

ТРЕНДЫ В ЖИЛОМ ДЕВЕЛОПМЕНТЕ АПРЕЛЬ-МАЙ 2022



Кирилл Холопик

Руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала EP3.RF



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

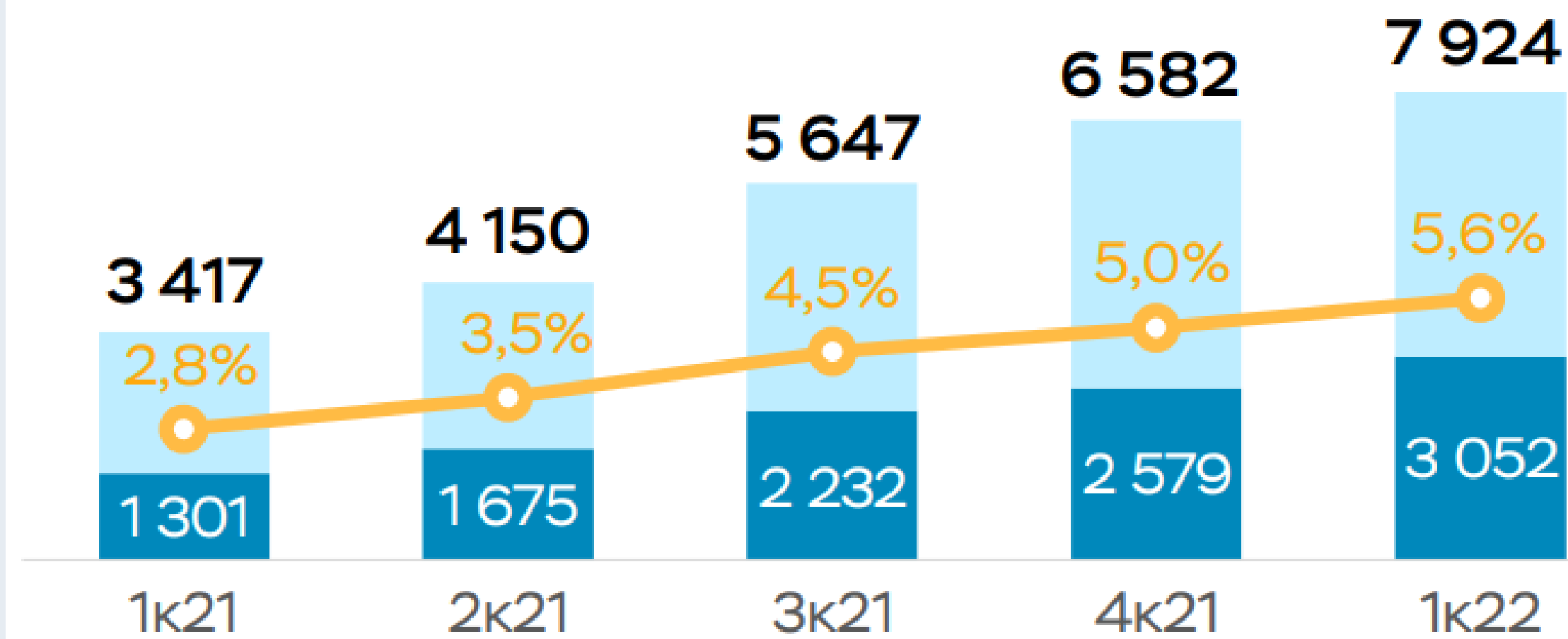


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»

Портфель ПФ

млрд руб. / %

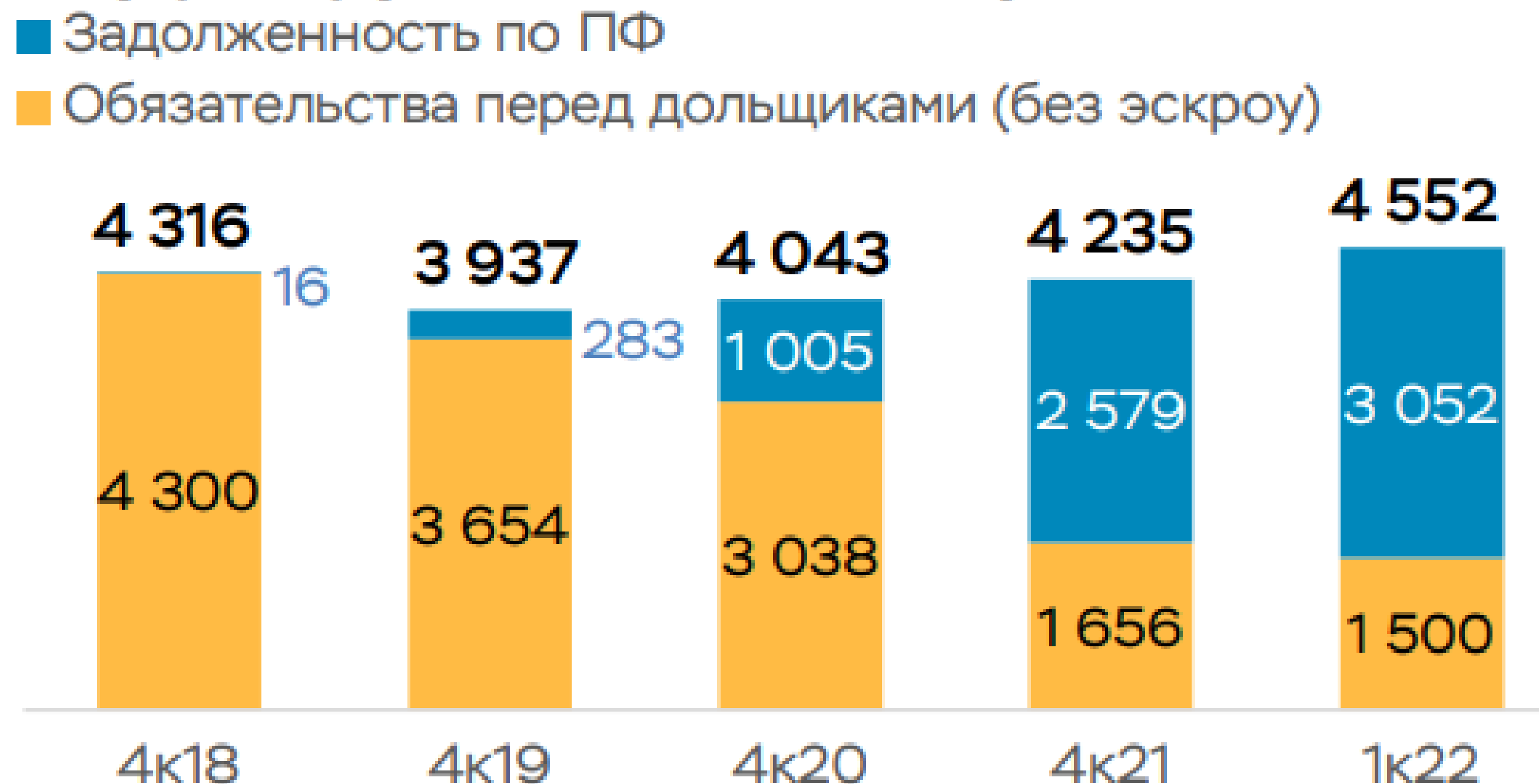
- Неиспользованный кредитный лимит
- Задолженность по ПФ
- Доля ПФ в корпоративном портфеле





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

Структура долга застройщиков млрд руб.



