

ТРЕНДЫ В ЖИЛОМ ДЕВЕЛОПМЕНТЕ АПРЕЛЬ-ИЮНЬ 2022



Кирилл Холопик

Руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала EP3.РФ



ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»



Проектное финансирование

- **Новые выдачи**, новые выдачи кредитных средств в 1к22 и 4к21 сопоставимы (около 0,8 трлн руб.)
- **Портфель проектного финансирования**, вырос до 3,1 трлн руб. (+18%), обеспечив 43% прироста всего корпоративного портфеля (473 из 1 087 млрд руб.)
- **Кредитные лимиты**, достигли 7,9 трлн руб., показав значительно больший рост, чем в 4к21 – 1,34 трлн руб., или 20% (0,93 трлн руб.)



МАРТ

рост лимитов замедлился ввиду более консервативных подходов застройщиков и банков



Качество проектных кредитов

остается на высоком уровне

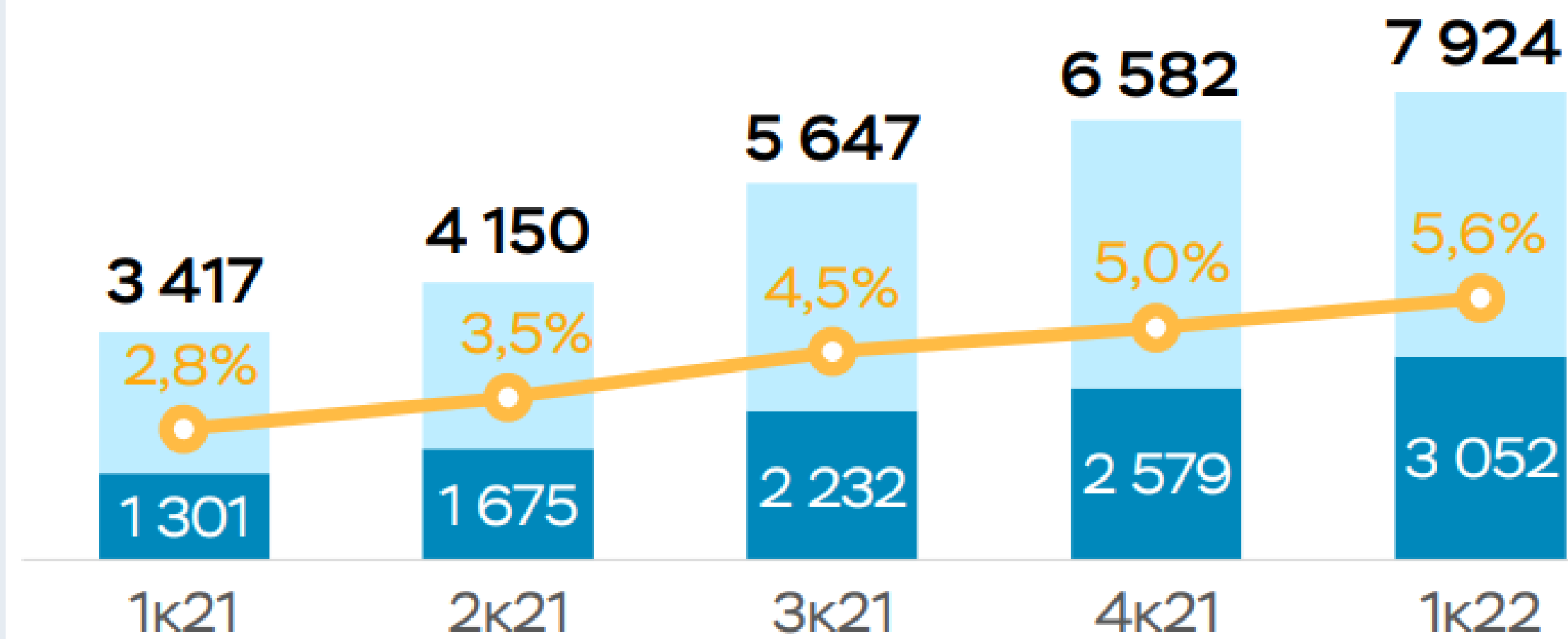


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»

Портфель ПФ

млрд руб. / %

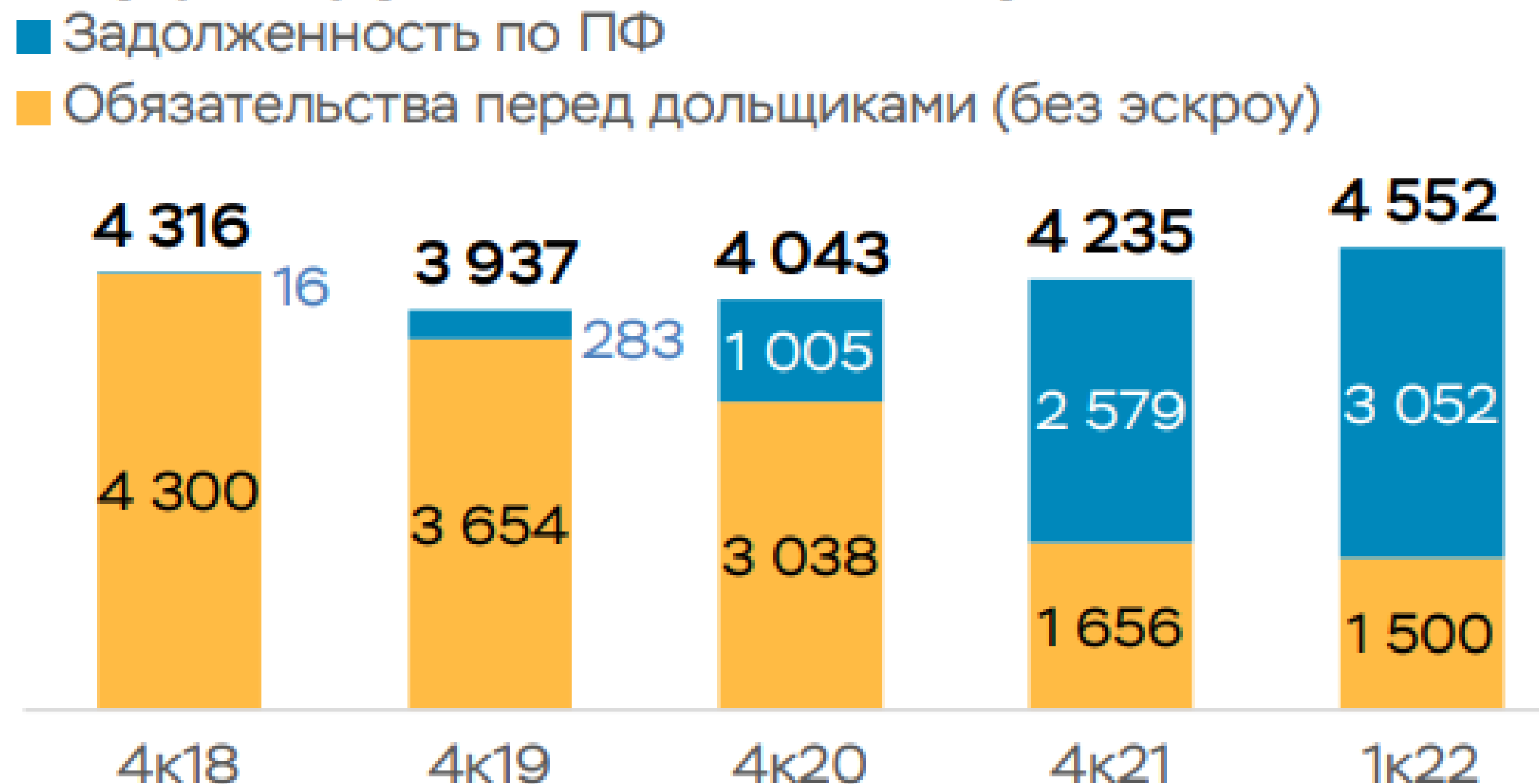
- Неиспользованный кредитный лимит
- Задолженность по ПФ
- Доля ПФ в корпоративном портфеле





ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»

Структура долга застройщиков млрд руб.



