамики финансового результата по сектору в целом это дает дополнительные свидетельства сохранения достаточно высокого уровня концентрации прибыли в секторе.

2. ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ

Доля собственных средств застройщиков в структуре финансирования жилищного строительства в России традиционно невелика. Значительная часть финансируется за счет средств населения уже на стадии строительства. Так, по данным АО «ДОМ.РФ», в 2018 г. собственные средства застройщиков в общем объеме финансирования долевого строительства¹¹ составляли немногим более 8%.

Размер собственных средств застройщика может составлять в среднем от 5 до 15% от инвестиционной стоимости проекта, планируемого к реализации¹². Однако складывающаяся в отрасли практика финансирования проектов с эскроу-счетами показывает, что крупнейшие банки-кредиторы подходят к достаточности капитала застройщика более консервативно. Проекты с долей собственных средств застройщика менее 15% кредитуются банками под более высокие ставки, так как уровень кредитоспособности застройщика оценивается от «достаточного» до «слабого»¹³ (более 15% – «высокий» уровень кредитоспособности). Переход на систему проектного финансирования,

¹¹ По итогам 2018 г. доленое строительство составило около 70% от общего объема жилищного строительства.

¹² Положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (далее – Положение Банка России № 590-П).

¹³ Приложение 5 Положения Банка России № 590-П.

по оценкам экспертов, может быть сопряжен с необходимостью докапитализации отдельных застройщиков¹⁴.

В случае полного перехода отрасли на механизм эскроу-счетов, по оценкам АО «ДОМ.РФ» и рейтингового агентства «Эксперт РА», при прочих равных условиях потребуются докапитализация застройщиков на 70 млрд руб. для соответствия требованиям устойчивости в 10% достаточности капитала.

По данным опросов Росстата¹⁵, в II квартале 2019 г. в строительной отрасли наметились позитивные изменения в оценках обеспеченности как собственными, так и кредитными средствами. Баланс оценки изменения показателя, оставаясь в отрицательной зоне, повысился относительно предыдущего квартала на 2 п.п., составив (-2%) за счет сокращения доли организаций, в которых уменьшилось заимствование средств. При этом почти каждый четвертый участник опроса (24% опрошенных) не пользовался «длинными» кредитами.

2.2. БЮДЖЕТНЫЕ СРЕДСТВА

Развитие жилищного строительства поддерживается и за счет привлечения на постоянной основе средств из федерального и региональных бюджетов. В 2019 г. география регионов – получателей бюджетных ресурсов расширилась до 42 субъектов Российской Федерации, на софинансирование 99 проектов жилищного строительства в которых будет направлено 22,4 млрд рублей. Перечень направлений использования субсидий дополнен строительством сетей водопровода и теплоснабжения, а также водоотведения для новых районов.

Помимо федеральных, в ряде субъектов реализуются собственные программы поддержки жилищного строительства. Наиболее значительная из них – московская программа реновации, принятая в 2017 г. на срок

до 2032 года¹⁶. Кроме того, в ряде регионов реализуются программы поддержки индивидуального жилищного строительства (ИЖС). С 1993 г. такая программа действует в Белгородской области, где за счет средств областного фонда поддержки ИЖС осуществляется предоставление займов на льготных условиях. За время существования фонда при его поддержке введено в эксплуатацию более 7,8 млн кв. м жилья. С 2019 г. пилотный проект по предоставлению льготных ипотечных кредитов для строительства ИЖС реализуется в Липецкой области.

Кроме того, в 2019–2021 гг. фонду ЖКХ планируется выделить на ликвидацию аварийного жилья в регионах 106,2 млрд руб.¹⁷ (см. Приложение 1). В настоящее время регионы работают над формированием программ и подготовкой заявок в фонд ЖКХ на предоставление финансовой поддержки.

В связи с переходом жилищного строительства на проектное финансирование Минстрой России при участии Банка России разрабатывает два основных механизма бюджетной поддержки застройщиков:

– за счет возвратной финансовой поддержки застройщиков на небанковских условиях от Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, которая станет возможна благодаря его докапитализации из федерального бюджета (в перспективе двух лет бюджетные вливания в этот фонд и в АО «ДОМ.РФ» ограничены суммой в 36 млрд руб.¹⁸);

– за счет средств региональных бюджетов с самостоятельным контролем достройки проблемных объектов региональными властями и с гарантиями завершения таких объектов от субъектов Российской Федерации.

¹⁶ Подробнее о программе московской реновации см. подраздел 3.2.

¹⁷ Постановление Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 278 «О порядке предоставления в 2019–2021 годах субсидий в виде имущественных взносов Российской Федерации в государственную корпорацию – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда и об особенностях предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации».

¹⁸ Поправки в Федеральный бюджет на 2019–2021 гг., июль 2019 года.

¹⁴ Расчеты рейтингового агентства «Эксперт РА», данные АО «ДОМ.РФ».

¹⁵ Использованы результаты ежеквартальных опросов, проводимых Росстатом среди руководителей более 6 тыс. строительных организаций, различных по численности занятых, в 82 субъектах Российской Федерации, II квартал 2019 года.

Так, вступил в силу закон, который предполагает создание региональных фондов для достройки проблемных объектов, а также закон о передаче страховых премий застройщиков (вознаграждений по договорам поручительства банков) в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства¹⁹.

2.3. СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

В России доля собственных средств населения в структуре финансирования сделок по приобретению жилья по сравнению с мировой практикой остается значительной (44% против 5% соответственно в 2018 г.²⁰), но постепенно снижается на фоне активного развития ипотечного рынка.

По данным Росстата, в число возможных источников денежных средств на покупку (строительство) жилья населением включаются²¹: продажа имеющегося жилья, средства материнского капитала, субсидии на приобретение жилья, другие источники (в том числе за счет собственных средств) и ипотечный кредит.

В целом доля собственных средств населения в структуре финансирования снижается. Всего с использованием собственных средств в 2018 г. зарегистрировано 44% (в 2017 г. – 51%) всех договоров долевого участия в новостройках, на вторичном рынке – 50% сделок (годом ранее – 70%)²².

¹⁹ Федеральный закон от 27.06.2019 №151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 27.06.2019 №153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

²⁰ По данным АО «ДОМ.РФ».

²¹ Сборник Росстата «Жилищное хозяйство в России», 2016 год.

²² По данным АО «ДОМ.РФ».

Система жилищных строительных сбережений: опыт Республики Башкортостан

Профессиональным сообществом периодически рассматривается возможность введения механизма банковских вкладов для формирования первоначального взноса по ипотеке.

Одним из вариантов применения такого механизма является система жилищных строительных сбережений (ЖСС). Система ЖСС использует ипотечно-накопительный механизм, который предусматривает покупку жилья в два этапа: накопление и кредитование.

В настоящее время такие программы действуют в Краснодарском крае и Республике Башкортостан.

Количество участников программы в Республике Башкортостан к 2024 г. планируется довести с текущих чуть более 4 тыс. до почти 20 тысяч. Также стоит задача к этому сроку увеличить до 10% долю кредитов по программе «Жилстройсбережения» в общем объеме выдаваемой в республике ипотеки.

В начале 2019 г. Минстрой России предложил остальным регионам изучить опыт Башкортостана и рассмотреть возможность применять его на своей территории. Ряд субъектов России уже проявил заинтересованность.

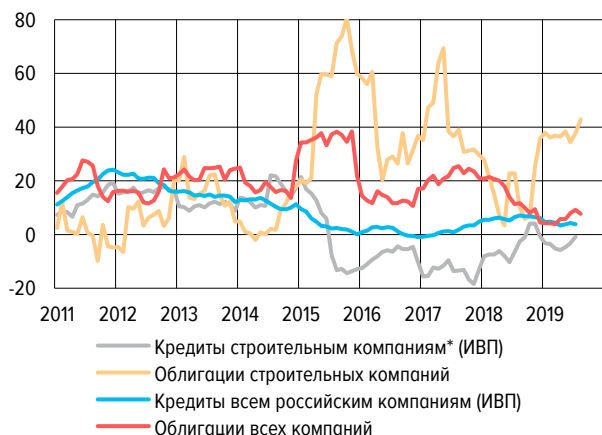
2.4. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

Жилищное строительство отличается длинным производственным циклом и значительными затратами. Преобладание розничных покупателей на рынке жилой недвижимости усложняет получение крупных авансовых платежей. И если крупнейшие строительные компании, реализующие множество проектов, хотя бы частично могут покрывать затраты на одни проекты за счет прибыли от завершения других, то для малых и средних строительных компаний закрывать разрыв между поступлением выручки и осуществлением расходов без привлечения заемных средств сложно. Вследствие этого строительные компании привлекают заемные средства активнее, чем компании других отраслей.