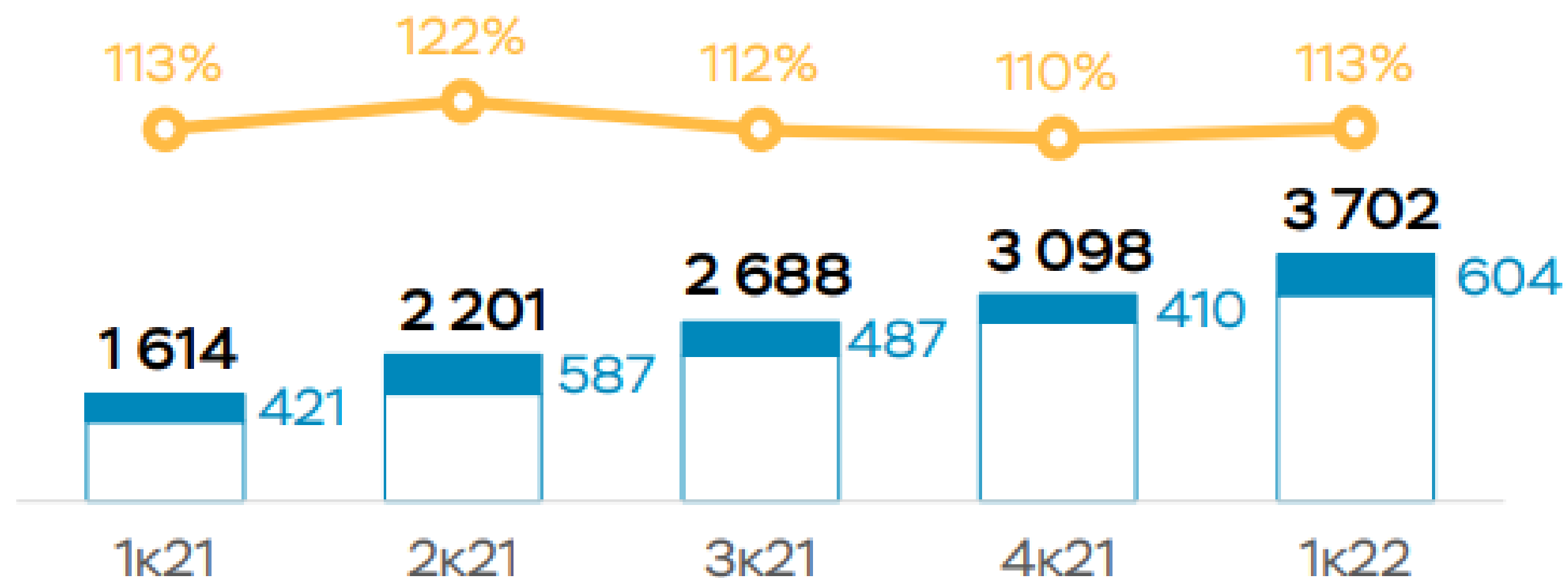


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»

Средства на счетах эскроу млрд руб. / %

■ Средства на открытых счетах эскроу, млрд руб.

—○— Покрытие задолженности средствами на эскроу, %



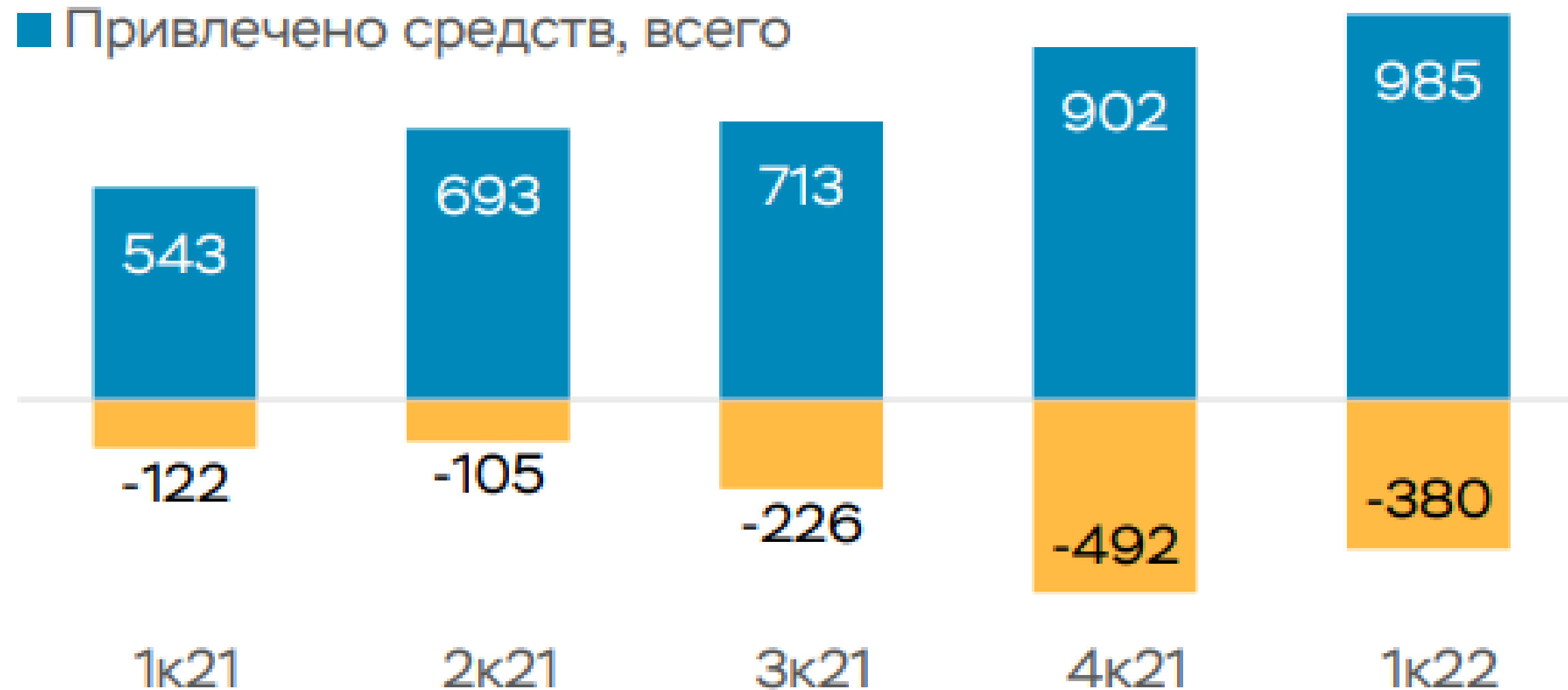


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»

Потоки средств на счетах эскроу млрд руб.