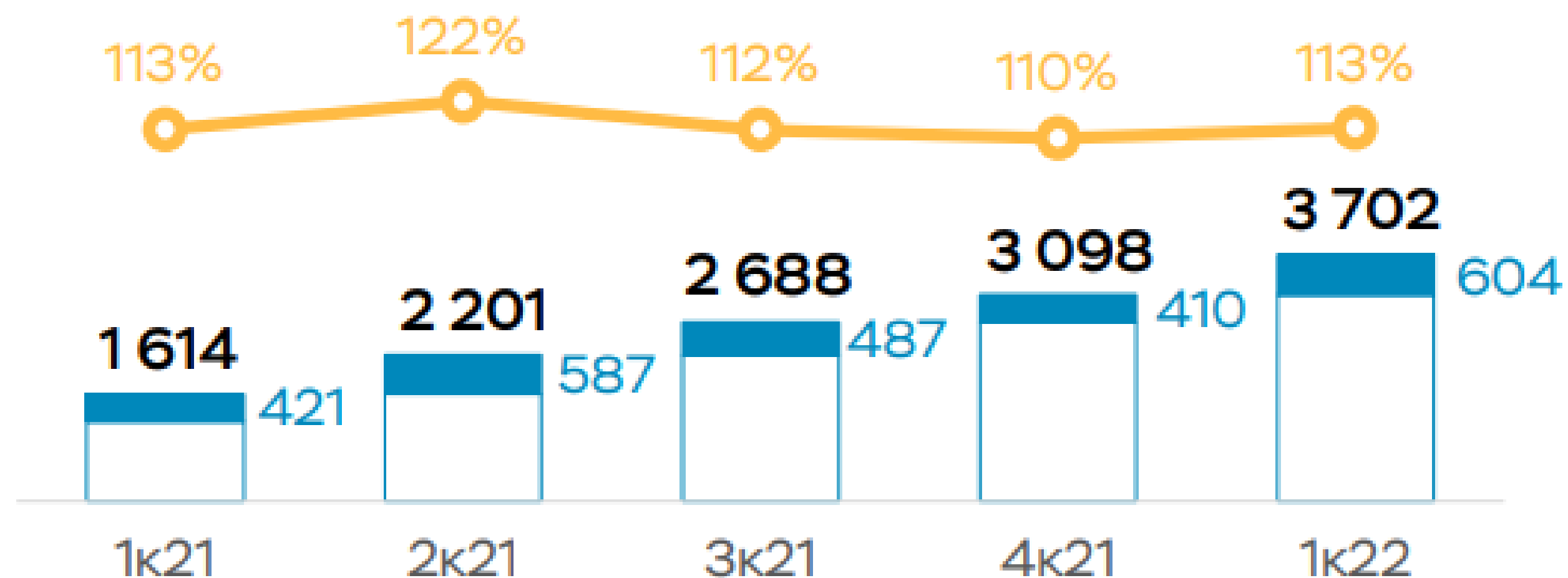


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»

Средства на счетах эскроу млрд руб. / %

■ Средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.

—○— Покрытие задолженности средствами на эскроу, %



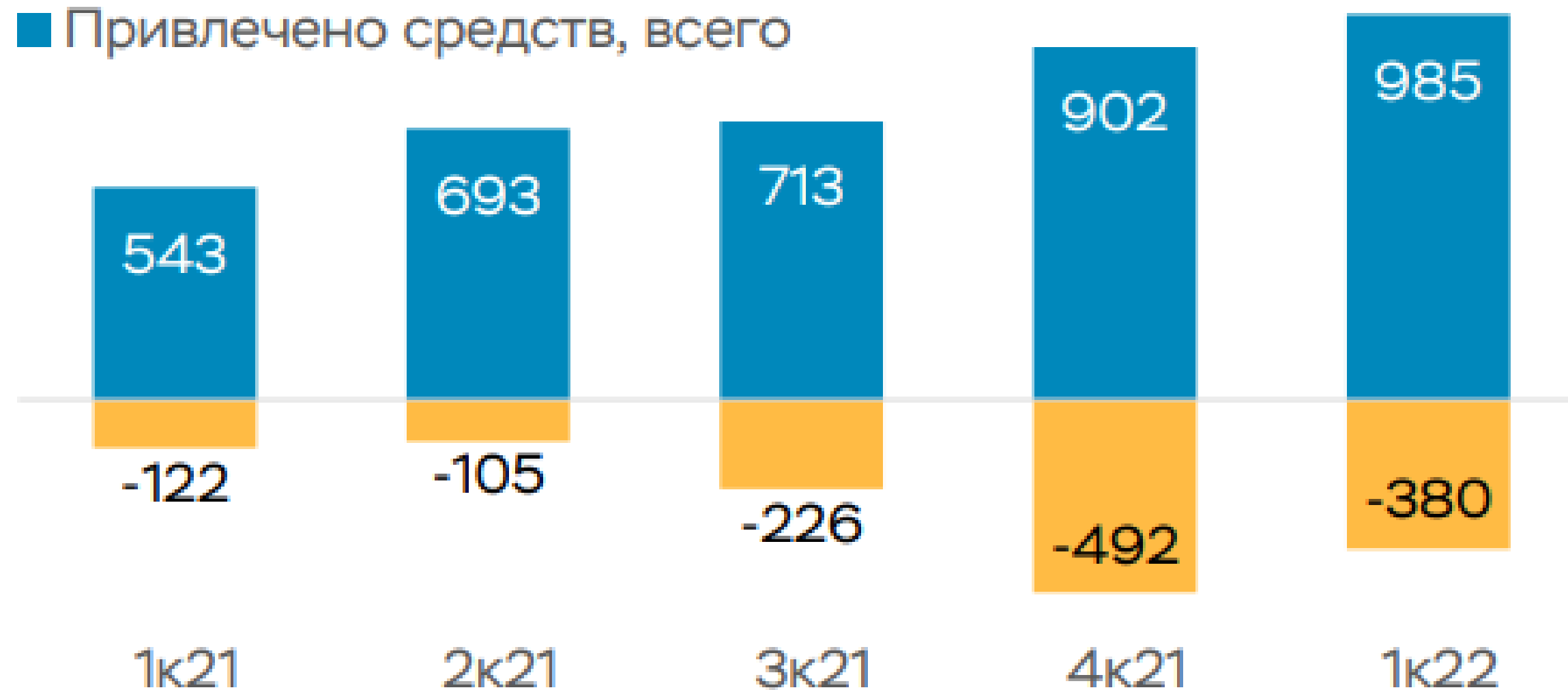


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»

Потоки средств на счетах эскроу млрд руб.

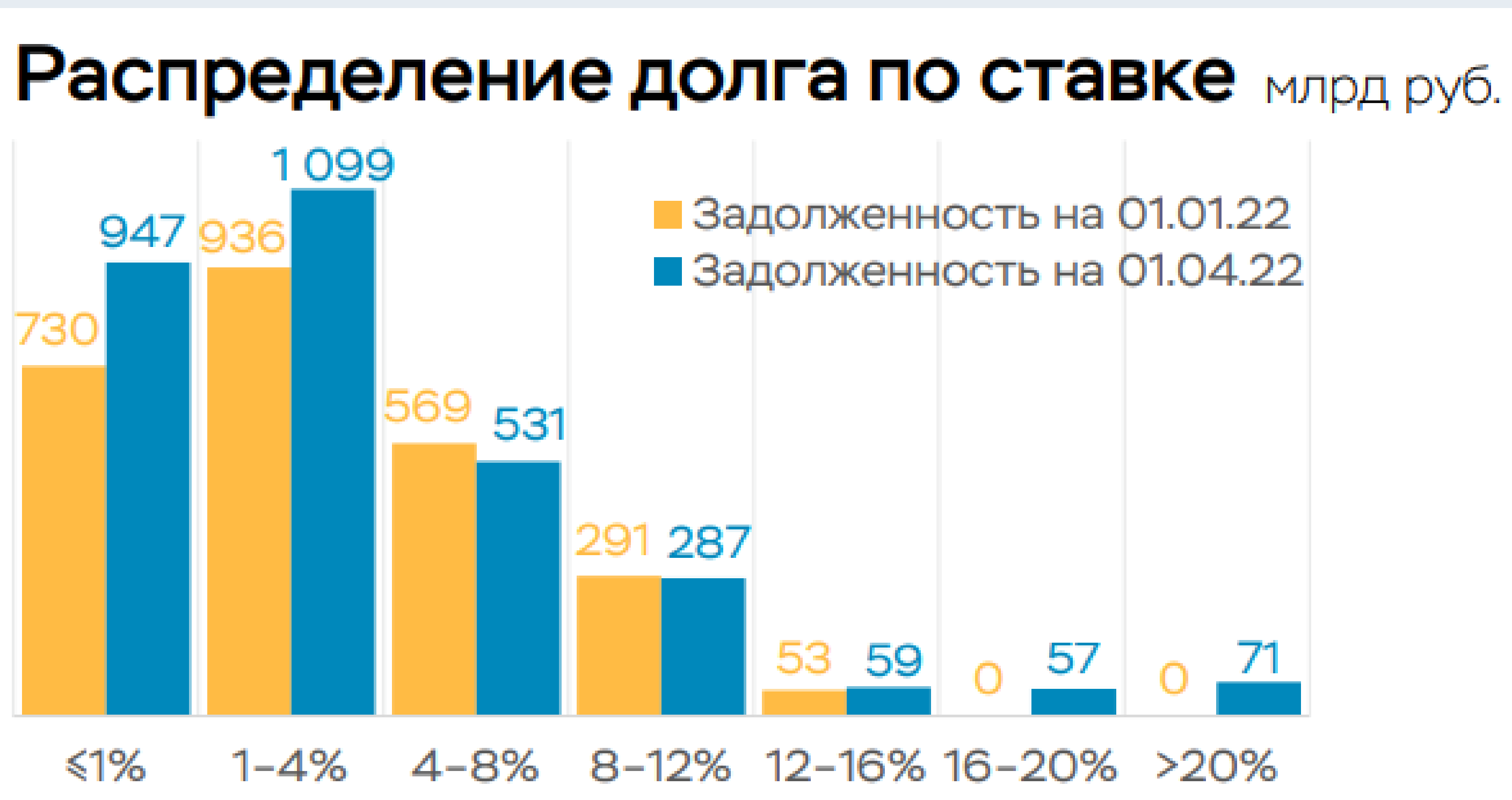
■ Раскрыто

■ Привлечено средств, всего





ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»





ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»



Счета эскроу

- **Раскрытие**, в 1к22 – 91 тыс. счетов на 380 млрд руб., это ниже 4к21 – 125 тыс. счетов на 492 млрд руб.
- **Накопления**, рост на 604 млрд руб. (+19%), что выше 4к21 (410 млрд руб.)
- **Объем**, достиг 3,7 трлн руб. (более 98% – средства населения)
- **Покрытие проектного финансирования**
Увеличивается (01.04.2022 – 113%, 01.01.2022 – 110%).
57% задолженности (на 01.01.2022 – 55%) покрыто более чем на 100%



Средневзвешенная ставка по ПФ

выросла в 1к22 лишь на 0,44 п.п., до 4,03%
По всем корпоративным кредитам с 7,1 до 11%



Доля кредитов со ставкой более 12%

выросла с 6 до 11%



ОТЧЕТ ЦБ: «О РАЗВИТИИ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В АПРЕЛЕ 2022 ГОДА»



СРЕДСТВА НАСЕЛЕНИЯ

- **РУБЛИ**, выросли на 1,3 трлн руб. (+3,8%), приток компенсировал отток февраля-марта
- **ВКЛАДЫ**, +2,4%
- **СЧЕТА ЭСКРОУ**, +113 млрд руб., или +3,1% (+9,4% в марте)
- **ВАЛЮТА** -0,2 млрд долл. США против -9,8 млрд долл. США в марте



КОРПОРАТИВНЫЕ СРЕДСТВА

Умеренный приток (+78 млрд руб., или +0,2%, в марте -0,01%) за счет роста валютных остатков



ГОССРЕДСТВА

+823 млрд руб. (+10,3%), главным образом в форме депозитов Федерального казначейства.



ОТЧЕТ ЦБ: «ЛИКВИДНОСТЬ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА И ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ, АПРЕЛЬ 2022 Г.»

Структурный дефицит ликвидности из-за:

- Структурный дефицит ликвидности из-за оттока средств в наличные деньги
- Крупных налоговых платежей в конце месяца
- Снижения объемов размещения средств в банках Федеральным казначейством

От дефицита ликвидности
5,4 трлн руб.
до профицита
в 0,3 трлн рублей

Структурный профицит ликвидности из-за:

- Притока бюджетных средств
- Возврата наличных денег в банки

Прогноз структурного профицита ликвидности на конец 2022 г. составляет **3,5–4,0 трлн рублей**

КОНЕЦ ФЕВРАЛЯ

МАРТ

НАЧАЛО АПРЕЛЯ

АПРЕЛЬ

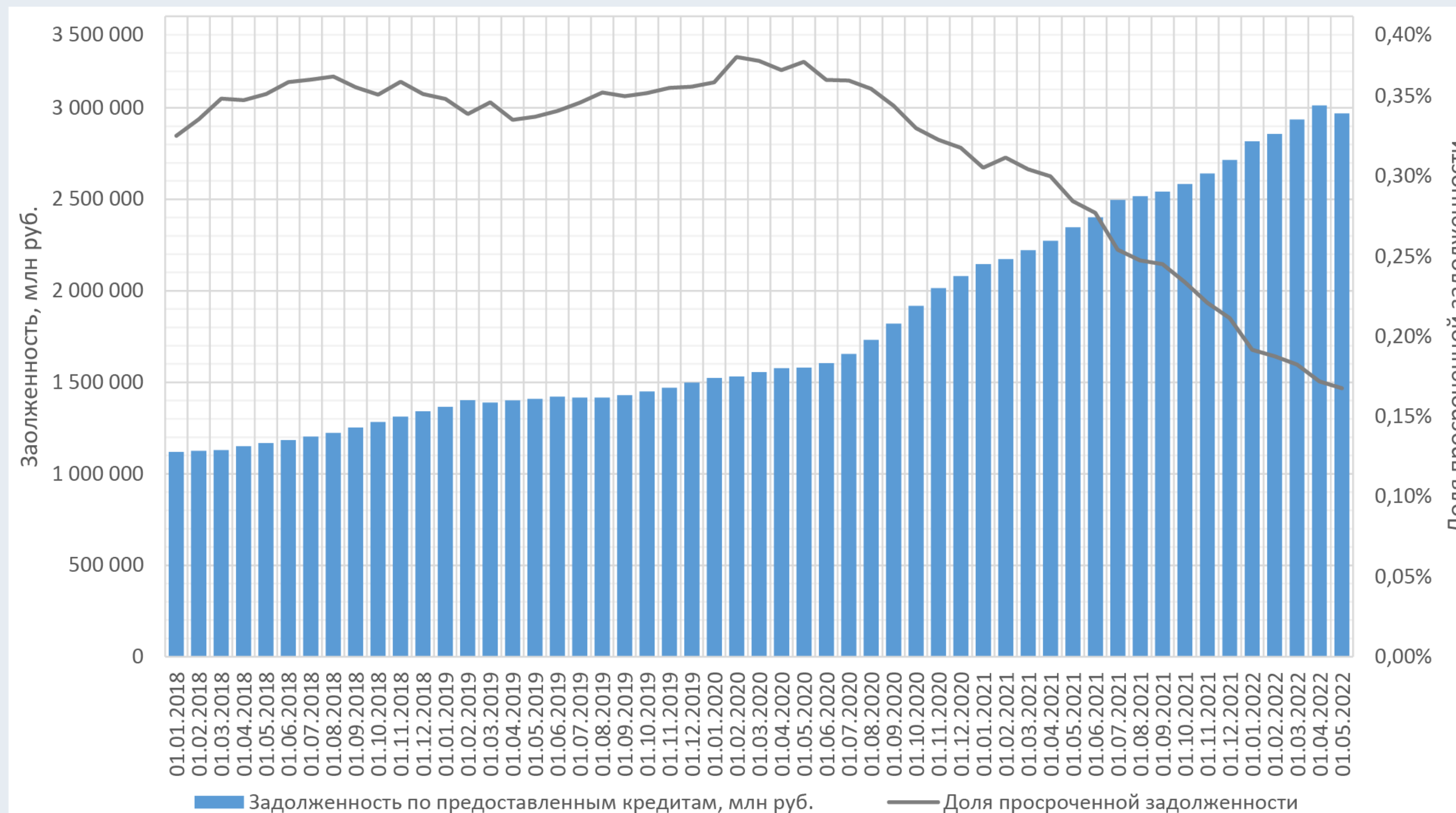


ОТЧЕТ ЦБ: «ОБЗОР РИСКОВ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ, ФЕВРАЛЬ – МАРТ 2022 ГОДА»

> **Доля обязательных платежей по ипотечным кредитам от располагаемых доходов всего населения достигла рекордных 2,4%**

> **Качество розничного портфеля, включая ипотеку, не указывает на значительное ухудшение платежной дисциплины со стороны заемщиков**

ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИЖК ПОД ЗАЛОГ ДДУ



данные Банка России



ОТЧЕТ ЦБ: «ИНФЛЯЦИОННЫЕ ОЖИДАНИЯ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ НАСТРОЕНИЯ, МАЙ 2022 ГОДА»

Прогнозы по инфляции:

2022 год

НАСЕЛЕНИЕ	БИЗНЕС (ценовые ожидания)	ЦБ	АНАЛИТИКИ (опрос Интерфакс)
11,5% (-1 п.п. к апрелю)	23,3% (-9,3 п.п. к апрелю)	18-23%	19,3% (-3,4 п.п. к апрелю)

2023-2024 гг.

ЦБ	АНАЛИТИКИ
5-7% в 2024 году 4% в 2024 году	8,6% в 2023 году 5% в 2024 году



ОТЧЕТ ЦБ: «МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОПРОС БАНКА РОССИИ, ИЮНЬ 2022 ГОДА»

	2022	2023	2024
Курс \$	75,0 (85,0)	80,0 (90,0)	85,1 (96,0)
Ключевая ставка	11,1 (14,5)	8 (10,4)	7 (7,5)
ВВП	-7,5 (-9,2)	0,0 (0,0)	1,8 (1,7)
Номинальная заработная плата	10,0 (9,8)	7 (7,4)	6,7 (7,0)



ОТЧЕТ ЦБ: «О РАЗВИТИИ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В АПРЕЛЕ 2022 ГОДА»

Кредитование

- **КОРПОРАТИВНЫЕ КРЕДИТЫ** 53,3 млрд руб. в апреле против 55,4 млрд руб. в марте
- **ИПОТЕКА** снижение выдач более чем в 3 раза – до 162 млрд руб.
- **РЫНОЧНАЯ ИПОТЕКА** снижение более чем в 7 раз
- **ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА** снижение в 2 раза – до 113 млрд руб.