В периоды экономической неопределенности население предпочитает избегать крупных трат. Поэтому в периоды экономического спада строительные компании стал-

ГОДОВОЙ ПРИРОСТ ЗАИМСТВОВАНИЙ
СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ (%)

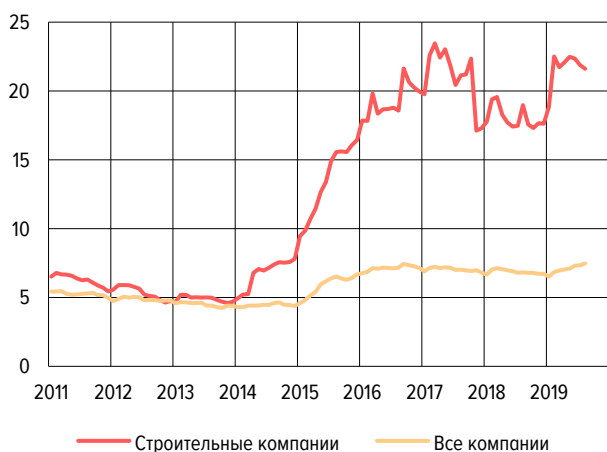
Рис. 2.1



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

ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
ПО КОРПОРАТИВНЫМ КРЕДИТАМ
(% КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ)

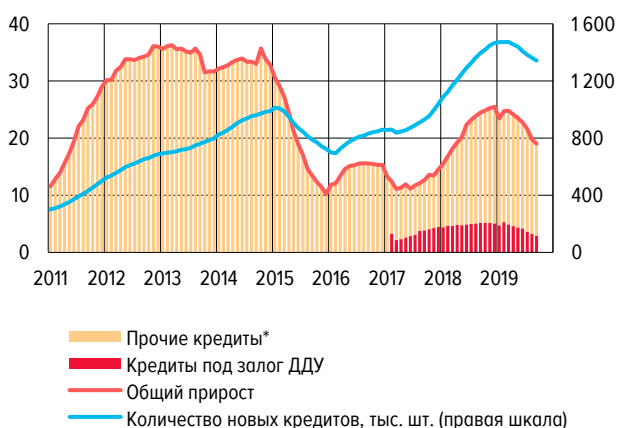
Рис. 2.2



Источник: Банк России.

ПОРТФЕЛЬ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ (ИВП)
(ПРИРОСТ В % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ МЕСЯЦУ
ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА)

Рис. 2.3



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

Источник: Банк России.

квиваются с опережающим падением спроса на их продукцию и, соответственно, выручки (и с опережающим ростом – в периоды расширения экономической активности). Активное использование заемных средств строительными компаниями усугубляет циклический характер их деятельности. В периоды снижения спроса на жилую недвижимость и сокращения доходов строительных компаний многие из этих компаний не могут обслуживать свои обязательства, что проявляется в резком росте просроченной задолженности по их кредитам. Снижение качества кредитов строительным компаниям, в свою очередь, приводит к более осторожному отношению инвесторов ко всем компаниям отрасли. В этих условиях банки не так охотно предоставляют кредиты строительным компаниям (в том числе и не испытывающим трудностей), что еще больше усложняет ситуацию в отрасли.

Этот сценарий реализовался на российском рынке в период неопределенности 2014–2017 годов. Стремительный рост просроченной задолженности по кредитам строительным компаниям²³ в 2014–2016 гг. (рис. 2.2) ограничивал готовность банков предоставлять новые кредиты компаниям отрасли. В то же время снизившийся спрос на жилую недвижимость и неуверенность в экономических перспективах ограничивали спрос на кредиты со стороны строительной отрасли. Портфель кредитов строительным компаниям в 2015–2018 гг. сокращался²⁴ (рис. 2.1).

²³ Значительная часть просроченной задолженности по кредитам строительным компаниям приходится на санированные банки, до начала санации переоценивающие качество кредитов. Поэтому снижение качества портфеля кредитов в последние годы связано не только с ухудшением финансового положения заемщиков в этот период, но и с признанием проблем, возникших ранее.

²⁴ Здесь и далее приросты кредитного портфеля рассчитаны по данным официальной статистической информации (исходные данные и методологические комментарии размещены в подразделах «Сведения о размещенных и привлеченных средствах» и «Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования» подраздела «Банковский сектор» раздела «Статистика» на официальном сайте Банка России). Для целей анализа потоков средств между банками и их клиентами прирост валютной составляющей пересчитывается в рубли по среднесрочному курсу.

Сокращение объема кредитования строительной отрасли еще больше ухудшало среднее качество кредитов (заемщики, способные обслуживать свои обязательства, постепенно погашали уже имеющиеся кредиты и не привлекали новые кредиты, в портфеле у банков сосредотачивались кредиты неплатежеспособным заемщикам). В периоды нестабильности в экономике, как правило, наблюдается растущий интерес инвесторов к менее рискованным финансовым инструментам, в частности – замещение кредитов облигациями (инструментом менее доходным, но позволяющим существенно снизить риск ликвидности и риск концентрации для инвесторов, а также привлекать средства более широкого круга инвесторов – для эмитентов). В сегменте финансирования строительства эта тенденция была особенно выражена (рис. 2.1), в отдельные периоды темпы прироста рыночного портфеля облигаций строительных компаний вдвое превышали общероссийский показатель. В определенной мере это было связано с эффектом низкой базы (на начало 2015 г. на строительство приходилось около 2% общероссийского портфеля корпоративных облигаций).

В 2017–2018 гг. в строительном секторе наметились признаки стабилизации. Сокращение портфеля кредитов строительным компаниям замедлялось, исчерпавшись к концу периода. Хотя возможности строительных компаний-заемщиков выполнять свои обязательства были ограничены, доля просроченной задолженности в кредитном портфеле медленно и неустойчиво снижалась. Улучшение экономической ситуации в сочетании с мерами государственной поддержки ипотеки способствовало восстановлению спроса на жилую недвижимость и, соответственно, заинтересованности строительных компаний в привлечении кредитов и готовности банков их предоставлять.

В первые месяцы 2019 г. в сегменте кредитования строительства наблюдались явные признаки оживления. За февраль-июль доля просроченной задолженности в банковском портфеле снизилась с 22,5 до 21,6%. Банки наращивали кредитование строительных компаний опережающими темпами

по сравнению с большинством других отраслей. За шесть месяцев портфель банковских кредитов строительным компаниям вырос на 11,1% – почти в 5 раз больше, чем аналогичный показатель по корпоративному кредитному портфелю в целом. Хотя прирост кредитования по-прежнему обеспечивали прежде всего компании, занятые в области строительства инженерных сооружений, строительство зданий также стало вносить положительный вклад в прирост кредитования, причем его доля постепенно росла, составив в II квартале 2019 г. почти 40% прироста портфеля кредитов строительным компаниям.

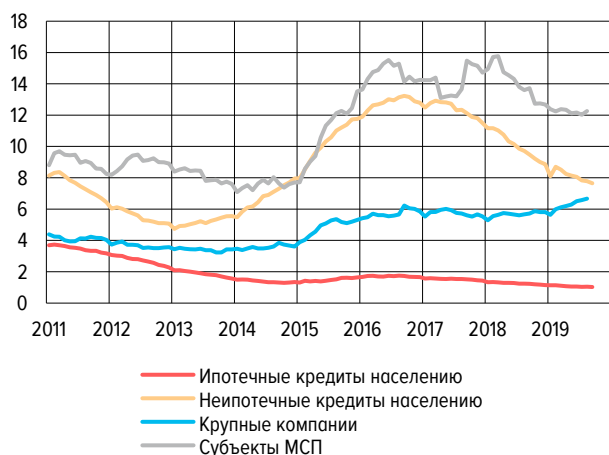
2.5. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Проциклический характер деятельности строительных компаний связан не только с использованием заемных средств строительными компаниями, но и с широким применением ипотечных кредитов покупателями жилой недвижимости. В неблагоприятные периоды от приобретения квартиры с большей вероятностью откажутся те граждане, кому необходимо привлечь кредит для этого, чем те, кто использует личные накопления для финансирования покупки. Ипотечные кредиты, предоставляемые гражданам под залог договоров долевого участия в строительстве (ДДУ), более благоприятны для строительных компаний, так как позволяют сократить привлечение кредитных средств застройщиками и, соответственно, уменьшить уязвимость компаний к изменениям ситуации в экономике.

Для банков ипотечное жилищное кредитование также весьма привлекательно. Наличие высоконадежного обеспечения делает этот сегмент кредитного рынка наименее рискованным (рис. 2.4). Эффект более низкого риска в последние годы компенсирует эффект более высоких издержек по розничным кредитам, и ставки по ипотеке почти не отличаются от ставок по корпоративным кредитам (рис. 2.5). Однако возможность банков наращивать ипотечное кредитование ограничивается длительными сроками таких кредитов,

ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ
В ПОРТФЕЛЕ БАНКОВСКИХ КРЕДИТОВ
(%)

Рис. 2.4



Источник: Банк России.

СТАВКИ ПО РУБЛЕВЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ
(% ГОДОВЫХ)

Рис. 2.5



Источник: Банк России.

ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА РУБЛЕВЫХ
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

Рис. 2.6



Источник: Банк России.

что делает банки уязвимыми к процентному риску²⁵. Поэтому наиболее активны в сегменте ипотечного кредитования крупнейшие банки, имеющие возможность формировать долгосрочные пассивы. К началу 2019 г. на четыре банка, наиболее активных на ипотечном рынке, приходилось свыше 80% всего ипотечного портфеля. Росту доступности долгосрочных финансовых ресурсов для банков, активных на ипотечном рынке, может способствовать развитие рынка ипотечных ценных бумаг. Однако в 2019 г. рыночный портфель ипотечных ценных бумаг составлял менее 10% от общего объема выданных кредитов.

Ипотечное жилищное кредитование относится к числу наиболее устойчивых сегментов кредитного рынка. В 2015–2016 гг., когда темпы прироста кредитного портфеля в других сегментах рынка приблизились к нулю или даже ушли в область отрицательных значений, на ипотечном рынке наблюдалось лишь замедление роста (рис. 2.3).