■ Раскрыто

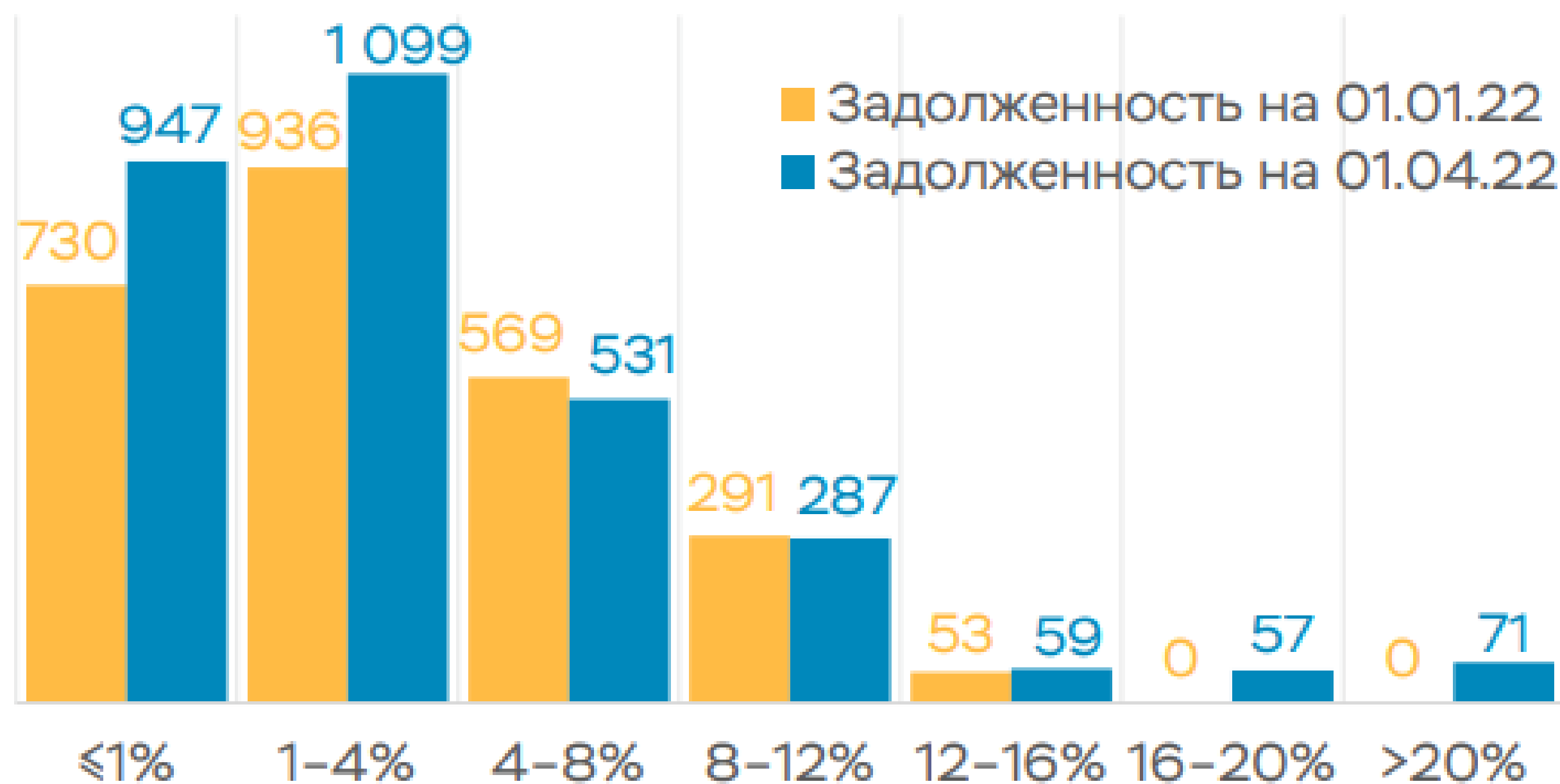
■ Привлечено средств, всего





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

Распределение долга по ставке млрд руб.





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 МАРТЕ 2022 ГОДА»



СРЕДСТВА НАСЕЛЕНИЯ

- **РУБЛИ**, стабилизация после масштабного оттока в феврале. -236 млрд руб. (-0,7%), после февральского -1,2 трлн руб. (-3,5%)
- **РУБЛЕВЫЕ ВКЛАДЫ**, +582 млрд руб., за счет размещения средств по высоким ставкам
- **СЧЕТА ЭСКРОУ**, +313 млрд руб. (+9,4%, +7,6% в феврале)
- **ВАЛЮТА** -9,8 млрд долл. США (-818 млрд руб.). Во второй половине марта отток существенно замедлился. В начале апреля наблюдается небольшой рост



КОРПОРАТИВНЫЕ СРЕДСТВА

Без изменений



ГОССРЕДСТВА

+3,2 трлн руб. (+68,4%), преимущественно депозиты Федерального казначейства и субъектов РФ



ОТЧЕТ ЦБ: «ЛИКВИДНОСТЬ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА И ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ, ФЕВРАЛЬ – МАРТ 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



КОНЕЦ ФЕВРАЛЯ



МАРТ



НАЧАЛО АПРЕЛЯ



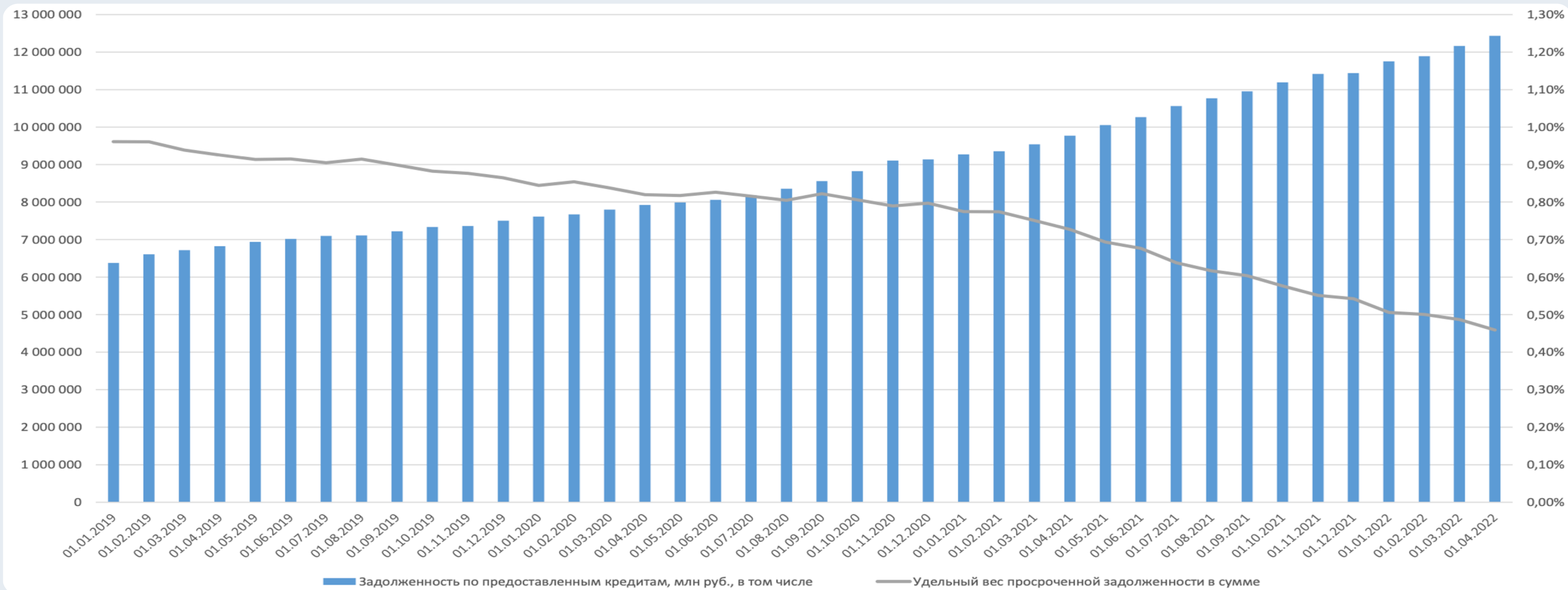
ОТЧЕТ ЦБ: «ОБЗОР РИСКОВ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ, ФЕВРАЛЬ – МАРТ 2022 ГОДА»

> **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, АПРЕЛЬ 2022 ГОДА»

Прогнозы по инфляции:

2022 год

НАСЕЛЕНИЕ	БИЗНЕС (ценовые ожидания)	СТРОИТЕЛЬСТВО (ценовые ожидания)	АНАЛИТИКИ
12,5% (-6 п.п. к марту)	32,9% (-8,6 п.п. к марту)	44% (-6 п.п. к марту)	22% (+2 п.п. к марту)

2023-2024 гг.