Прогноз ЦБ по ипотеке

- **РОСТ** 10–15% в целом за 2022 г.
- **СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА** – локомотив роста.
Лимит будет достаточен для обеспечения спроса

Поручение Президента РФ 25.03.2022

Постановление Правительства РФ от 29 марта 2022 года №508

ИПОТЕКА НА НОВОСТРОЙКИ

- **Снижение ставки с 12 до 9% (возврат к уровню рыночной ставки февраля)**
- **Продление программы до конца 2022 года**
- **Повышение лимитов сумм кредита с 3 до 6 млн (Москва, МО, Спб, ЛО до 12 млн)**

БАНК РОССИИ

Рост 10-15%

VS **ЗАСТРОЙЩИКИ**

Значительное падение



В марте, прогноз на апрель-май 2022

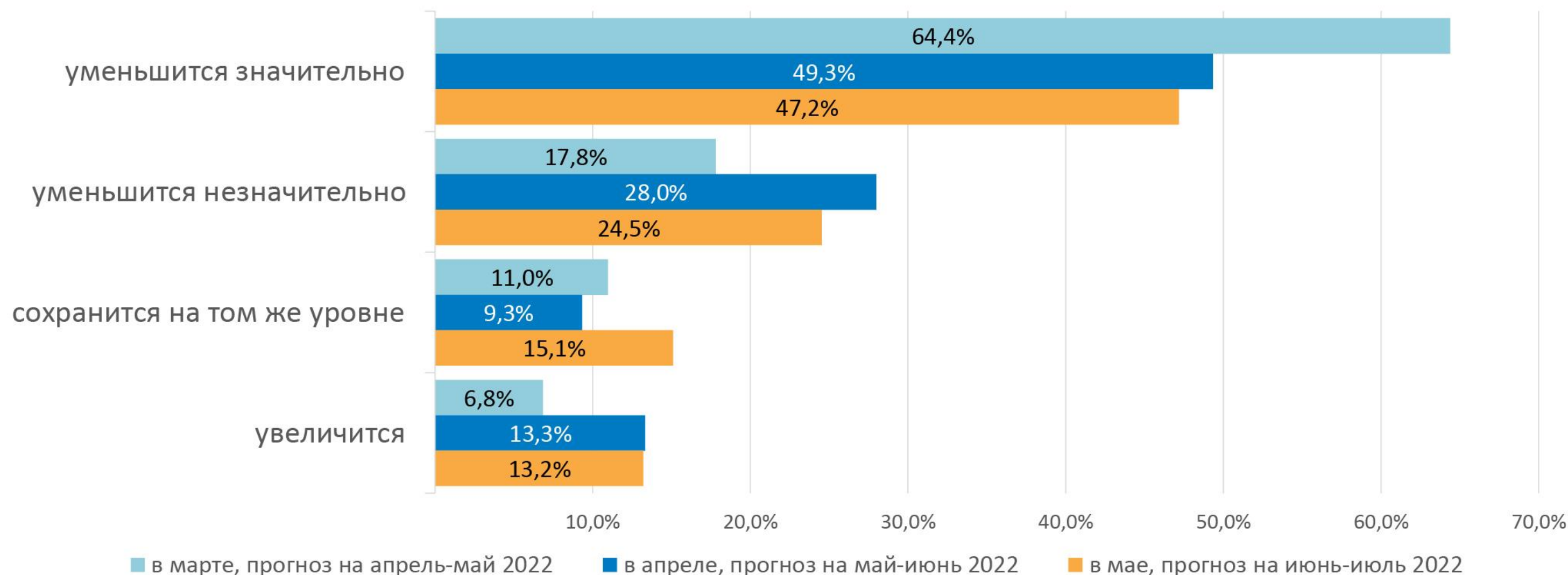


В апреле, прогноз на май-июнь 2022



В мае, прогноз на июнь-июль 2022

Что будет с ипотекой под ДДУ



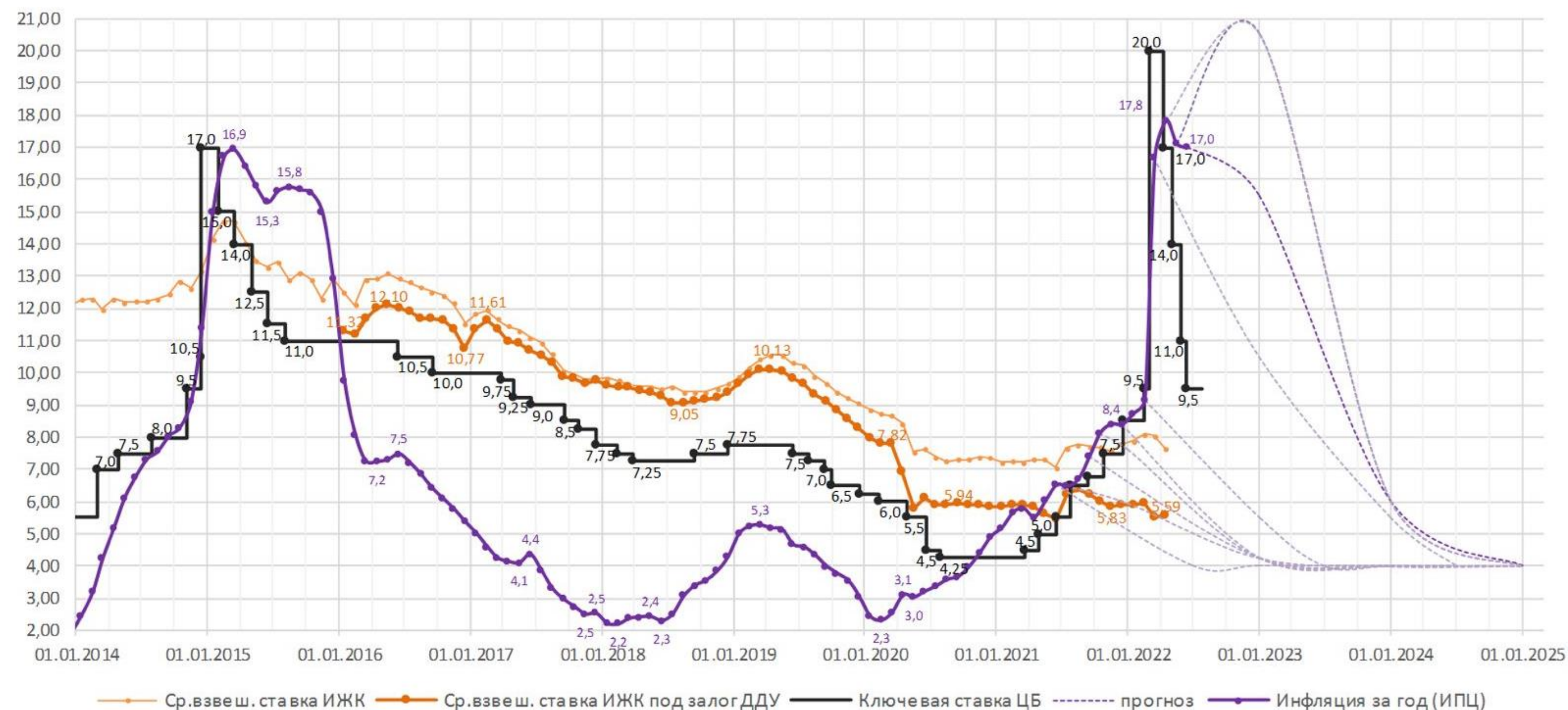
Динамика средневзвешенной ставки ИЖК в зависимости от ключевой ставки ЦБ и инфляции

Ср. взвеш. ставка ИЖК

Ср. взвеш. ставка ИЖК под залог ДДУ

Ключевая ставка ЦБ

Инфляция за год (ИПЦ)



Снижение количества выданных ипотек

- > 2009/2008 – в 2,5 раза
- > 2015/2014 – на 30%

ПОЧЕМУ?