Одним из факторов такой динамики ипотечного кредитования был рост заинтересованности банков в менее рискованных активах, характерный для периодов нестабильности. Так, в 2015–2016 гг. на других сегментах кредитного рынка просроченная задолженность достигла многолетних максимумов, в то время как качество портфеля ипотечных кредитов почти не ухудшилось (рис. 2.4). В сочетании с мерами государственной поддержки ипотечного рынка (прежде всего субсидированием ставок по кредитам) и устойчивыми деловыми отношениями банков с застройщиками это способствовало формированию более мягкой по сравнению с другими сегментами рынка кредитной политики на рынке ипотеки.

Одним из важнейших трендов последних лет стало устойчивое увеличение сроков ипотечных кредитов (рис. 2.6), расширяющее возможности ипотечных заемщиков. С одной стороны, увеличение сроков кре-

²⁵ В случае роста ставок на финансовом рынке банки будут продолжать получать доходы по сформированному портфелю ипотечных кредитов по старым ставкам, а нести расходы по привлекаемым средствам – уже по новым, более высоким ставкам.

дита позволяет сократить сумму ежемесячного платежа при неизменном объеме кредита. В результате расширяется круг заемщиков, доходы которых позволяют обслуживать обязательства по ипотеке. Если в начале 2015 г. ипотечный кредит был у 3–4% российских семей, то к середине 2019 г. эта доля возросла до 10–12%²⁶, а индекс доступности ипотечного кредитования²⁷ за тот же период вырос почти на треть. С другой стороны, увеличение сроков кредита позволяет увеличить объем кредита при сохранении того же ежемесячного платежа, что дает возможность приобретать жилье более высокого качества. Устойчивый рост средней суммы ипотечного кредита, наблюдаемый в последние годы (рис. 2.6), в том числе связанный с удлинением кредитов, на фоне слабой динамики доходов населения ведет к постепенному сокращению доли стоимости ипотечных квартир, покрываемой за счет первоначального взноса. Если в IV квартале 2016 г. кредиты с первоначальным взносом меньше 20% стоимости квартиры составляли менее 10% от всех выданных кредитов, то к I кварталу 2019 г. свыше 40% новых кредитов относились к этой категории²⁸.

Ипотечные кредиты с низким первоначальным взносом связаны с повышенными рисками для банка в случае снижения цен на недвижимость. Поэтому банки (как под влиянием мер Банка России по сдерживанию более рискованных направлений кредитования, так и в рамках собственного риск-менеджмента) предлагают менее привлекательные условия по таким кредитам. В связи с этим отдельные заемщики могут использовать для оплаты первоначального взноса альтернативные источники заемных средств (прежде всего нецелевые потребительские кредиты). Одна-

ко подобная практика, связанная с повышенными затратами и рисками как для кредитора, так и для заемщика, распространена мало. По оценкам Банка России, доля ипотечных кредитов, первоначальный взнос по которым финансируется за счет потребительских кредитов, не превышает 4%. Поэтому рынок потребительского кредитования не является значимым источником финансирования жилищного строительства.

В первые месяцы 2019 г. на российском рынке ипотечного кредитования сохранялись тенденции, сложившиеся во второй половине 2018 года. Продолжался рост ипотечных ставок, в апреле достигших двухлетнего максимума – 10,6% годовых. В дальнейшем понижение ключевой ставки Банка России и постепенное снижение долгосрочных ставок на денежном и фондовом рынках привели к восстановлению понижительной динамики ставок, к августу снизившихся до 9,9% годовых.

Активность участников ипотечного кредитного рынка в первом полугодии 2019 г. оставалась высокой, но несколько снизилась. За январь–август банки выдали 783 тыс. новых ипотечных кредитов (на 14,1% меньше, чем за тот же период 2018 г.), общий объем этих кредитов составил 1,72 трлн руб. (на 5,2% меньше, чем за тот же период предыдущего года). В значительной мере сокращение объемов операций на ипотечном рынке было связано со снижением привлекательности операций по рефинансированию кредитов в условиях повышения ипотечных ставок. На фоне снижения активности участников рынка за январь–август 2019 г. банковский портфель ипотечных кредитов без учета приобретенных прав требования увеличился на 0,72 трлн руб. (на 9% меньше, чем за тот же период 2018 г.). Годовые темпы прироста ипотечного портфеля замедлились (с 23,4 до 19,0%), в том числе в связи с операциями по секьюритизации ипотечных кредитов.

Тенденция к удлинению сроков кредитования и росту средней суммы кредита в 2019 г. сохранилась, но скорость этих процессов существенно изменилась (рис. 2.6). С одной стороны, заметно ускорился рост средне-

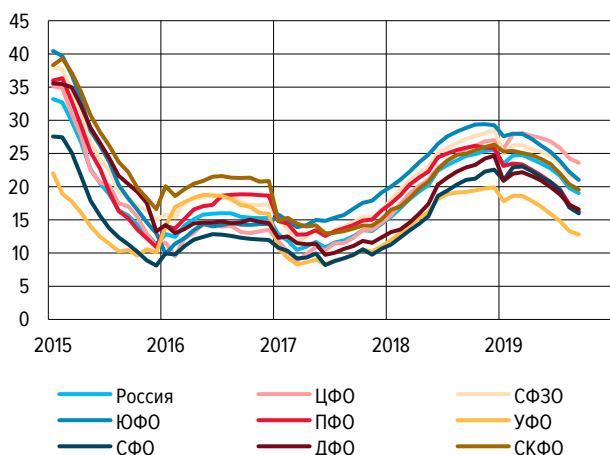
²⁶ По данным регулярного опроса «Измерение инфляционных ожиданий и потребительских настроений на основе опросов населения».

²⁷ Индекс показывает, какое количество квадратных метров жилой недвижимости может купить физическое лицо с привлечением ипотечного кредита, направляя на его обслуживание половину заработной платы. См. врезку 2 в Обзоре финансовой стабильности за II–III кварталы 2018 года.

²⁸ См. Обзор финансовой стабильности, выпуски за II–III кварталы 2017 г. и IV квартал 2018 – I квартал 2019 года.

**ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕЧНЫМ
ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ ПО РЕГИОНАМ**
(ПРИРОСТ В % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ МЕСЯЦУ
ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА)

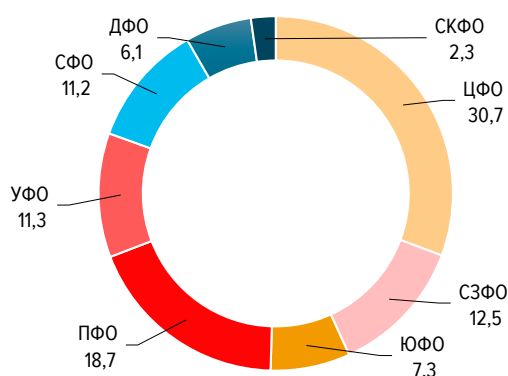
Рис. 2.7



Источник: Банк России.

**РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТНОГО РЫНКА НА 1 СЕНТЯБРЯ 2019 ГОДА**
(ДОЛЯ, %)

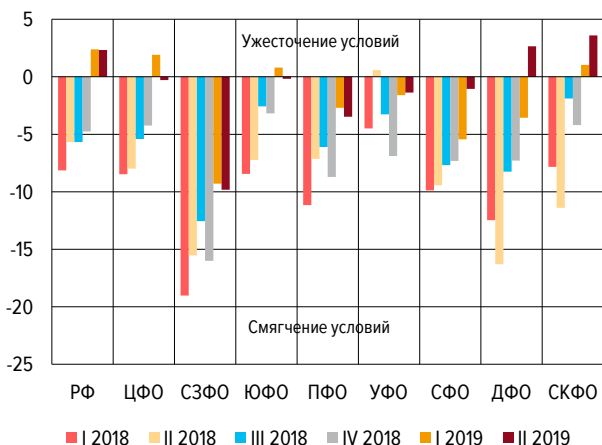
Рис. 2.8



Источник: Банк России.

УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
(п.п.)

Рис. 2.9



Источник: Банк России.

го срока кредита. За первые восемь месяцев 2019 г. он увеличился на 1,4 года – больше, чем за весь 2018 год. Такой динамике срочности кредитования наряду с отмеченными выше факторами благоприятствовали стабилизация инфляции, способствовавшая снижению оценки процентного риска и восстановлению интереса частных вкладчиков к долгосрочным депозитам, а также оживление на рынке ипотечной секьюритизации. С другой стороны, рост средней суммы ипотечного кредита замедлился. За январь-август она выросла на 2% (за аналогичный период 2018 г. – на 7%)²⁹. Одной из причин этого могут быть меры Банка России, направленные на сдерживание кредитования с низким первоначальным взносом.

В разрезе федеральных округов после ускорения роста ипотечного кредитования в 2018 г. – первые месяцы 2019 г. начала формироваться тенденция к замедлению темпов его наращивания. К началу сентября 2019 г. годовые темпы прироста задолженности по ипотечным кредитам находились в диапазоне от 13 до 24% (рис. 2.7). Большая часть ипотечных кредитов по-прежнему приходится на население ЦФО (рис. 2.8). По данным АО «НБКИ», наибольший средний размер ипотечного кредита в I квартале 2019 г. (среди 30 регионов – лидеров по объемам данного вида розничного кредитования) был зафиксирован в Москве (4,68 млн руб.), Московской области (3,52 млн руб.), Ямало-Ненецком АО (2,96 млн руб.), Санкт-Петербурге (2,94 млн руб.) и Ленинградской области (2,75 млн руб.). Условия ипотечного кредитования в 2018 г. смягчались во всех округах, однако уже в I квартале 2019 г. наметилось их некоторое ужесточение в регионах ЦФО, ЮФО и СКФО. В II квартале 2019 г. ужесточение условий продолжилось в СКФО и отмечено в ДФО (рис. 2.9).