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



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

	2022	2023	2024
Курс \$	85,0 (110,0)	90,0 (118,4)	96,0 (120,0)
Ключевая ставка	14,5 (18,9)	10,4 (14,1)	7,5 (7,8)
ВВП	-9,2 (-8,0)	0,0 (1,0)	1,7 (1,5)
Номинальная заработная плата	9,8 (9,5)	7,4 (9,5)	7,0 (6,8)



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

Кредитование

- **КОРПОРАТИВНЫЕ КРЕДИТЫ** -33%
- **ИПОТЕКА** +2,1%
- **РЫНОЧНАЯ ИПОТЕКА** -10-15%.
(300 млрд руб.)
- **ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА** +67%
(211 млрд руб. со 127 млрд руб.):
 - семейная ипотека +32% (112 млрд руб. с 76)
 - новостройки +94% (99 млрд руб. с 51)

Прогноз ЦБ по ипотеке

- **РОСТ** 10–15% в целом за 2022 г.
- **СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА** – локомотив роста.
Лимит будет достаточен для обеспечения спроса
- **ЗАВЕРШЕНИЕ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ**
к 1 июля (замедлит рост ипотеки во втором полугодии)

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%

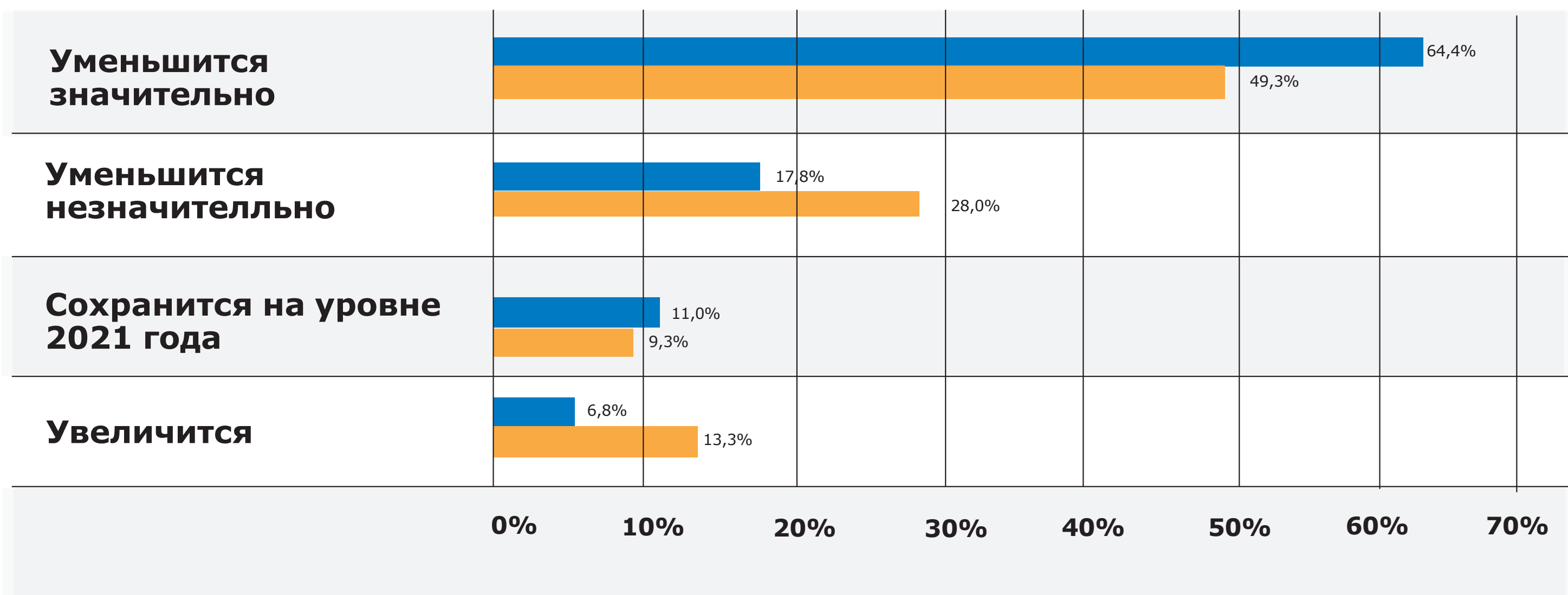
VS **ЗАСТРОЙЩИКИ**
Значительное падение



В марте, прогноз на апрель-май 2021

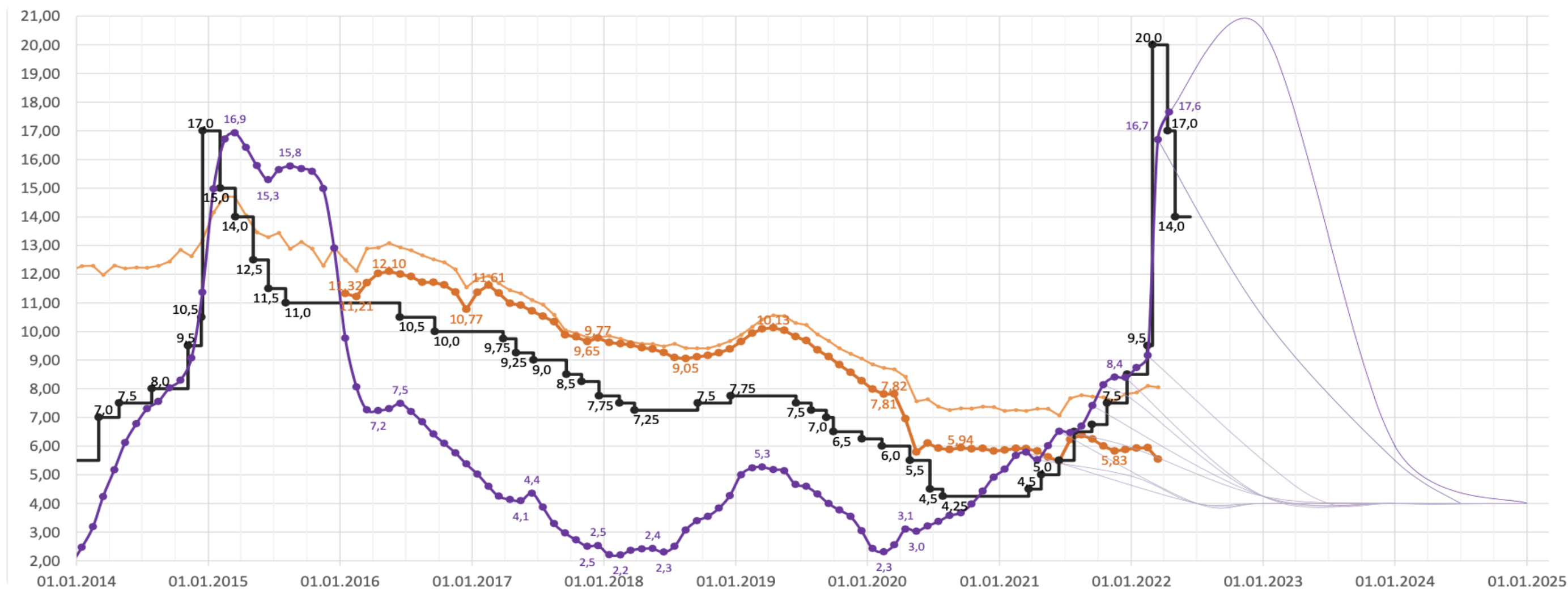


В апреле, прогноз на май-июнь 2022



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)