УСЛОВИЯ

- Средневзвешенная ставка – ухудшение
- Первоначальный взнос – ухудшение
- Срок кредита – ухудшение

Следствие – снижение доступности



РИСКИ

- Взгляд граждан – рост рисков (рост неуверенности в себе, в застройщике, в банке)
- Взгляд банка – рост рисков (рост неуверенности в заемщике, в ликвидности предмета залога, рынке ипотечных закладных)

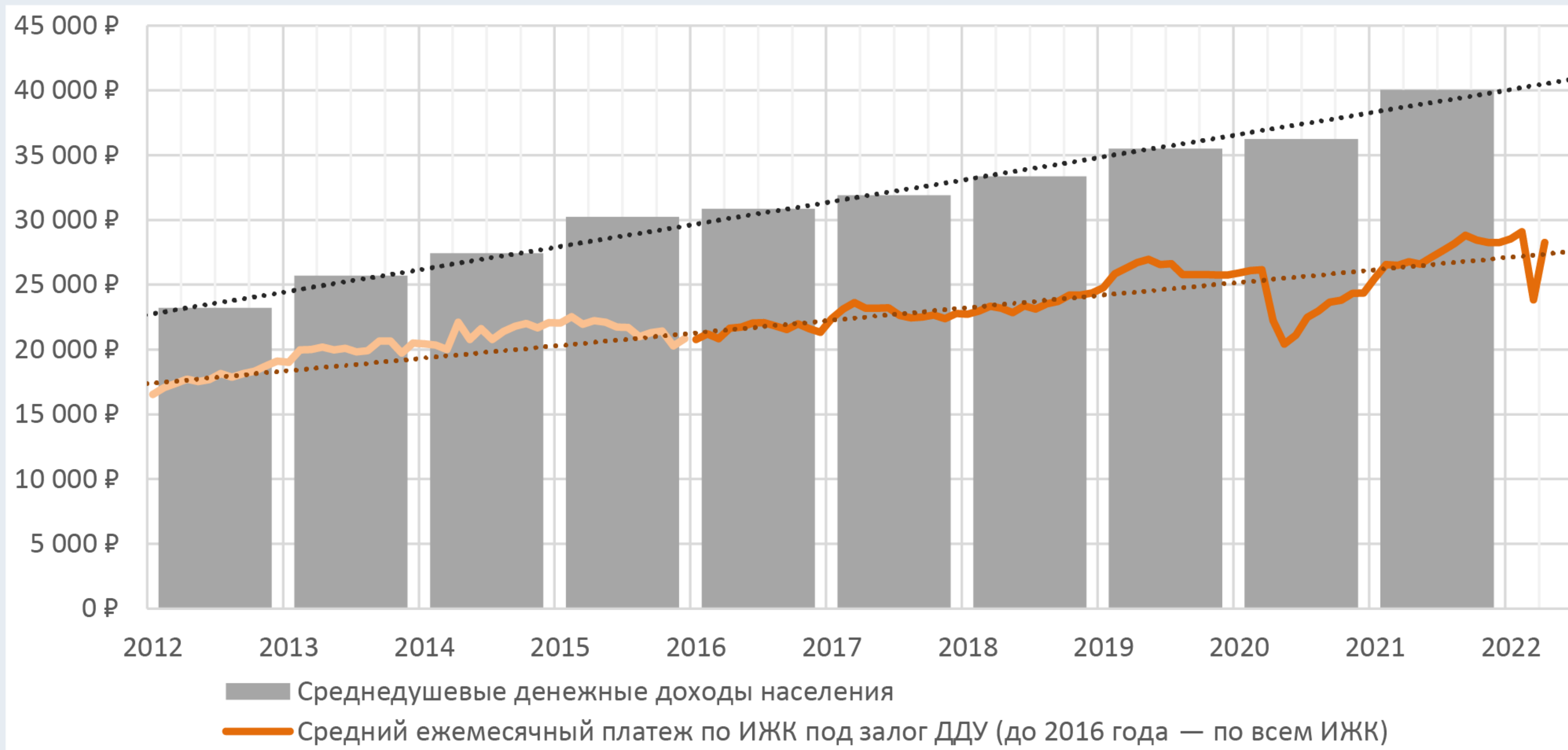
Следствие – граждане реже будут обращаться за ипотекой, банки будут реже одобрять ипотеку



Прогноз EP3.РФ:

Существенное снижение выдачи ипотек по ДДУ (- 30% по итогам 2022г.)

СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ



ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022



В мае, прогноз на июнь-июль 2022



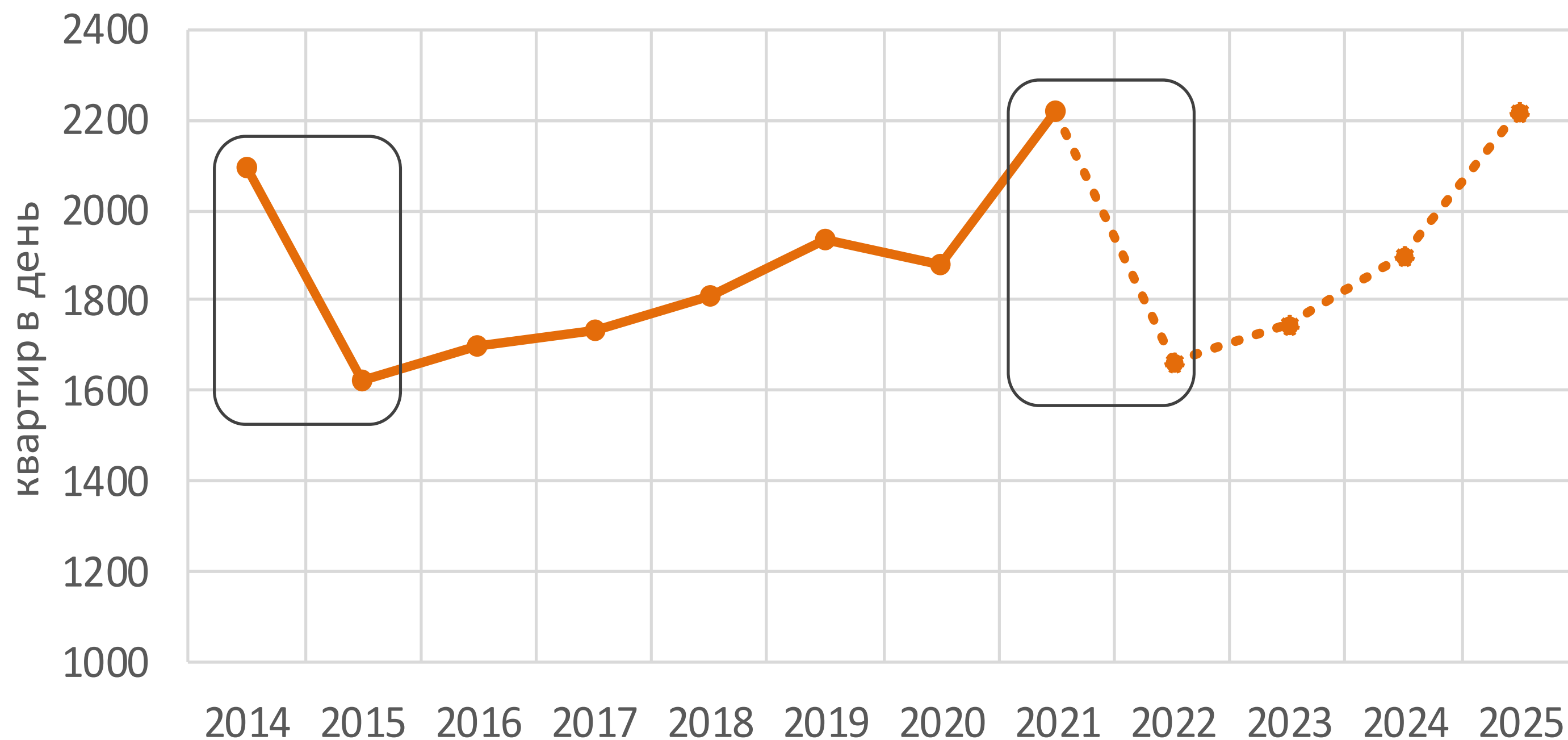
Причины снижения покупательской активности

- Переудовлетворенный спрос в марте
- Ожидание улучшения условий по ипотеке, снижения цен
- Высокие депозиты в банках и рост рынка акций уводят спекулянтов
- ~~Падение доходов населения~~

Статистика ипотечных дефолтов показывает, что общее падение доходов населения слабо затрагивает покупателей новостроек