Самый быстрый рост среднего размера ипотечного кредита (среди 30 регионов – лидеров по объемам данного вида рознич-

²⁹ Средняя сумма рассчитывается как отношение суммарного объема новых кредитов, выданных за месяц, к общему количеству новых кредитов за месяц. Показатель за август сопоставлялся с аналогичным показателем за декабрь предшествующего года.

ного кредитования), по данным АО «НБКИ», продемонстрировали Воронежская область (+27,7%), Республика Татарстан (+27,3%), Приморский край (+23,8%), а также Республика Саха (Якутия) (+23,1%) и Волгоградская область (+23,0%). Наименьшие темпы прироста размера ипотечного кредита были отмечены в Свердловской области (+4,1%), Пермском крае (+6,5%), Ямало-Ненецком АО (+8,6%), Москве (+8,9%) и Московской области (+9,3%).

3. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

3.1. ПЕРЕХОД К ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ

Банк России с 2017 г. участвует в создании нового механизма финансирования жилищного строительства. Этот механизм направлен на поэтапное замещение средств граждан, привлекаемых для создания жилья, банковским кредитованием и иными формами финансирования. До настоящего времени основным источником финансирования долевого строительства являлись средства участников долевого строительства (далее – дольщики), привлеченные застройщиками (рис. 3.1, подробнее см. раздел 2). Такая структура фондирования несет риски как для дольщиков, так и для самих застройщиков в виде отсутствия стабильного фондирования.

Помимо защиты прав дольщиков, переход на проектное финансирование позволит стабилизировать финансовые потоки в строительной отрасли, повысить их прозрачность и исключить риски нарушения сроков оплаты работ перед контрагентами. Кроме того, проектное финансирование позволит исключить практику необоснованного снижения (дисконта) цен на первых этапах строительства, что также снизит риски проектов. Таким образом, новый механизм повысит финансовую

устойчивость строительной отрасли (подробнее о финансовом состоянии строительных компаний см. подраздел 1.4).

Целевая модель финансирования предусматривает замену средств дольщиков банковским кредитованием. По оценкам АО «ДОМ.РФ», это потребует роста кредитования застройщиков с 0,6 трлн руб. в 2018 г. до 6,4 трлн руб. в 2024 году. Такое расширение кредитования является существенным, но в целом возможным для уполномоченных банков. По оценкам, это не приведет к проблемам с ликвидностью банков, так как эти кредиты будут фондироваться средствами дольщиков на счетах эскроу. Также, по оценкам Банка России, рост кредитования не будет препятствовать выполнению уполномоченными банками нормативов достаточности капитала.

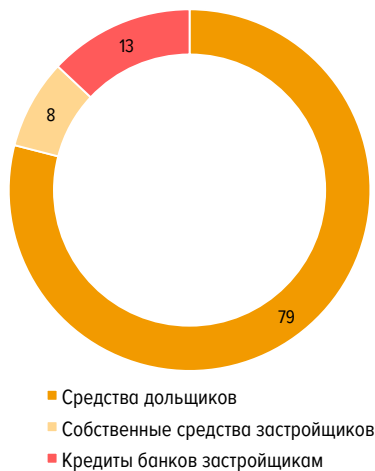
Внедрение схемы финансирования жилищного строительства через счета эскроу будет иметь двоякое влияние на рынок ипотечного жилищного кредитования. С одной стороны, при реализации подобной схемы риски кредитора меньше, чем при традиционном ипотечном кредитовании (требования банка к ипотечному заемщику обеспечены деньгами, лежащими на счете эскроу, а не требованиями к застройщику на получение еще не построенной квартиры).

Меньший риск по кредитам будет способствовать снижению ипотечных ставок. Уже сейчас ряд банков предлагает пониженные ставки по ипотечным кредитам, предоставляемым в рамках схемы проектного финансирования с использованием эскроу-счетов.

С другой стороны, в целях защиты ипотечных заемщиков к банкам, в которых открыты эскроу-счета, предъявляются особенно жесткие требования, что ограничивает круг банков, которые могут участвовать в реализации данной схемы. Банк – кредитор по ипотеке и банк, в котором открыты эскроу-счета, могут различаться. Однако финансовая схема, в которой задействованы два банка, сложна и неудобна для заемщика и прибегать к ней заемщики будут только в том случае, если она будет приносить очевидную финансовую выгоду. Соответственно, если ставки по ипотеч-

СТРУКТУРА ФИНАНСИРОВАНИЯ ДОЛЕВОГО
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В 2018 ГОДУ
(%)

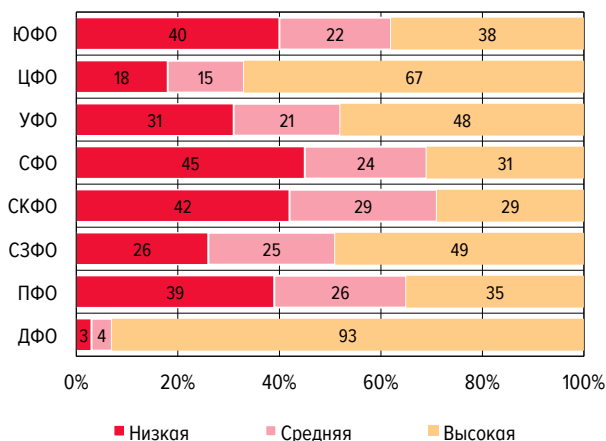
Рис. 3.1



Источник: АО «ДОМ.РФ».

РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ОБЪЕМА
СТРОИТЕЛЬСТВА ПО УРОВНЮ ФИНАНСОВОЙ
УСТОЙЧИВОСТИ В ОКТЯБРЕ 2018 ГОДА
(%)

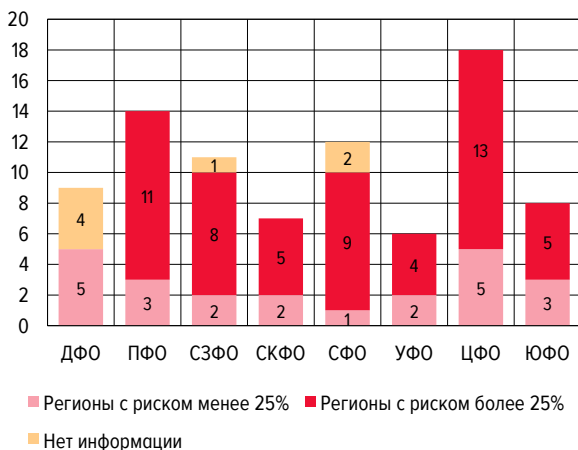
Рис. 3.2



Источник: ЕУ.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕГИОНОВ ПО УРОВНЮ РИСКА
(КОЛИЧЕСТВО, ЕД.)

Рис. 3.3



Источник: ЕУ.

ным кредитам в банках – держателях эскроу-счетов немного выше, чем в других банках, заемщики могут проигнорировать это превышение. В среднесрочной перспективе это может привести к незначительному смещению вверх среднерыночной ипотечной ставки.

В настоящее время из 5 млн действующих ипотечных кредитов менее 700 тыс. приходится на кредиты, предоставленные под ДДУ. Доля этих кредитов в общем портфеле ипотечных кредитов не превышает 20%. Поэтому в краткосрочной перспективе изменения, связанные с переходом к модели проектного финансирования жилищного строительства, в масштабах рынка ипотечных кредитов в целом будут умеренными. В более длительной перспективе распространение новой модели финансирования жилищного строительства будет одним из факторов развития отрасли.

По данным Банка России, счета эскроу для расчетов по договорам участия в ДДУ открыты в 49 из 85 регионов, то есть чуть более чем в 57%. В семи регионах в настоящее время жилье или не строится, или возводится без привлечения дольщиков (по госзаказу и так далее). Если исключить эти субъекты, то доля регионов с распространением эскроу-счетов возрастет до 63%.

Всего в России (по данным на конец августа) было открыто более 10 тыс. эскроу-счетов, остаток средств на них – 30,2 млрд рублей. Лидером при этом стала Москва (почти 2 тыс. эскроу-счетов, или 13,4 млрд руб.). Кроме того, в первой тройке – Московская и Ленинградская области (675 и 674 счета соответственно).

Среди регионов, в которых не открыто ни одного счета эскроу, – регионы СКФО, некоторые отдаленные регионы из СЗФО и ЦФО. Вероятнее всего, в этих регионах жилищным строительством занимаются относительно небольшие застройщики, у которых есть определенные трудности с переходом к проектному финансированию.

В то же время в ряде регионов работают застройщики, не имеющие права финансироваться и по старой схеме, и не получившие банковские кредиты через новый механизм. Такие застройщики находятся под пристальным вниманием Банка России.

По доле кредитоспособных объектов на стадии строительства наиболее уверенные результаты демонстрируют ДФО, ЦФО, СЗФО и УФО³⁰. Более 90% проектов в ДФО показывают большую вероятность исполнения застройщиками своих кредитных обязательств (низкий риск неисполнения) в условиях высоких показателей финансовой устойчивости. В ЦФО, СЗФО и УФО до 60% проектов (по суммарной жилой площади) характеризуется высокой вероятностью возврата кредита застройщиками (рис. 3.2). По количеству регионов с повышенным уровнем риска строительных проектов лидирует ЦФО, в состав которого входят 13 регионов с долей высокорисковых проектов более 25% (рис. 3.3).