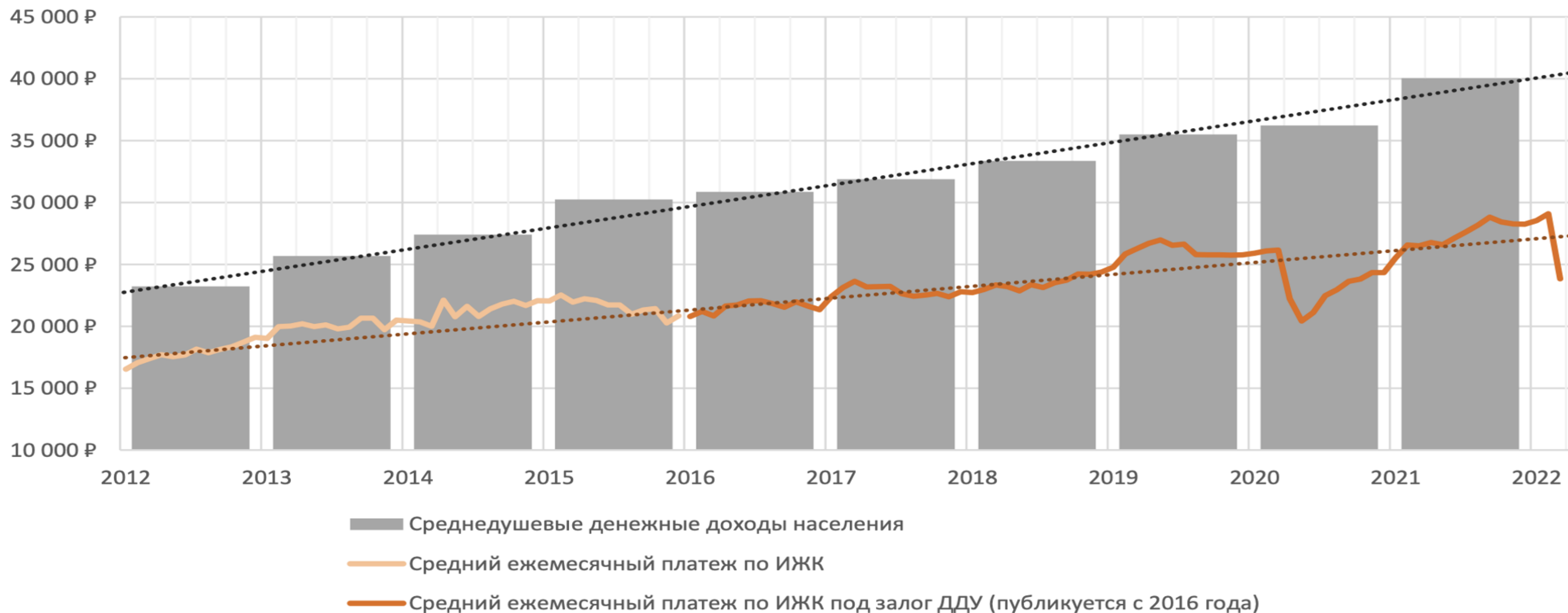
Следствие – граждане реже будут обращаться за ипотекой, банки будут реже одобрять ипотеку



Прогноз EP3.РФ:

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

СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ





Изменение структуры жилищного кредита в Сбере на первичном рынке

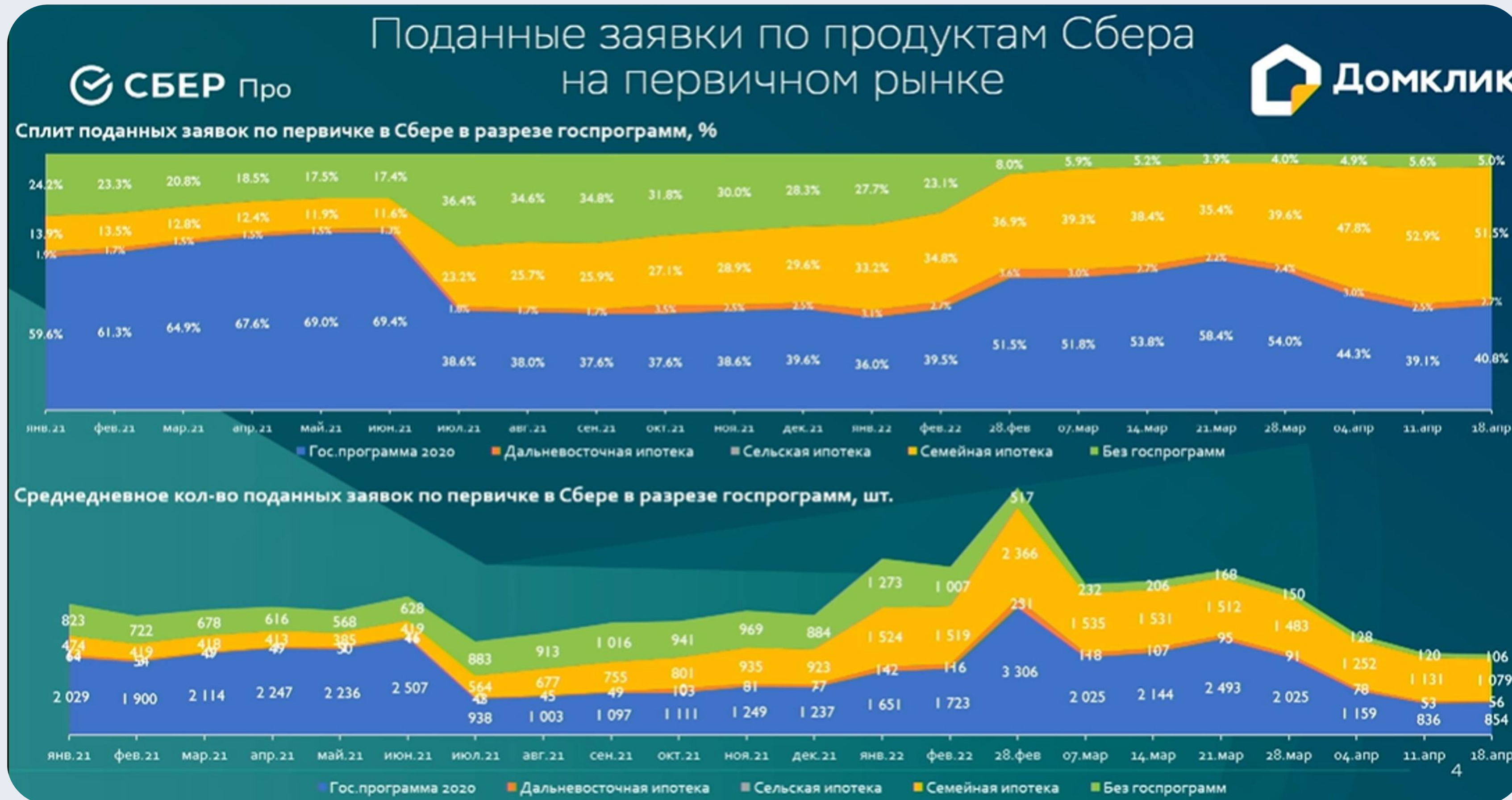


Динамика % первоначального взноса по поданным заявкам Сбера, %



Динамика среднего чека по выданным кредитам Сбера, млн.руб.





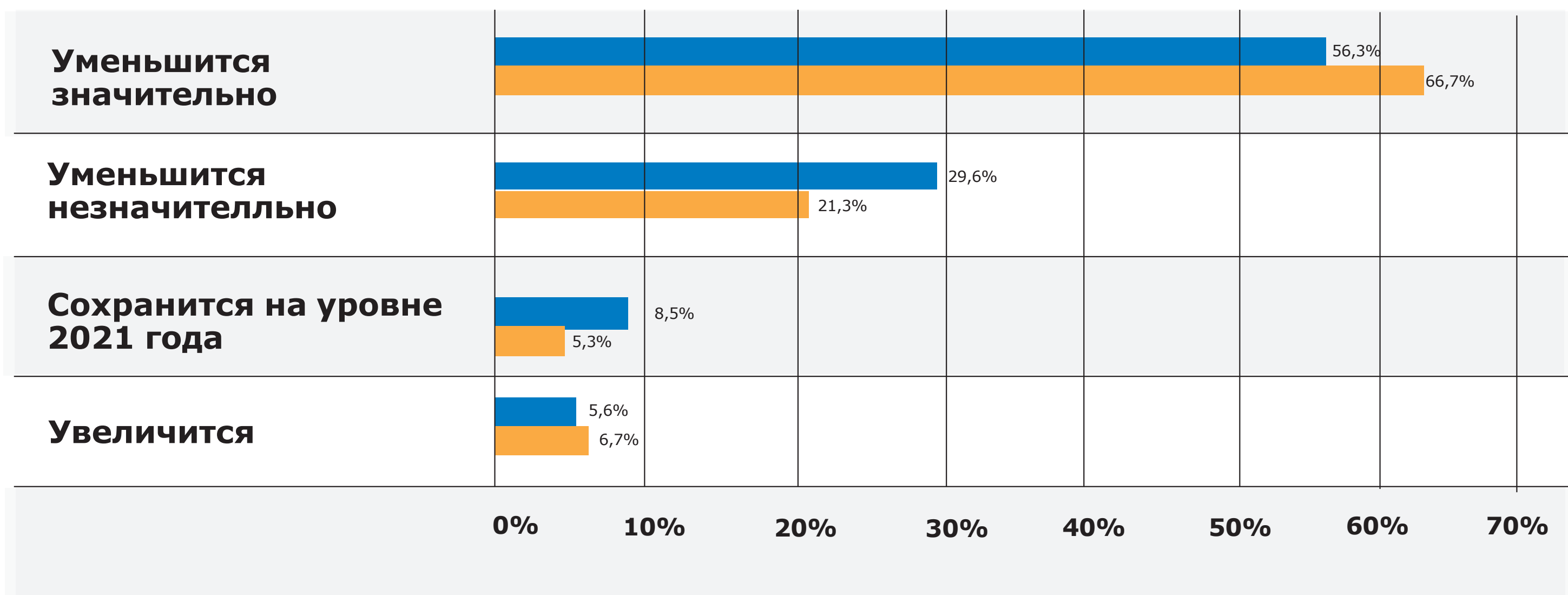
ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022