**Прогноз ЕРЗ.РФ:
снижение
продаж по ДДУ
на 25% по итогам
2022г.**

Продажи по ДДУ



ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022

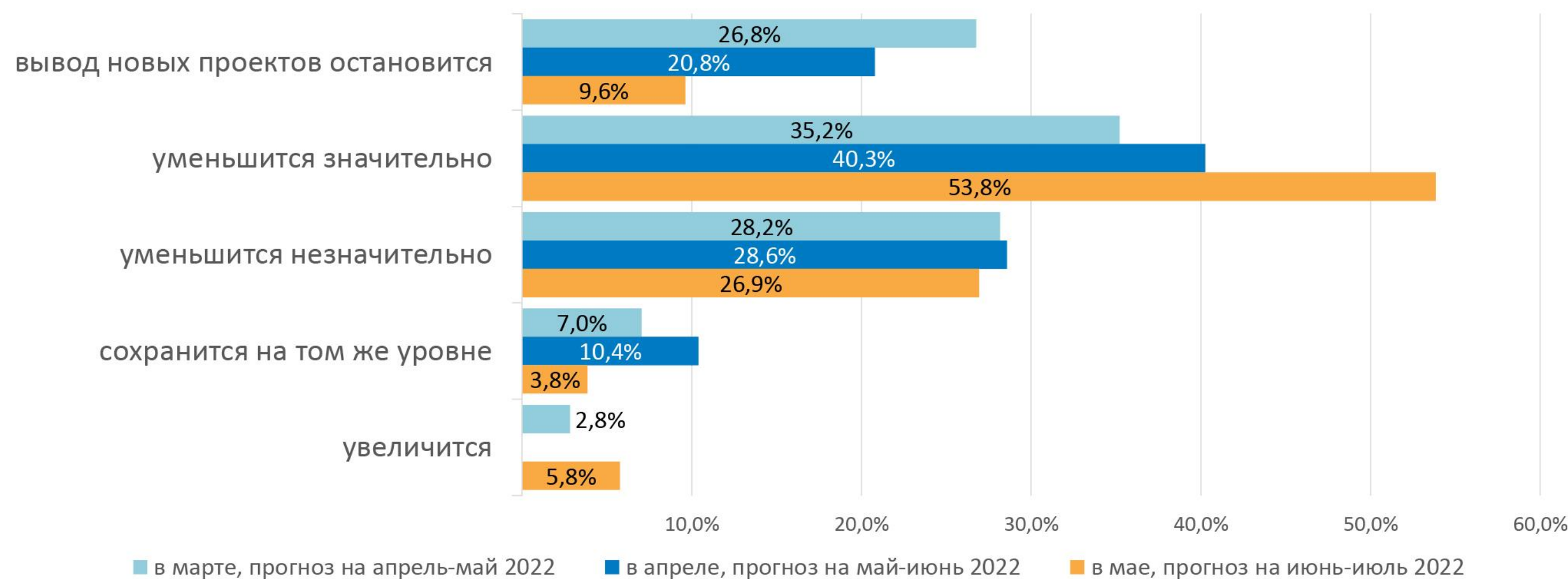


В апреле, прогноз на май-июнь 2022

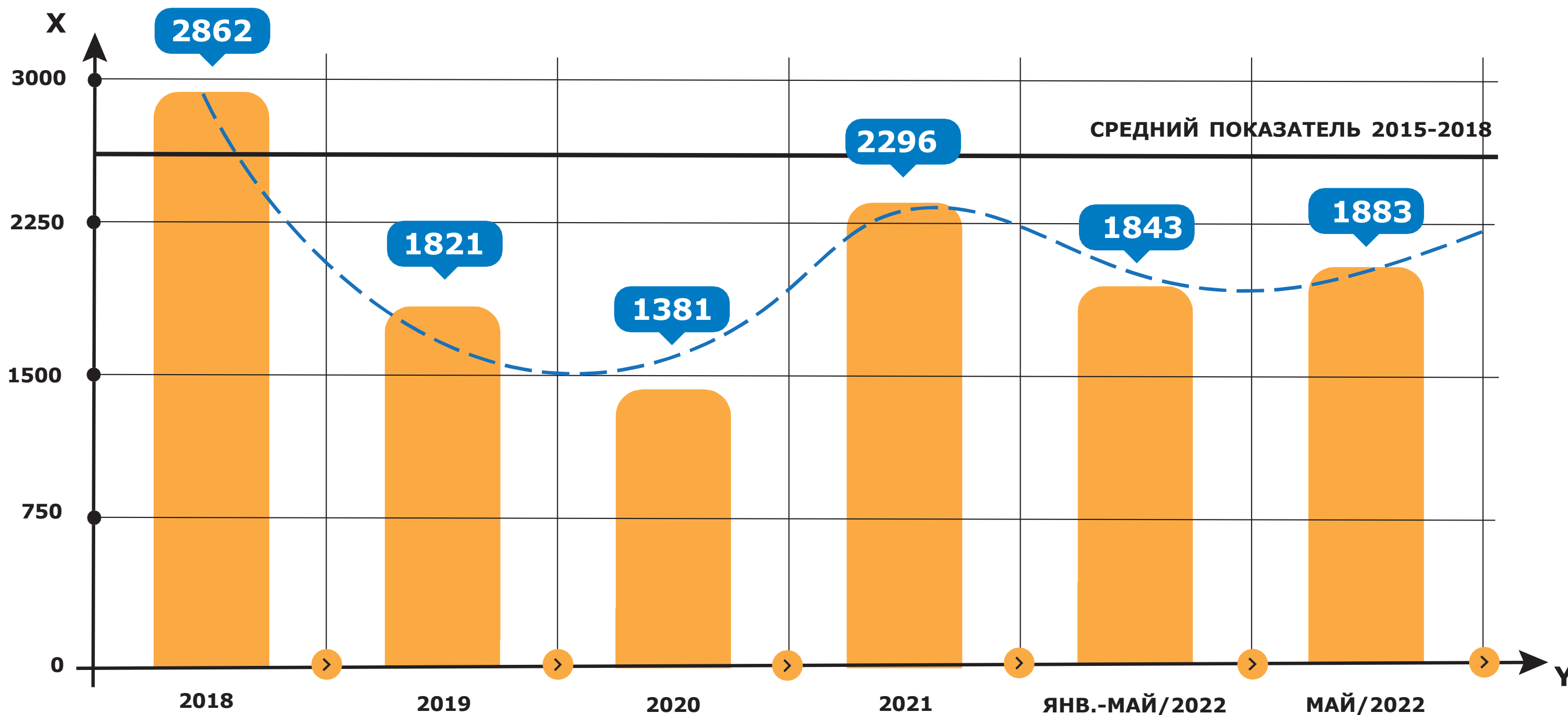


В мае, прогноз на июнь-июль 2022

Что будет с выводом новых проектов



Опубликование ПД в ЕИСЖС



X → Квартир в день

БАНКИ ПРИОСТАНОВИЛИ КРЕДИТОВАНИЕ ДАЖЕ ПРИ НАПОЛНЕНИИ СЧЕТОВ ЭСКРОУ

Срок сдачи МКД	Процент готовности МКД	Наличие ПФ	Сумма кредита	Средства на счетах эскроу
3 кв 22г	84%	Открыто в 21г (выборка кредитных средств в 22г доступна только с 01.07.22г)	446 800 000	701 983 851,00
4 кв 22г	67%	Открыто в 21г (выборка кредитных средств в 22г доступна только с 01.07.22г)	306 900 000	452 896 718,00
3 кв 22г	80%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	358 354 727,00
3 кв 23г	60%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	213 248 939,00
4 кв 23г	53%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	320 942 230,00
4 кв 23г	28%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	104 205 705,00
Итого общая сумма денежных средств на счетах эскроу:				2 151 632 170,00

ПОВЕДЕНИЕ БАНКОВ И ЗАСТРОЙЩИКОВ



Прогноз ЕРЗ.РФ:

Существенное снижение продаж по ДДУ (- 30% по итогам 2022г.)

Корректировка банками финмодели проекта

- Рост стоимости стройматериалов на 25+%
- Снижение цен новостроек на 20%
- Базовая ставка проектного финансирования 17+%
- Доля собственного участия застройщика 30+%

Корректировка застройщиками подходов к продажам

- Дробное выставление ассортимента, чтобы корректировать цену по мере роста затрат

ИНДЕКСЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ОСНОВНЫХ ВИДОВ МАТЕРИАЛОВ (май 2022 г. к маю 2021 г.) Данные Росстата

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

в процентах

	Май 2022 г. к			Январь-май 2022 г. к январю-маю 2021 г.	Справочно			
					май 2021 г. к			январь-май 2021 г. к январю-маю 2020 г.
	апрелю 2022 г.	декабрю 2021 г.	маю 2021 г.		апрелю 2021 г.	декабрю 2020 г.	маю 2020 г.	
Ткани	100,70	110,42	111,86	107,60	100,25	101,41	102,97	102,69
Одежда и белье	100,30	106,91	109,40	106,85	100,22	101,01	102,46	102,04
Трикотажные изделия	100,27	107,60	111,03	108,03	100,15	100,94	102,91	102,49
Обувь	99,95	106,86	108,92	106,28	100,15	100,63	101,95	101,51
Моющие и чистящие средства	102,19	127,85	133,27	120,80	100,72	103,06	106,42	106,41
Табачные изделия	100,62	103,33	112,02	115,24	101,98	108,36	113,22	110,64
Электротовары и другие бытовые приборы	99,47	122,58	127,15	121,11	100,51	100,55	103,79	104,84
Телерадиотовары	97,09	107,46	115,14	121,16	101,14	105,22	104,47	102,80
Строительные материалы	99,60	112,88	124,64	126,85	104,99	112,07	116,44	110,28
Бензин автомобильный	99,82	100,50	105,34	106,88	100,30	103,84	106,24	104,95
Медикаменты	98,91	109,18	111,97	109,89	100,32	102,02	105,67	107,93