В целях содействия процессу перехода на эскроу-счета Банк России с участием Минстроя России и АО «ДОМ.РФ» разработал рекомендации для банков и застройщиков с целью выработки оптимальных процедур их взаимодействия в рамках получения проектного финансирования. Так, установлен рекомендованный срок рассмотрения заявки застройщика банком – 45 рабочих дней (при этом ряд банков сообщил, что в рамках внутренних процедур ими установлены более короткие сроки), застройщикам рекомендовано обеспечить предоставление в банк надлежащего пакета документов для оценки проекта и принятия решения о кредитовании, оперативно его дорабатывать при необходимости.

Новая модель финансирования жилищного строительства может увеличить долю процентных расходов в выручке большинства проектов до 11% и выше, что более чем вдвое превышает текущий уровень. С другой стороны, застройщики теперь будут менее мотивированы на предоставление скидок на квартиры на начальных этапах строительства, поэтому на конечный финансовый результат влияние может быть меньше.

Однако новые правила с 1.07.2019 затрагивают не все объекты. На переходный период законодательством предусмотрен ряд исключений: в частности, под эскроу-счета не попадают проекты, где готовность объ-

ектов составляет не менее 30%, а объем реализованных квартир – не менее 10% (соответствующие критерии для строительных проектов и порядок их подтверждения утверждены Постановлением Правительства России от 22.04.2019 № 480). Таким образом, многие застройщики по действующим проектам с 1.07.2019 не перешли на эскроу-счета. По данным Минстроя России, с использованием эскроу-счетов будет строиться лишь 30% заявленного объема жилья, а полноценный переход отрасли к новому виду финансирования возможен лишь через два года.

При этом те застройщики, которые продолжают строительство по «старой» схеме (без использования счетов эскроу), должны подать заявление об их соответствии установленным критериям. Минстрой России рассматривал 1 октября 2019 г. как предельный срок подачи таких заявлений, которые обеспечат возможность завершения строительства без применения счетов эскроу.

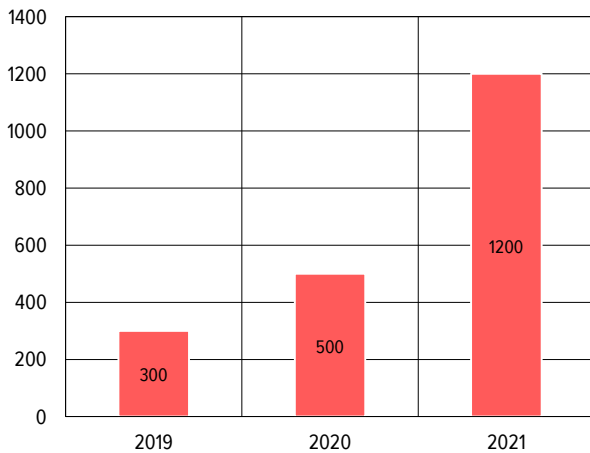
По результатам опросов крупнейших кредитных организаций³¹ переход на новую схему финансирования не окажет влияния на верхние уровни номинальных ставок по кредитам застройщикам. Процентные ставки находятся в диапазоне 10–12% годовых как для проектного финансирования по старым правилам, так и для финансирования с использованием механизма эскроу – для остатка задолженности, не покрытого денежными средствами на счетах эскроу.

Особенность финансирования с использованием счетов эскроу заключается в возможности минимизировать ставку по кредиту при значительном размере поступлений денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу. В таком случае применяется специальная пониженная ставка. При значительном превышении остатков на этих счетах над суммой задолженности по проектному кредиту ставка может быть снижена до 0,01%. В результате средневзвешенная ставка на всем сроке кредитования может составить уже около 7–8% годовых. При этом на стадии строительства она

³⁰ По данным ЕУ, Обзор рынка жилищного строительства России за 2018 год.

³¹ Данные РБК. Переход на эскроу: банкиры о новой модели и будущем ставок по кредитам, 19.06.2019.

ПРОГНОЗ ВВОДА НОВОГО ЖИЛЬЯ ПО ПРОГРАММЕ
РЕНОВАЦИИ В 2019–2021 ГОДЫ
(Тыс. кв. м) Рис. 3.4



Источник: Комплекс градостроительной политики и строительства г. Москвы.

будет ниже из-за нахождения средств покупателей на счетах эскроу, которые после завершения строительства направляются в том числе на погашение кредита.

Таким образом, переход на новую систему приведет к более четкому соблюдению сроков проектного финансирования и ввода в эксплуатацию жилых объектов и инфраструктуры. Ожидается, что в долгосрочном периоде принятые решения с учетом мер государственной поддержки застройщиков (подробнее см. подраздел 2.2, Приложение 1) окажут благоприятное влияние на развитие жилищного строительства.

3.2. ВЛИЯНИЕ ПРОГРАММЫ РЕНОВАЦИИ В МОСКВЕ НА РЫНОК ЖИЛЬЯ

Программа реновации жилищного фонда была утверждена правительством Москвы в августе 2017 г. и рассчитана на 15 лет. Всего в нее включено 5173 дома. В 2019 г. планируется переселить жителей 43 пятиэтажных домов.

Реновация не влияет на рынок недвижимости бизнес-класса и не отражается на сегменте элитного жилья. Проведение программы влияет на сегмент жилья эконом-класса и оказывает ограниченное воздействие на рынок жилья комфорт-класса. За период 2019–2021 гг. будет введено 2 млн кв. м (рис. 3.4). Более 50% нового жилья будет выставляться на открытый рынок через 3–4 года.

У согласованных по программе застройщиков появляется конкурентное преимущество перед другими застройщиками. Наибольшую долю заказов в рамках реновации, скорее всего, получают компании, обладающие собственными производственными мощностями. Из-за низкой рентабельности проектов некоторые компании не участвуют в программе, а другие начали искать площадки под апартаменты. Таким образом, реновация может способствовать консолидации строительного рынка вокруг тех игроков, которые смогут принять участие в программе. Часть строительных компаний, не участвующих в программе реновации, может покинуть

наиболее бюджетный сегмент, чтобы сосредоточиться на жилье класса «комфорт-плюс» и выше.

На продажу пойдет примерно половина жилья, построенного по реновации. Так как большинство площадок под реновацию расположено в обжитых районах с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой, программа может оказать понижающее давление на цены в сегменте вторичного жилья через 2–3 года.

Строительство домов по программе реновации в Москве примерно соответствует плану. По программе уже сдано в эксплуатацию 46 домов, еще 120 строятся, утверждено 338 стартовых площадок, что в целом незначительно отстает от заявленного плана по вводу жилья в эксплуатацию в 2019–2020 годах. По итогам 2019 г. будет введено жилья общей площадью более 250 тыс. кв. м, возведенных для переселения по реновации, что составит менее 10% ввода жилья в Москве за этот год. На данном этапе не хватает строительных мощностей для более существенных объемов ввода, однако можно ожидать, что в ближайшие два года объемы возрастут по мере расширения списка застройщиков.

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

4.1. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЦЕНОВОЙ СТАБИЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ

Ипотечное кредитование и предоставление кредитов организациям, работающим в сфере жилищного строительства, являются частью единого банковского бизнеса, включающего в себя как привлечение, так и размещение средств. Соответственно, ставки по банковским кредитам должны обеспечивать банку прибыль, покрывая стоимость привлечения средств (прежде всего депозитов населения, на которые приходится почти треть всех банковских пассивов), затраты,

связанные с привлечением и размещением средств, а также компенсировать риски по операциям.

Ипотечные кредиты и кредиты строительным компаниям отличаются длительными сроками, поэтому помимо кредитного риска им свойственен также процентный риск, связанный с длительным сроком размещения средств, существенно превышающим срочность большинства банковских пассивов. Если уровень ставок в экономике повысится, то по мере наступления сроков исполнения обязательств по имеющимся пассивам банк будет вынужден привлекать новые средства дороже, но продолжать получать доходы от долгосрочных кредитов по «старым» ставкам. Поэтому банки включают в ставки по долгосрочным кредитам премию за процентный риск³², чтобы в случае повышения ставок в экономике не понести чрезмерных убытков.

Процентный риск определяется двумя основными факторами: неопределенностью ожиданий относительно будущей динамики ставок и разрывом в срочности активов и пассивов банков. Чем больше неопределенность, тем больше потенциальные убытки банков в случае реализации процентного риска. Чем больше разрыв в срочности активов и пассивов, тем раньше банки столкнутся с необходимостью замещать старые пассивы новыми (возможно – по возросшим ставкам).

При этом неопределенность ожиданий сама по себе может негативно сказываться на срочности банковских пассивов – вкладчики, не уверенные в будущей экономической ситуации, предпочитают не связывать свои средства на длительный срок. Так, если в 2014 г. на депозиты сроком свыше 1 года приходилось более 60% рублевых депозитов населения, то к концу 2015 г. этот показатель сократился до 40%. Только в середине 2018 г., после достаточно длительного периода невысокой инфляции, наметилось восстановление срочности депозитов.

³² Поскольку повышение ставок в экономике чаще всего связано с ростом инфляции, часто используются также понятия «премия за инфляционный риск», «инфляционная премия».