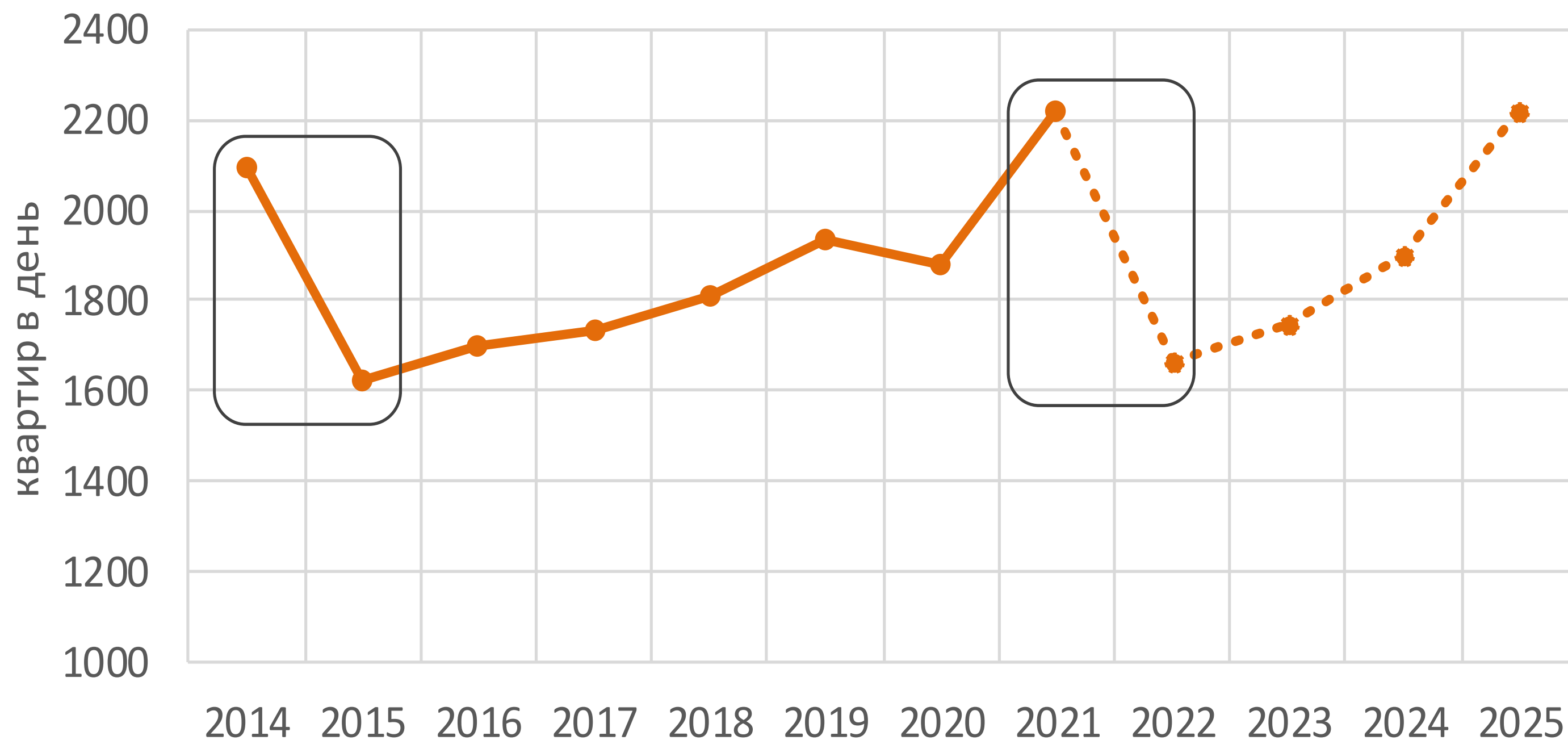
Причины снижения покупательской активности

- 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



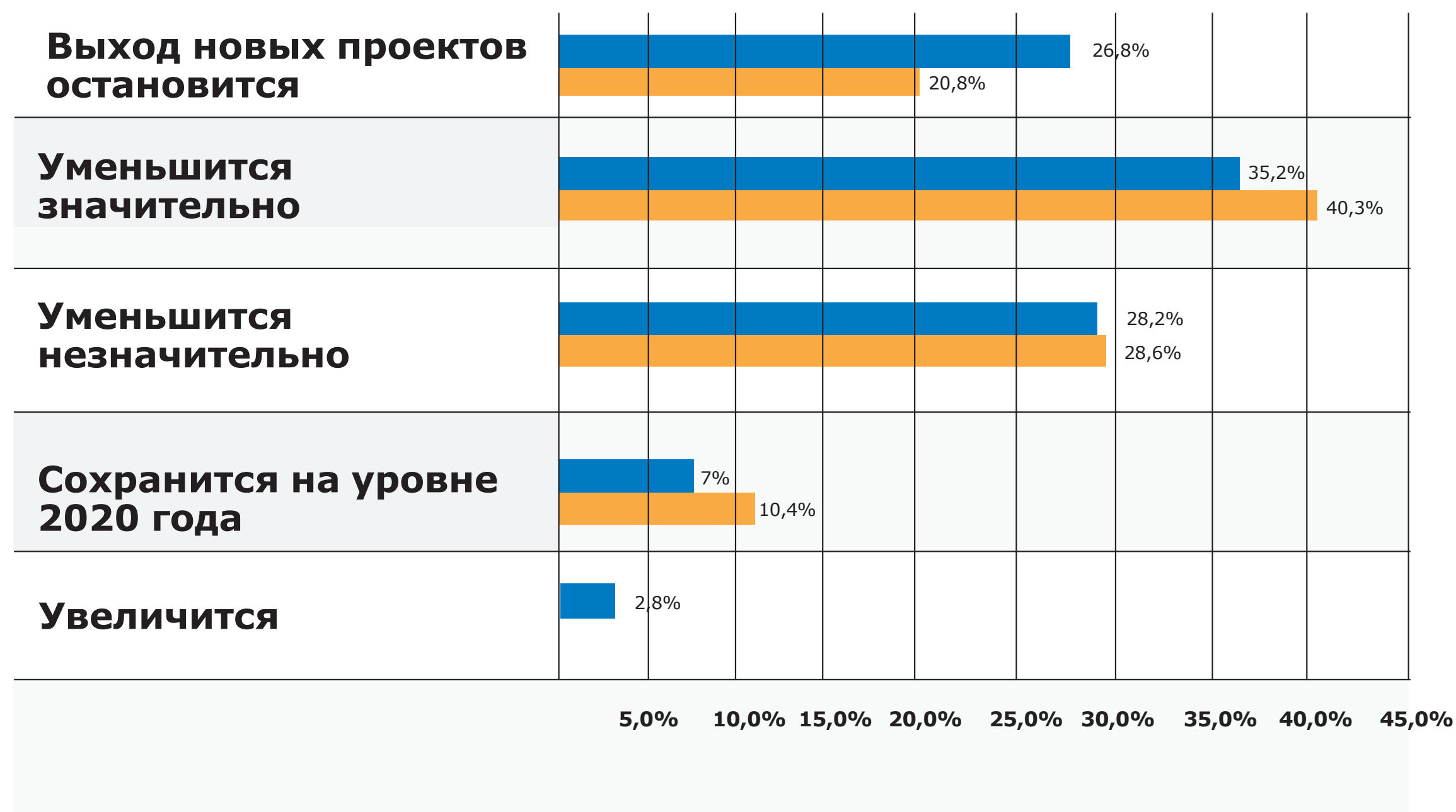
ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