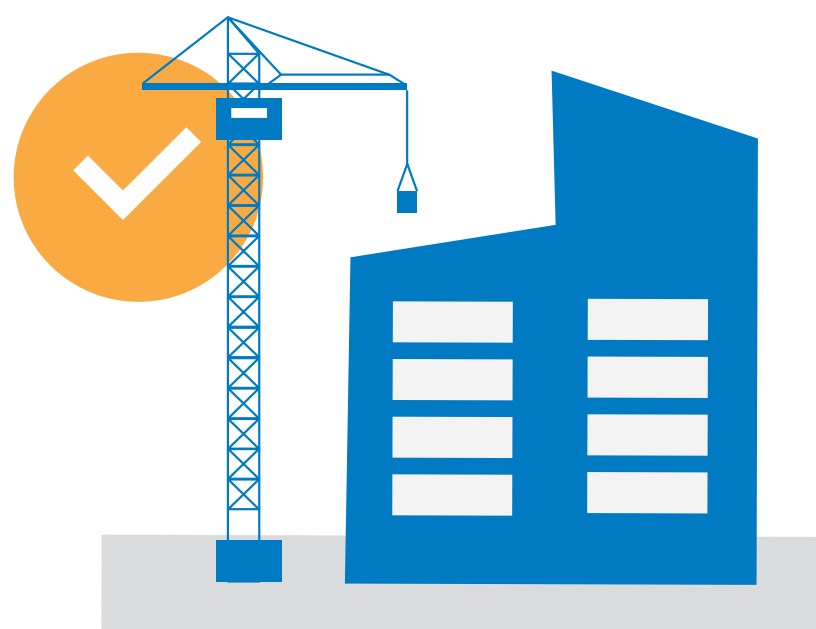
ПРОДАЖИ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ В АПРЕЛЕ 2022 ГОДА СНИЗИЛИСЬ НА 24,8%*

ЗАПАСЫ НА СКЛАДАХ СОКРАТИЛИСЬ НА 8,1%**

*к марту 2021

**к 1 апреля 2022

Исследование НОСТРОЙ



**Ни одна стройка в России
не остановилась из-за
перебоев в поставках
стройматериалов**



**Иностранные производители
и бенефициары продолжили
свою работу, ритмично
снабжая стройки
необходимыми ресурсами**

Возможности импортозамещения в промышленности строительных материалов

№	Подотрасль	Доля импорта	УРОВЕНЬ I	УРОВЕНЬ II	УРОВЕНЬ III
			Возможности замещения импортной продукции	Зависимость от импортного Сырья	Зависимость от импортного Оборудования
1.	Кирпич керамический	5,5%	Есть , при цене не менее 50% от импортной	5-10%	~100%
2.	Плитка и керамогранит	23,1%	Ограничены . Не ранее чем через 3 года	30-40%	~100%
3.	Сантехническая керамика	27%	Ограничены . Снижение зависимости – 10 лет	до 80%	~100%
4.	Лицевой клинкерный кирпич	30%	Ограничены . Требуется запуск новых мощностей (расширение + новое строительство)	~100% (оксид марганца)	~100%
5.	Лицевой кирпич ручной формовки	45%		~85% (Цветные пигменты)	~100%
6.	Фасадная клинкерная плитка	97%		~100%	
7.	Саморезы и фасадный крепеж	~85%	Ограничены . Необходимы субсидии/льготные кредиты (0-3%) на закупку оборудования, модернизацию имеющихся производств	нет	~100%
8.	Герметики и клеи	~80%	Ограничены . Необходимо укрупнение производителей (объединение маленьких производств (имеющих узкую специализацию, отсутствие оборотных средств и системы продвижения продукции) под крупными игроками) для обеспечения модернизация производства, увеличения объем производства и качества продукции.	~ 70% в т.ч. силиконов	~100%
9.	Строительная Химия: полимерные композиции для гидроизоляции, антикоррозионные покрытия, огнезащита, промышленные полы, добавки в бетон	~ 60%	Ограничены . Необходимо укрупнение производителей (объединение маленьких производств под крупными игроками) для обеспечения модернизация производства, увеличения объем производства и качества продукции.	~80%	~90%
10.	Монтажные пены	~45%	Ограничены . 6-10 тыс тонн импортных пен могут быть замещены. Нужны субсидии, налоговые льготы на расширение производственных мощностей имеющихся в РФ предприятий и стратегическое развитие производства сырья.	80% изоционаты (MDI), полиэферы, антипирены, силиконовые стабилизаторы, катализаторы, эмульгаторы, фурнитуры для аэрозольных баллонов, и др.	~100%

Возможности импортозамещения в промышленности строительных материалов

№	Подотрасль	Доля импорта	УРОВЕНЬ I	УРОВЕНЬ II	УРОВЕНЬ III
			Возможности замещения импортной продукции	Зависимость от импортного Сырья	Зависимость от импортного Оборудования
11.	Полимерные трубы	2,8%	Есть. При условии снижения цен на сырье	Добавки	Компоненты
12.	Лакокрасочные материалы строительного назначения	8%	Есть, при условии обеспечения доступности сырьевых компонентов	~ 20% в эконом. сегменте ~80% в премиум сегменте	
13.	Газобетон	6% (из РБ)	Ограничены. Требуется запуск новых мощностей (расширение + новое строительство)	Нет	~100%
14.	Потолки	20%	Есть. При условии отмены таможенных пошлин на стальные и алюминиевые комплектующие	Высокая зависимость от некоторых видов сырья и компонентов	80%
15.	Радиаторы	35%	Есть	химическая продукция	сохраняется зависимость
16.	Минеральная изоляция	2%	Есть. Требуется запуск новых мощностей (расширение + новое строительство)	Кокс литейный крупногабаритный, смолы, п/э гранулы (эластомеры) для стрейч-худа (пленки для упаковки), силикон для гидрофобизирующей эмульсии	70%
17.	Полимерная теплоизоляция из пенополиизоцианурата (ПИР)	-	Есть. Применение ПИР теплоизоляции на кровлях промзданий и логистических центров, высвободит минвату для жилищного строительства	100% изоционаты (MDI), антипирены и др.	~100%
18.	Вспененный пенополистирол ППС/EPS	-	Ограничены. При наличии сырья отрасль производства изделий из ППС моментально готова увеличить объемы производства в 2 и более раз.	Нет	~90%
19.	Кровельные ПВХ мембраны	-	Есть	Пластификатор ДИНФ (но нет производства спирта С-10), триокись сурьмы	80%
20.	Сухие смеси	До 10%	Есть. Достаточно быстро	Часть химии завозилось из Европы (модиф. Добавки)	80%
21.	Цемент	2% (РБ и РТ)	Есть	Нет	Существенно
22.	Стекло	6%	Есть	Высокая зависимость от некоторых видов сырья и компонентов	Существенно

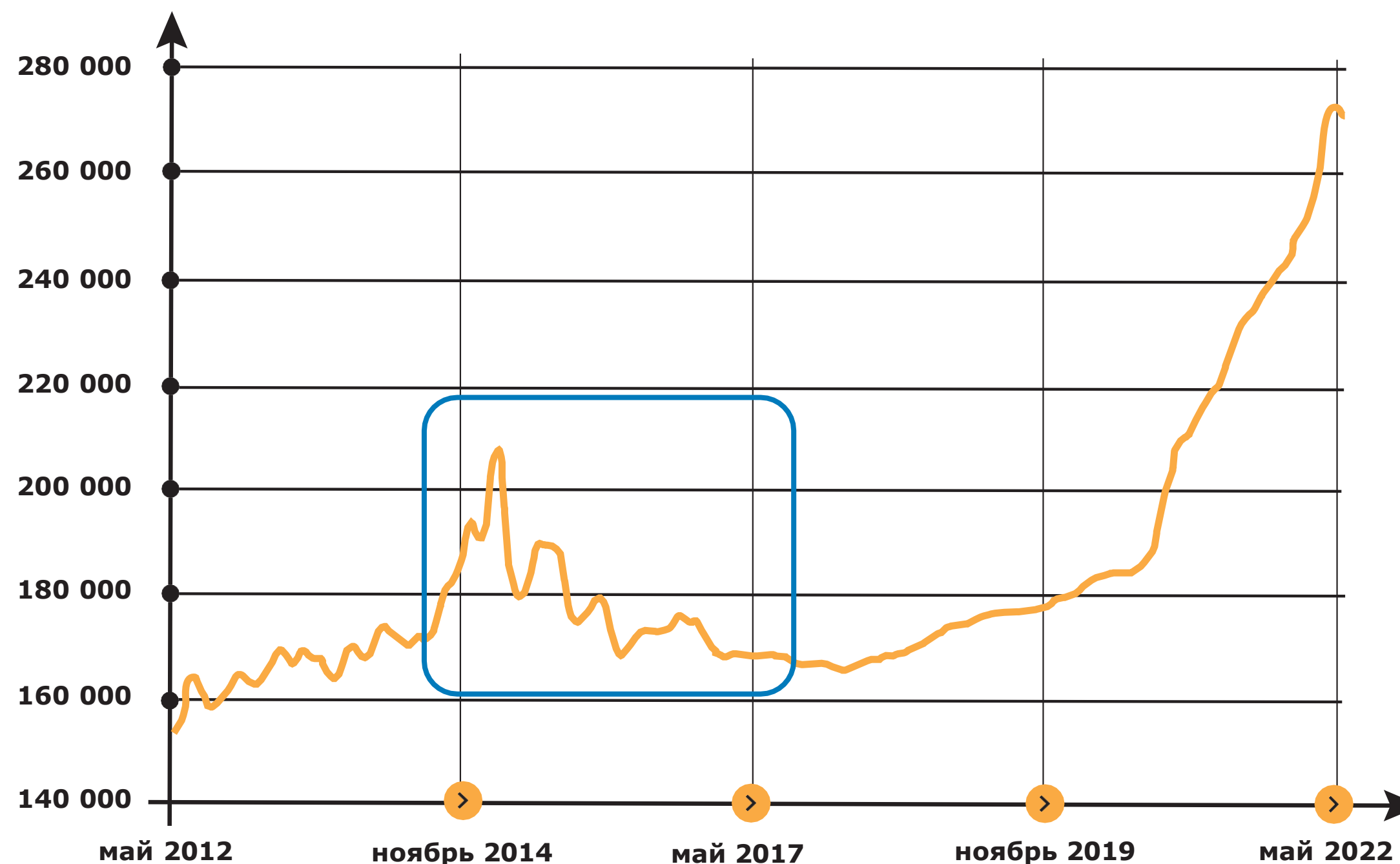
Возможности импортозамещения в промышленности строительных материалов