**КОНЪЮНКТУРА ИПОТЕЧНОГО РЫНКА
И ДИНАМИКА ИНФЛЯЦИИ**

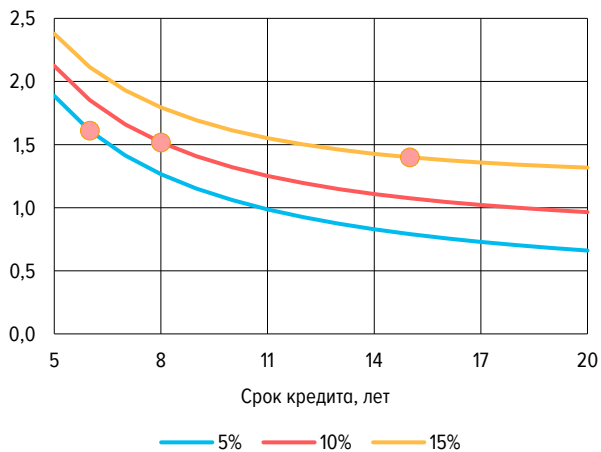
Рис. 4.1



Источники: Росстат, Банк России.

**МЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ ПО КРЕДИТУ
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРОКА И СТАВКИ
(% ОТ СУММЫ КРЕДИТА)**

Рис. 4.2



Источник: Банк России.

Таким образом, уровень инфляции влияет на ставку по долгосрочным кредитам сразу по трем каналам. Во-первых, чем выше инфляция, тем больше ставка, по которой вкладчики согласны размещать средства на банковских депозитах (рис. 4.1). Во-вторых, чем меньше определенность инфляционных ожиданий (и, соответственно, динамики процентных ставок), тем выше процентный риск банков и выше премия за процентный риск, включаемая в ставки по долгосрочным кредитам. В-третьих, неопределенность ожиданий относительно будущей ситуации в экономике негативно отражается на срочности банковских пассивов, дополнительно увеличивая процентный риск.

Существует еще один канал влияния инфляции на финансирование жилищного строительства. Чем больше неопределенность инфляционных ожиданий, тем меньше готовность банков предоставлять долгосрочные кредиты. Так, в 2014–2015 гг. наблюдались значительные колебания срочности кредитов и ее общее снижение, а в дальнейшем по мере снижения инфляции, стабилизации ситуации в экономике и роста доверия к политике таргетирования инфляции начался уверенный рост срочности (рис. 4.1).

Увеличение сроков кредита способствует росту доступности кредита для заемщиков не меньше, а возможно, и больше, чем снижение ставки. Например, ежемесячный платеж по шестилетнему кредиту по ставке 5% годовых выше, чем по восьмилетнему кредиту по ставке 10% годовых. Платеж по кредиту по ставке 15% годовых, но сроком на 15 лет еще меньше (рис. 4.2).

Таким образом, поставленная в рамках режима таргетирования инфляции цель снижения текущего уровня инфляции и стабилизации инфляционных ожиданий на уровне, близком к целевому, является важнейшим вкладом Банка России в повышение доступности не только ипотеки и кредитования строительной отрасли, но и других направлений долгосрочного кредитования.

4.2. ПОДДЕРЖКА ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ, ИСПЫТЫВАЮЩИХ ЗАТРУДНЕНИЯ В ОБСЛУЖИВАНИИ ДОЛГА

Длительность сроков ипотечных кредитов не всегда позволяет заранее предусмотреть возможные изменения внешних условий, которые могут ожидать заемщиков на протяжении периода обслуживания кредита. В России используются различные меры помощи ипотечным заемщикам, столкнувшимся с непредвиденными обстоятельствами, не позволяющими выполнять обязательства по ипотеке. Банк России принимал и продолжает принимать участие в разработке и реализации таких мер.

Ипотечные кредиты в иностранной валюте

Ипотечные кредиты в иностранной валюте, перед кризисом 2008 г. составлявшие более четверти всего портфеля ипотечных кредитов, на протяжении последнего десятилетия устойчиво теряли рыночные позиции. С начала 2011 г. портфель рублевых ипотечных кредитов вырос более чем 7 раз, а портфель валютных кредитов (в долларовом выражении) – сократился почти в 14 раз (рис. 4.3). В результате к середине 2019 г. на валютные кредиты приходилось менее 0,5% от общего объема ипотечных кредитов.

Уменьшение портфеля валютных кредитов связано с рядом факторов. Во-первых, в периоды колебаний курса рубля многие заемщики столкнулись с затруднениями при обслуживании валютной ипотеки. На 1.07.2019 просроченная задолженность по рублевым кредитам составляла менее 1%, а по валютным – свыше трети всех кредитов. Вследствие этого заемщики не были заинтересованы в привлечении валютных кредитов, а банки – в их предоставлении. Дополнительным мотивом избегать выдачи валютных кредитов для банков были повышенные коэффициенты риска по ним. В результате с начала 2016 г. было предоставлено менее 80 валютных ипотечных кредитов (за тот же период было предоставлено почти 4 млн рублевых ипотечных кредитов).

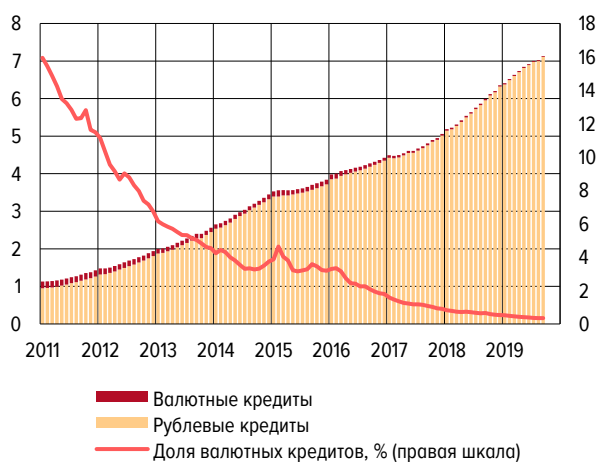
Во-вторых, предоставленные ранее валютные кредиты постепенно уходили из банковского кредитного портфеля. Это было связано не только с плановым погашением кредитов или списанием безнадежной задолженности, но и с реструктуризацией валютной ипотеки в рамках государственной программы помощи ипотечным заемщикам. Банк России принимал активное участие в реализации данной программы. С целью выработки договоренностей между заемщиками и кредиторами с августа 2017 г.³³ проводились четырехсторонние встречи с участием кредиторов, заемщиков, представителей АО «ДОМ.РФ» и Банка России. Для обсуждения проблем, связанных с реструктуризацией портфелей валютной ипотеки банков, проводились также надзорные встречи с кредиторами. Всего за период с августа 2017 г. объем просроченной задолженности по кредитам, номинированным в иностранной валюте, сократился на 58% за счет реструктуризации таких кредитов и перевода их в рубли. По информации АО «ДОМ.РФ», одобрено выделение средств кредиторам на компенсацию части убытков при проведении реструктуризации по 3211 ипотечным кредитам (в том числе по заявкам, одобренным без решения межведомственной комиссии), по 2832 кредитам сделки проведены. Кроме того, для обсуждения проблем заемщиков, связанных с реструктуризацией ипотечных жилищных кредитов, совместно с представителями АО «ДОМ.РФ» и представителями инициативной группы заемщиков проводятся регулярные индивидуальные консультации в Общественной приемной Банка России. Представители Банка России регулярно принимают участие в приеме граждан в Минфине России, участвуют в работе Межведомственной комиссии.

В результате к настоящему времени менее 5 тыс. человек имеют обязательства по ипотечным кредитам в иностранной валюте, причем их количество устойчиво сокращается. Таким образом, в настоящее время проблема

³³ Начало реализации Постановления Правительства Российской Федерации от 11.08.2017 № 961 «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации».

СТРУКТУРА БАНКОВСКОГО ПОРТФЕЛЯ
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ
(ТРЛН РУБ.)

Рис. 4.3



Источник: Банк России.

с задолженностью населения по валютным ипотечным кредитам утратила свою остроту и не несет существенных рисков ни для населения, ни для банков.

Практика применения ипотечных каникул

В 2019 г. появился новый механизм защиты ипотечных заемщиков – физических лиц, заключивших кредитный договор в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, – «ипотечные каникулы». В соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2019 г. № 76-ФЗ³⁴ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком – физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика» (далее – Федеральный закон № 76-ФЗ) ипотечные заемщики имеют право обратиться к банку с требованием об установлении «льготного периода» сроком до 6 месяцев, в течение которого заемщик может не осуществлять выплаты по ипотечному кредиту или осуществлять их в уменьшенном объеме. Срок погашения ипотечного кредита в этом случае пролонгируется на срок льготного периода, и платежи, не уплаченные в течение льготного периода, уплачиваются заемщиком в дополнительное время. Введенная Федеральным законом № 76-ФЗ возможность использования «ипотечных каникул» применяется и к кредитным договорам, заключенным до даты вступления в силу указанного федерального закона.

Использование «ипотечных каникул» ограничено рядом условий: размер кредита не должен превышать определенной суммы, устанавливаемой Правительством Россий-

³⁴ Федеральный закон от 1.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком – физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика». Банк России принимал активное участие в разработке соответствующего законопроекта.

ской Федерации; заложенное по ипотечному кредиту имущество является единственным жильем заемщика; заемщик находится в трудной жизненной ситуации (является безработным, инвалидом I или II группы, временно нетрудоспособным или столкнулся с резким сокращением дохода). Кроме того, «ипотечные каникулы» по каждому кредиту могут быть предоставлены только один раз (причем в случае рефинансирования кредита, по которому были предоставлены ипотечные каникулы, заемщик по новому кредиту не получает права на новое получение льготного периода). В результате добросовестные заемщики, столкнувшиеся со сложными жизненными обстоятельствами, получают резерв времени на адаптацию к этим обстоятельствам, но банки при этом защищены от возможных злоупотреблений со стороны недобросовестных заемщиков.