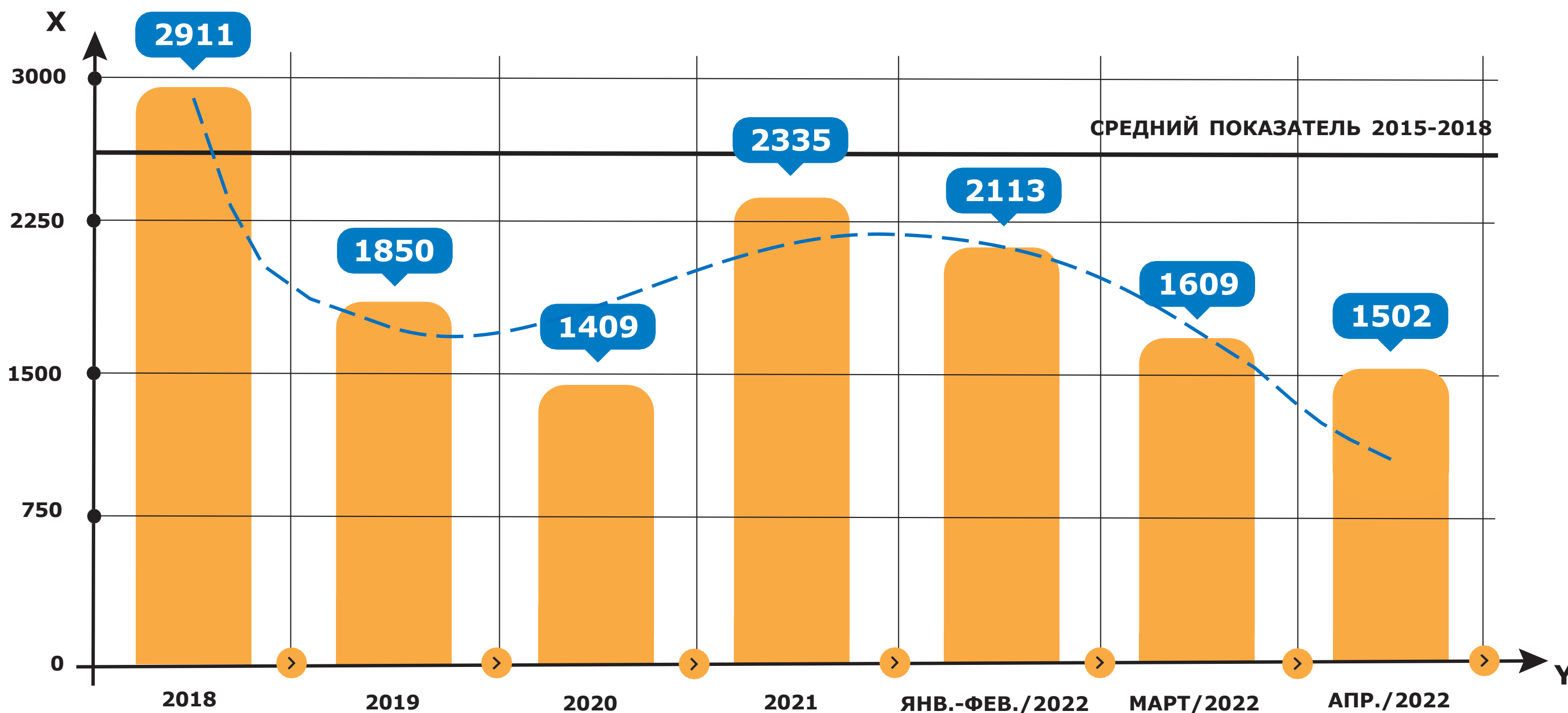
В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022



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 (апрель 2022 г. к апрелю 2021 г.) Данные Росстата

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

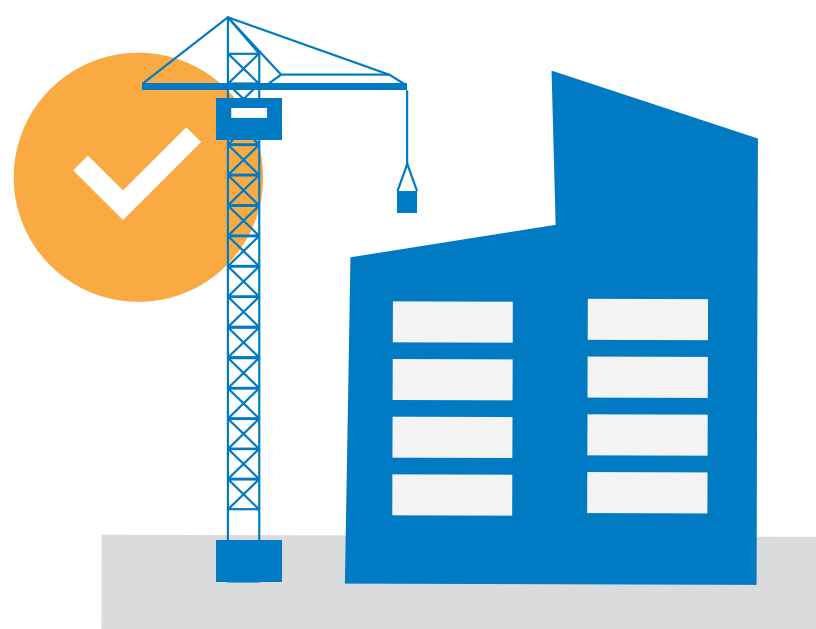
в процентах

	Апрель 2022 г. к			Январь-апрель 2022 г. к январю-апрелю 2021 г.	Справочно апрель 2021 г. к			январь-апрель 2021 г. к январю-апрелю 2020 г.
	марту 2022 г.	декабрю 2021 г.	апрелю 2021 г.		марту 2021 г.	декабрю 2020 г.	апрелю 2020 г.	
Ткани	101,87	109,65	111,35	106,53	100,10	101,16	102,86	102,62
Одежда и белье	101,13	106,59	109,31	106,21	100,31	100,79	102,31	101,93
Трикотажные изделия	101,38	107,31	110,90	107,28	100,23	100,79	102,74	102,38
Обувь	100,98	106,91	109,13	105,62	100,32	100,48	101,81	101,41
Моющие и чистящие средства	108,21	125,11	131,36	117,62	100,85	102,32	106,26	106,41
Табачные изделия	100,45	102,69	113,73	116,08	102,14	106,26	111,79	109,99
Электротовары и другие бытовые приборы	92,99	123,23	128,48	119,59	100,23	100,04	103,26	105,11
Телерадиотовары	85,33	110,68	119,95	122,71	101,09	104,03	102,86	102,38
Строительные материалы	101,69	113,33	131,39	127,45	102,51	106,74	111,45	108,73
Бензин автомобильный	99,80	100,68	105,84	107,27	100,49	103,53	105,92	104,63
Медикаменты	99,12	110,38	113,57	109,36	100,36	101,69	105,83	108,51

ПРОДАЖИ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ В МАРТЕ 2022 ГОДА ВЫРОСЛИ НА 62,5%