№	Подотрасль	Доля импорта	УРОВЕНЬ I		
			Возможности замещения импортной продукции	УРОВЕНЬ II	УРОВЕНЬ III
			Возможности замещения импортной продукции	Зависимость от импортного Сырья	Зависимость от импортного Оборудования
23.	Сталь арматурная	4,6%	Нет необходимости наращивать объемы производства металла. Происходит замещение в счет увеличения отгрузок на отечественный рынок	Зависимость имеется	Зависимость имеется
24.	Прочий сортовой прокат	1,9%			
25.	Сталь листовая	15,2%			
26.	Фасонный прокат	6,1%			
27.	Трубы и изделия для них стальные	3,3%			
28.	Рельсы	1,7%			

ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?

ИНДЕКС СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ ОТ IRN.RU

Средний уровень цен на жилье, руб./кв.м



ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?



В марте, прогноз на апрель-май 2022

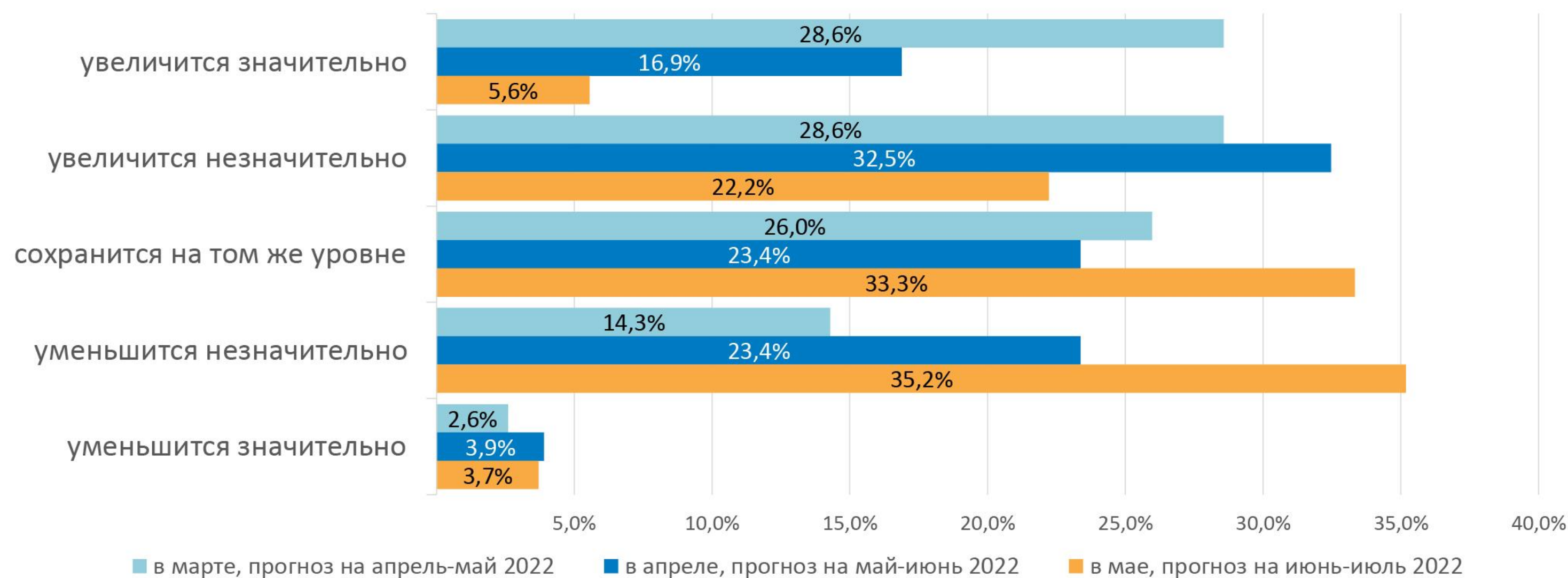


В апреле, прогноз на май-июнь 2022



В мае, прогноз на июнь-июль 2022

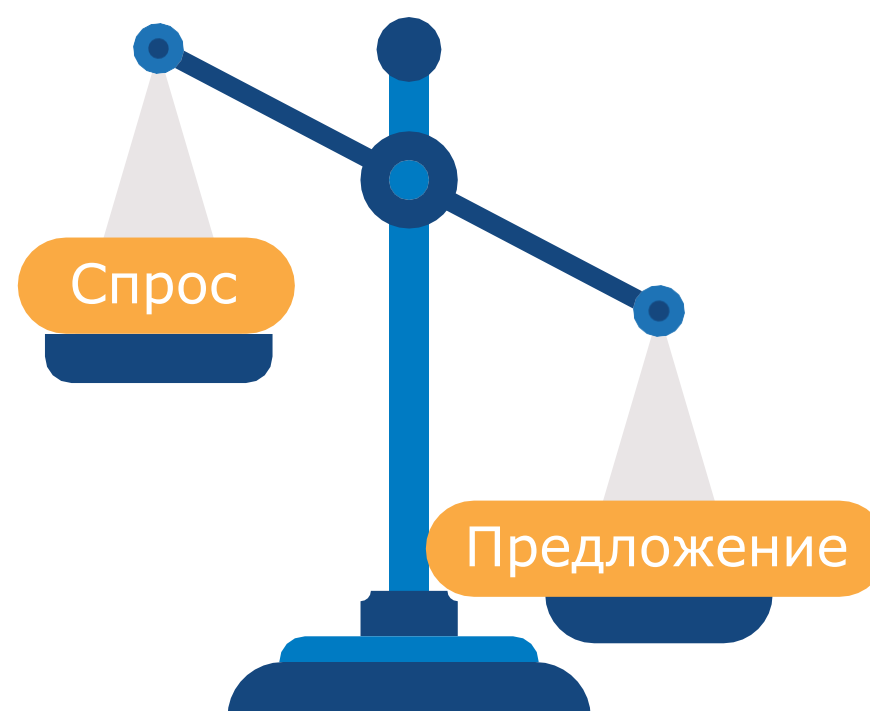
Что будет с ценами



ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?

Прогноз ЕРЗ.РФ:
Цены существенно не изменятся

2015 год



2022 год



Цены

- › возврат цен февраля (кто резко повысил)
- › скрытое снижение цен через программы: субсидирования ипотеки, рассрочки

Ассортимент

- › осторожный вывод новых проектов (экономия финансовой подушки безопасности)
- › дробное выставление ассортимента, чтобы корректировать цену по мере роста затрат

Усушка продукта

- › снижение доли отделки
- › отказ от экспериментов
- › сокращение доли и площади многокомнатных квартир

Земельный банк

- › снижение активности в покупке земли
- › продажа излишков земельного банка

Цифровизация

- › развитие систем безопасности новостроек (СКУД, видеонаблюдение)
- › повышение эффективности проектирования, стройки, продаж, эксплуатации

НЕ ПОСТРАДАЮТ ДОЛЬЩИКИ!!!

Главное отличие от кризисов 2008 и 2014 гг.

Владельцы земли (в том числе застройщики)

- произойдет затоваривание низко маржинальными жилищными проектами, не выведенными в стройку и продажи, проектами с возросшим собственным участием застройщиков
- обвалится спрос на земельные участки для жилищного строительства, цены на землю снизятся, вернуться схемы покупки земли за квартиры

Проектировщики, негосэкспертиза

- уменьшится объем заказов на проектирование новых жилых комплексов

Производители стройматериалов и подрядчики

- уменьшится объем текущего строительства

2014 год – 7 лет на восстановление продаж

Сейчас восстановление будет быстрым

- > более активная поддержка правительства (спасибо М.Ш.Хуснуллину)
- > не будет пугающей покупателей истерии с обманутыми дольщиками, арестами застройщиков



Единственное, к чему сейчас надо готовиться – ЭТО КО ВСЕМУ!!!

«Текущий спад с высокой вероятностью носит трансформационный, структурный характер и будет большим по масштабу и продолжительности при любых сценариях. Вопрос о масштабе спада и времени, которое потребуется, чтобы его преодолеть, является дискуссионным. Уровень неопределенности для таких оценок очень высок».

**Банк России, апрель 2022
Исследование «О чем говорят тренды»**



Видеозапись презентации



Тg-канал ЕРЗ.РФ НОВОСТИ

**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**



[K.V.HOLOPIK@ASNOZA.RU](mailto:k.v.holopik@asnoza.ru)

Кирилл Холопик

Руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала ЕРЗ.РФ