Федеральный закон № 76-ФЗ вступил в силу в конце июля 2019 года. Можно ожидать, что появление такого механизма будет способствовать росту спроса на ипотечные кредиты (так как наличие обязательств по ипотечным кредитам будет сопряжено с меньшими рисками). В то же время для банков возможность потери дохода из-за откладывания платежей на более длительный срок (и, соответственно, их инфляционно-обесценивания) будет снижать привлекательность ипотечных кредитов. Со стороны банков можно ожидать более тщательного отбора ипотечных заемщиков или небольшого повышения ставок по кредитам, компенсирующего риски банков.

4.3. ПРОЧИЕ МЕРЫ

Банком России внесены изменения в нормативные акты, направленные на внедрение проектного финансирования и развитие ипотечного кредитования, снижение регулятивных требований к банкам в отношении ипотечных кредитов³⁵. В настоящее

время разрабатывается также ряд других государственных программ (см. Приложение 1), направленных на поддержку отдельных направлений финансирования жилищного строительства. Банк России принимает участие в разработке и реализации этих программ.

Одним из возможных механизмов увеличения сроков привлечения средств банками-кредиторами по ипотечным кредитам является организация эмиссии ипотечных ценных бумаг. Минфин России совместно с Банком России и АО «Банк ДОМ.РФ» ведет разработку плана мероприятий («дорожной карты») по развитию рынка ценных бумаг, в том числе сегмента ипотечных облигаций.

Банк России устанавливает нормативы деятельности банков, страховых компаний и негосударственных пенсионных фондов (НПФ), определяя предельную долю тех или иных финансовых инструментов в активах финансовых организаций и порядок оценки риска по финансовым инструментам. Эти нормативы, направленные на обеспечение устойчивости российского финансового сектора, не препятствуют наращиванию инвестиций в ипотечные ценные бумаги, так как фактическая доля ипотечных облигаций в активах финансовых организаций намного меньше установленных нормативов.

Помимо строительства многоквартирных домов, важным направлением обеспечения потребности населения в жилье является индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Банк России принимал активное участие в разработке программы поддержки индивидуального жилищного строительства³⁶ в части развития ипотечного кредитования на цели ИЖС, разработки схем финансирования типовых объектов, поддержки финансирования для отдельных категорий населения. После принятия программы Банк России будет участвовать в ее реализации в рамках своей компетенции.

³⁵ Положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности», Инструкция Банка России от 28.06.2017 № 180-И «Об обязательных нормативах банков».

³⁶ Основным разработчиком программы является Минстрой России.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

Меры государственной поддержки обычно направлены на стимулирование спроса преимущественно на строящееся жилье, что должно приводить к повышению привлекательности инвестиций в жилищное строительство со стороны застройщиков. По оценкам Банка России, запланированные на 2019–2022 гг. расходы федерального бюджета на поддержку жилищного строительства эквивалентны стоимости 15 млн кв. м введенного жилья. Наибольшие расходы федерального бюджета на реализацию рассматриваемых мероприятий запланированы на 2022 год.

Государственные программы

В 2019–2022 гг. продолжается реализация государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – ГП «Доступное жилье»), в рамках которой в 2019 г. запланированы расходы федерального бюджета в размере 206 млрд руб., на плановый период 2020–2022 гг. на реализацию данной программы заложен 791 млрд руб. (рис. 1).

Поручения Президента Российской Федерации

В послании к Федеральному Собранию Российской Федерации от 20 февраля 2019 г. Президент Российской Федерации озвучил следующие поручения, направленные на стимулирование рынка жилищного строительства.

1. С 1.01.2019 распространить на весь срок кредита субсидирование части ставки по ипотеке (превышающей 6% годовых), направляемой на покупку жилья у юридических лиц, в семьях, где родился второй и последующий ребенок. Расходы бюджета на это мероприятие в 2019–2022 гг. запланированы в размере 54 млрд рублей. Предполагается, что этим правом воспользуются 600 тыс. российских семей.

2. С 1.01.2019 осуществить выплаты в счет погашения ипотеки в размере 450 тыс. руб. семьям, где родился третий и последующий ребенок. На эту меру в 2019–2022 гг. предполагается заложить 115 млрд рублей.

3. Освободить застройщиков от уплаты налога на прибыль и НДС за социальные объекты, которые они передают в собственность государству или муниципалитетам.

4. Разработать механизм предоставления ипотечных каникул.

Национальные проекты

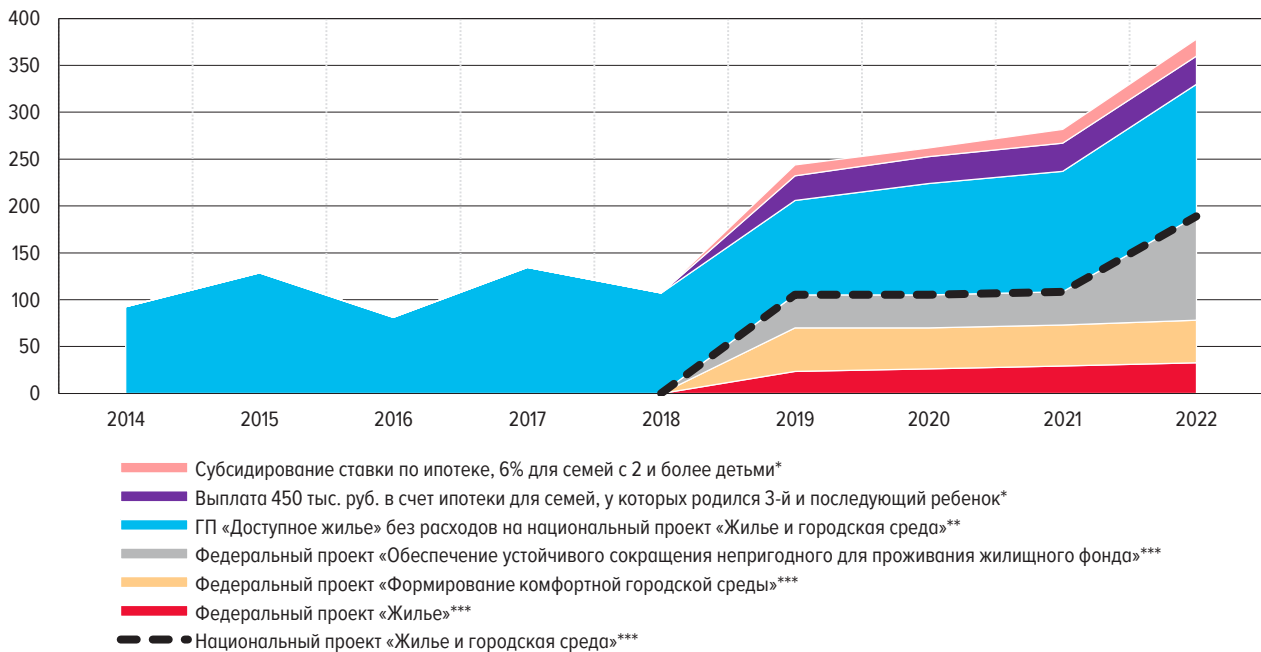
Государственная поддержка жилищного строительства предусмотрена в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда», расходы по которому включены в ГП «Доступное жилье». В течение 2018–2024 гг. предполагается достичь следующих целевых показателей, оказывающих влияние на жилищное строительство:

- снизить средний уровень ставки по ипотеке с 9,5% в 2018 г. до 7,9% годовых в 2024 г.;
- увеличить количество выданных ипотечных кредитов на первичном рынке жилья с 0,5 до 1,1 млн единиц;
- увеличить объем жилищного строительства с 75,3 до 120 млн кв. м в год (из них многоквартирных домов – с 46,2 до 80 млн кв. м в год, из них профинансированных за счет ипотечного кредитования – с 23,6 до 53 млн кв. м в год);
- увеличить количество действующих договоров долевого участия, оформленных с использованием счетов эскроу, с 7 до 1014 тыс. штук.

Также планируется сократить сроки получения разрешения на строительство и ввод объекта жилищного строительства в эксплуатацию с 7 до 5 дней, проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий для объектов жилищного строительства с 45 до 30 дней (на 15 дней).

**РАСХОДЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА НА МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПОДДЕРЖКЕ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
(МЛРД РУБ.)