ЗАПАСЫ НА СКЛАДАХ СОКРАТИЛИСЬ НА 1,9%

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

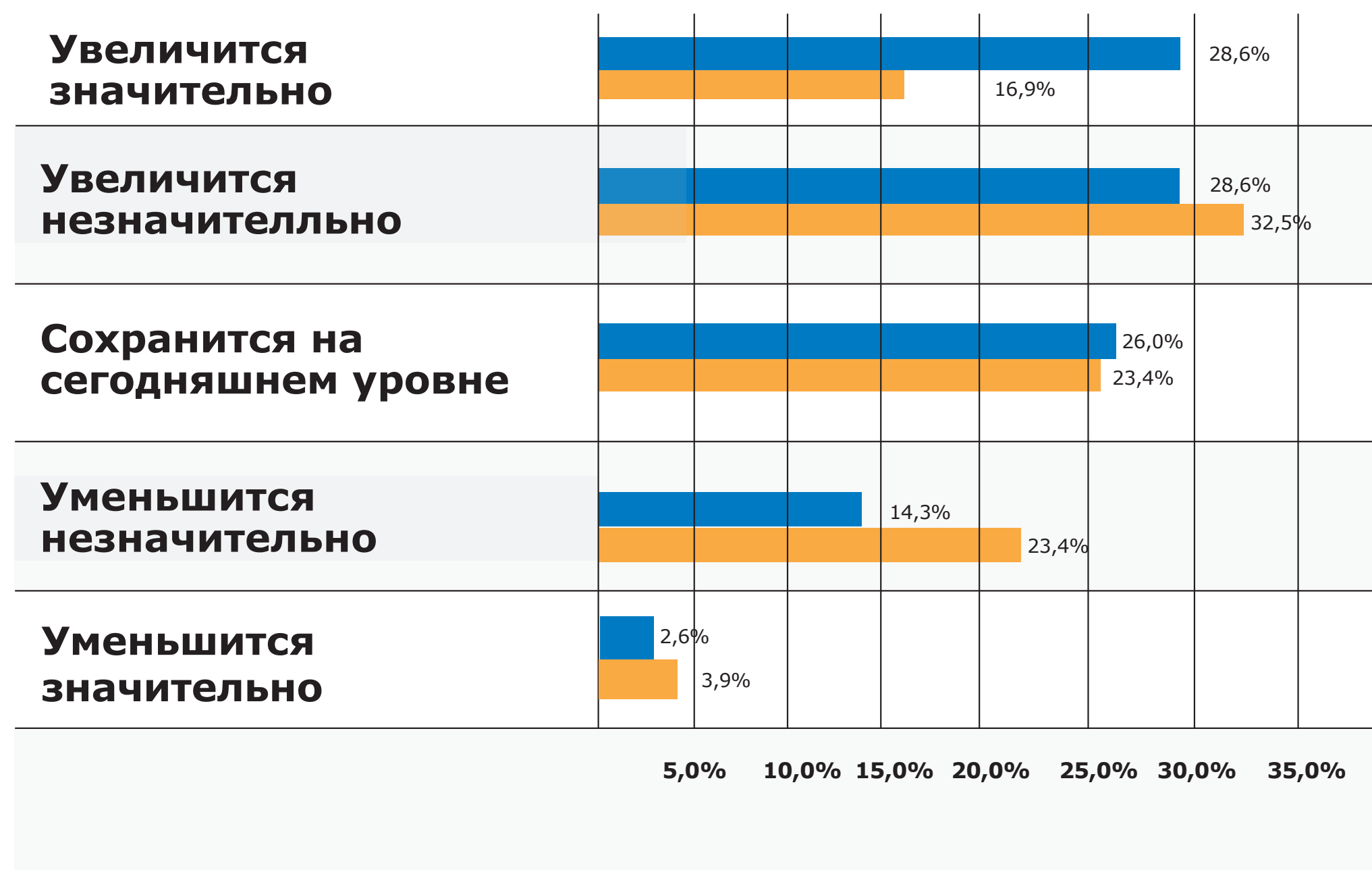
ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?



В марте, прогноз на апрель-май 2022



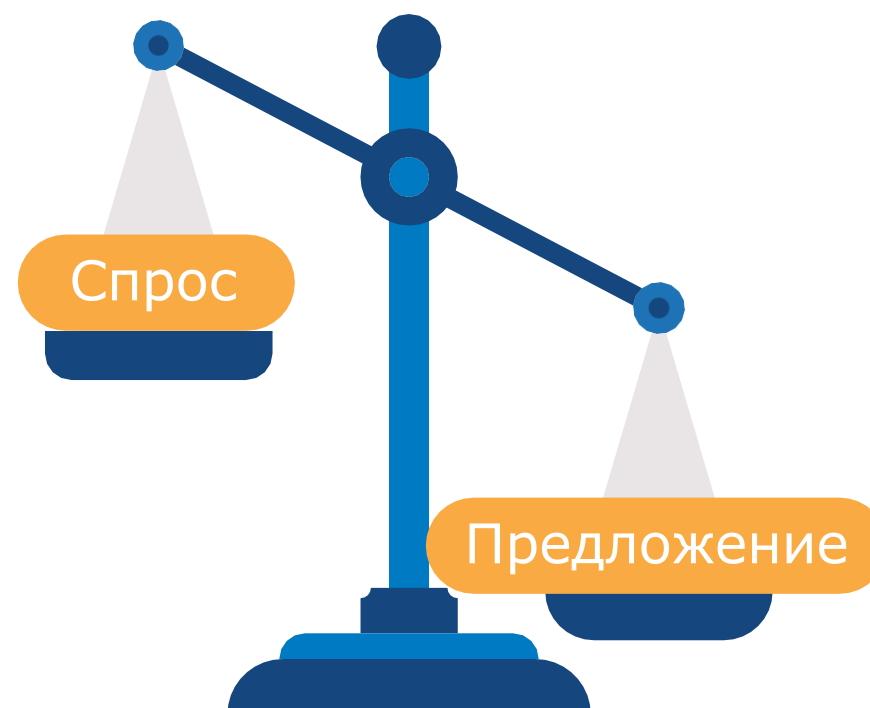
В апреле, прогноз на май-июнь 2022



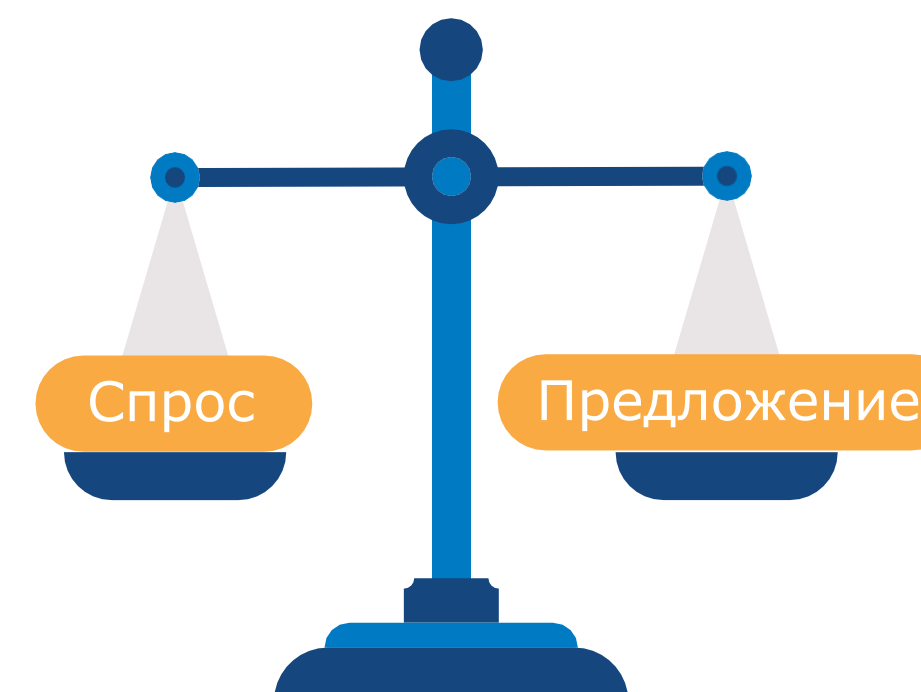
ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?

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

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, вернутся 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