Рис. 1



Источники:

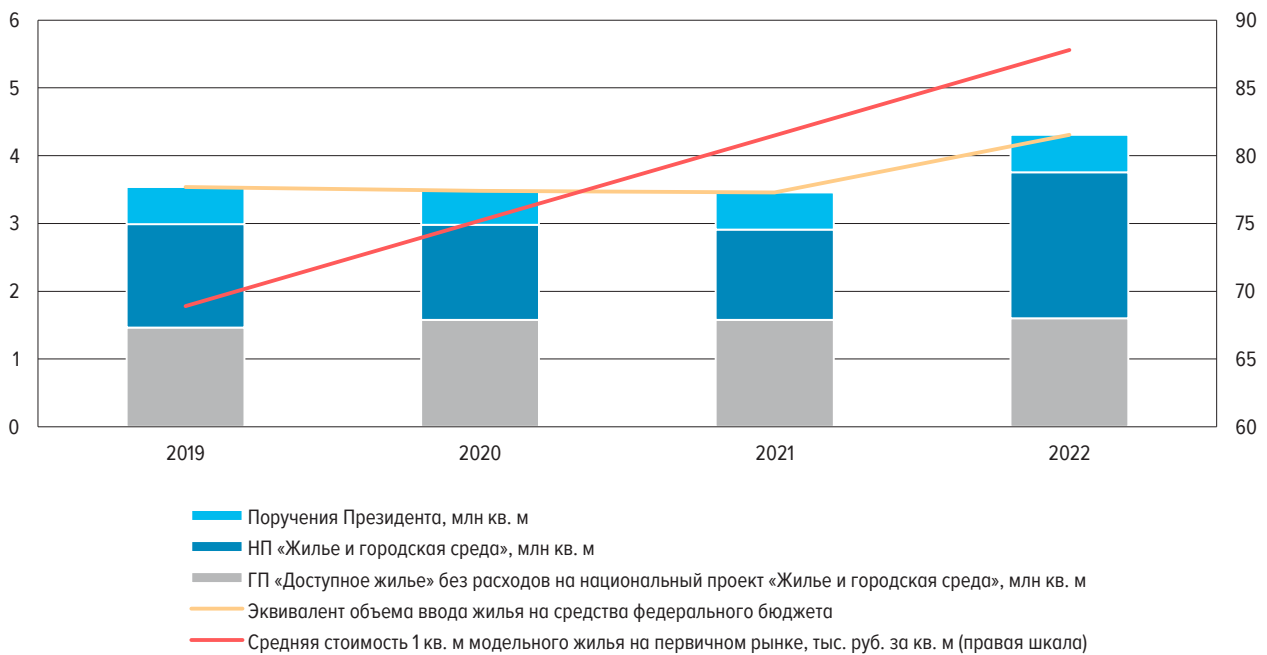
* 2019 г. – Федеральный закон от 18.07.2019 №175-ФЗ.

** 2014–2018 гг. годовые отчеты Федерального казначейства об исполнении федерального бюджета; Федеральный закон от 18.07.2019 №175-ФЗ.

*** Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» от 24.12.2018.

ЭФФЕКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ РЫНКА ЖИЛЬЯ

Рис. 2



Источник: Федеральный закон от 18.07.2019 №175-ФЗ, паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» от 24.12.2018, расчеты Банка России.

На реализацию этого национального проекта в общей сложности планируется потратить 1066 млрд руб., в том числе 891 млрд руб. из федерального бюджета. В 2019 г. запланировано израсходовать 124 млрд руб., в том числе 105 млрд руб. из федерального бюджета. По итогам первого полугодия 2019 г. исполнение расходов федерального бюджета по данному проекту составило 40,6 млрд руб., или 38,5% от плана.

В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» на рынок жилищного строительства наибольшее влияние могут оказать следующие федеральные проекты: «Ипотека» (предполагается реализовать этот проект без затрат федерального бюджета), «Жилье» (затраты федерального бюджета составят 190 млрд руб.), «Формирование комфортной городской среды» (269 млрд руб.), «Обеспечение устойчивого сокращения не-

пригодного для проживания жилищного фонда» (432 млрд руб.) (рис. 1).

В рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» планируется за 2019–2024 гг. расселить 9,54 млн кв. м непригодного для проживания жилья.

Согласно оценкам Банка России, основанным на средней стоимости 1 кв. м жилья³⁷ на первичном рынке из паспорта национального проекта «Жилье и городская среда», расходы на мероприятия по государственной поддержке жилищного строительства в период 2019–2022 гг. эквивалентны стоимости 15 млн кв. м готового жилья (рис. 2). Из них около 85% приходится на ГП «Доступное жилье» и на национальный проект «Жилье и городская среда», около 15% – на поручения Президента Российской Федерации.

³⁷ Использована оценка стоимости 1 кв. м модельного жилья из паспорта национального проекта «Жилье и городская среда».

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СТАТИСТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ

	Ед. изм.	2014	2015	2016	2017	2018	июл 18	авг 18	сен 18	окт 18	ноя 18	дек 18	янв 19	фев 19	мар 19	апр 19	май 19	июн 19	июл 19	авг 19
Общие показатели																				
Объем строительных работ	% г/г	-2,3	-3,9	-2,1	-1,2	5,3	7,6	3,3	5,9	5,7	4,3	2,6	0,1	0,3	0,2	0,0	0,2	0,1	0,2	0,3
Ввод в действие жилых домов	% г/г	19,4	1,4	-6,0	-2,1	-4,1	-8,1	-17,0	-6,7	-14,6	-4,1	-7,0	-15,9	-2,2	0,6	6,7	29,6	11,4	26,2	11,0
Ввод в действие зданий	% г/г	17,7	0,6	-2,6	1,1	-5,9			-11,3			-6,8			-2,5			12,5		
Жилого назначения	% г/г	20,0	1,6	-2,6	1,2	-3,9			-10,1			-4,9			-4,0			14,5		
Нежилого назначения	% г/г	11,2	-2,6	-2,4	0,8	-12,4			-15,8			-12,5			4,1			6,8		
Не завершенные строительством жилые дома	млн кв. м	36,2	34,7	37,3	37,5	52,9														
Договоры участия в долевом строительстве (с начала года)	% п/п	38,5	-19,8	3,3	-0,3	13,8	8,1	8,1				13,8			26,3			34,1		
Цены																				
Цены за 1 кв. м на первичном рынке жилья	% г/г	5,7	-0,3	-0,4	1,0	6,3			5,3			6,3			7,0			7,2		
Цены за 1 кв. м на вторичном рынке жилья	% г/г	5,1	-3,2	-3,0	-1,6	4,1			2,1			4,1			4,4			4,0		
Ипотечное кредитование																				
Портфель кредитов (на конец периода)	трлн руб.	3,53	3,98	4,49	5,19	6,41	5,86	5,99	6,12	6,20	6,36	6,41	6,52	6,63	6,73	6,85	6,92	7,00	7,03	7,13
Портфель кредитов	% г/г, ИВП	30,6	11,9	13,3	15,5	23,4	23,9	24,5	24,8	25,3	25,5	23,4	24,7	24,8	24,2	23,5	22,7	21,6	19,8	19,0
Просроченная задолженность (доля в портфеле)	%	1,3	1,7	1,6	1,3	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0
Средний срок новых кредитов	лет	15,0	14,6	15,2	15,6	16,3	17,0	16,3	16,4	16,5	16,6	16,7	17,3	17,6	17,8	17,9	17,9	18,0	18,0	18,1
Средняя ставка по новым кредитам	%	12,4	13,5	12,5	10,9	9,6	9,6	9,4	9,4	9,4	9,5	9,7	9,9	10,2	10,4	10,6	10,5	10,3	10,2	9,9
Кредитование строительных организаций																				
Портфель кредитов* (на конец периода)	трлн руб.	2,27	2,10	1,81	1,56	1,59	1,67	1,72	1,73	1,71	1,69	1,59	1,20	1,21	1,23	1,26	1,27	1,29	1,32	
Просроченная задолженность (доля в портфеле)	%	9,5	17,9	19,8	17,8	18,8	19,0	17,6	17,3	17,7	17,6	18,8	22,5	21,9	22,1	22,5	22,4	21,9	21,6	
Показатели строительных организаций																				
Индекс предпринимательской уверенности	%	-6,0	-9,0	-17,0	-17,0	-22,3			-22,0			-25,0			-20,0			-16,0		
Численность занятых (прогноз)	%	11,5	2,8	2,5	4,0	0,3			-2,0			-7,0			3,0			5,0		
Оценка портфеля заказов (факт)	%	-23,3	-20,0	-35,8	-37,8	-43,8			-41,0			-42,0			-43,0			-37,0		
Доля прибыльных предприятий	%	80,5	77,9	81,7	78,5	74,3	73,0	73,5	72,5	72,9	72,7	74,3	70,3	70,5	71,2	70,4	68,9	69,7		
Доля убыточных предприятий	%	19,5	22,1	18,3	21,5	25,7	27,0	26,5	27,5	27,1	27,3	25,7	29,7	29,5	28,8	29,6	31,1	30,3		
Мониторинг предприятий, проводимый Банком России (баланс ответов, SA)																				
Изменение объемов производства	%	-4,0	-12,3	-10,8	-10,3	-8,6	-12,4	-6,6	-7,9	-7,8	-7,7	-7,5	-7,3	-7,9	-6,4	-6,5	-6,7	-4,9	-2,0	-5,8
Изменение спроса на продукцию отрасли	%	-8,2	-21,8	-19,1	-14,9	-11,2	-11,9	-10,5	-10,6	-11,0	-11,0	-11,0	-10,0	-10,3	-10,4	-10,5	-10,5	-10,7	-8,9	-9,5
Изменение экономической конъюнктуры	%	-10,9	-21,2	-17,0	-12,0	-11,5	-11,6	-12,1	-12,9	-13,0	-14,0	-12,5	-13,2	-12,9	-12,7	-12,7	-13,5	-12,9	-12,2	-11,9
Оценка экономического положения предприятий	%	-9,1	-16,4	-18,2	-16,2	-13,1	-14,5	-12,4	-11,5	-12,4	-12,3	-11,8	-9,7	-9,4	-8,9	-8,6	-8,2	-7,6	-6,4	-6,5
Изменение издержек производства	%	24,0	31,2	25,8	21,2	23,3	24,0	28,7	27,1	24,9	25,0	27,6	33,6	30,3	27,2	25,4	26,6	27,4	26,7	23,7

* Сокращение кредитов строительным компаниям в январе 2019 г. вызвано переклассификацией заемщиков в связи с изменением принципов определения их отраслевой принадлежности.

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