

Информационно-аналитическое обозрение

Март, 2020



АССОЦИАЦИЯ  
БАНКОВ  
РОССИИ

30 ЛЕТ ВМЕСТЕ

# КРЕДИТОВАНИЕ НЕФИНАНСОВОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ: ПРОБЛЕМЫ, РИСКИ И ПЕРСПЕКТИВЫ



XXII ВСЕРОССИЙСКАЯ БАНКОВСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ



# 01

## Макроэкономические условия банковской деятельности

- 1.1. Мировая экономика в 2020 году: вялая динамика на фоне смягчения глобальных финансовых условий ..... 05
- 1.2. Ключевые тенденции и перспективы развития российской экономики ..... 10

## Текущие тенденции и приоритеты банковского кредитования нефинансового сектора российской экономики

- 2.1. Динамика и структура кредитования нефинансовых предприятий ..... 18
- 2.2. Динамика и структура кредитования населения ..... 27
- 2.3. Долговая нагрузка населения и практика ее регулирования ..... 37

### Мнение рынка

Банковский сектор и финансирование экономики: новые старые риски ..... 48

# 02

# 03

## Тенденции развития жилищного фонда и строительного рынка Российской Федерации

- 3.1. Доступность и обеспеченность жильем в Российской Федерации ..... 55
- 3.2. Тенденции и факторы развития жилищного строительства ..... 62
- 3.3. Практические вопросы применения эскроу-счетов и перехода на модель проектного финансирования жилищного строительства ..... 67

### Мнение рынка

Проектное финансирование жилой недвижимости: риски и перспективы ..... 74

Результаты экспертного опроса,  
проведенного Ассоциацией банков России ..... 81

# 04

### Редакционный Совет:


Лунтовский Г.И.  
(Председатель Редакционного Совета)  
Войлуков А.А.  
Епифанова Я.В.  
Хандруев А.А.

### Авторский коллектив:

Хандруев А.А.  
Епифанова Я.В.  
Тарасов Н.Г.  
Кобзева Е.Ф.  
Самохина Е.А.  
Жижанов Г.В.  
Кудинова О.В.  
Трофимов А.Г.

# 01

## Макроэкономические условия банковской деятельности



**1.1.** Мировая экономика в 2020 году: вялая динамика на фоне смягчения глобальных финансовых условий

**1.2.** Ключевые тенденции и перспективы развития российской экономики

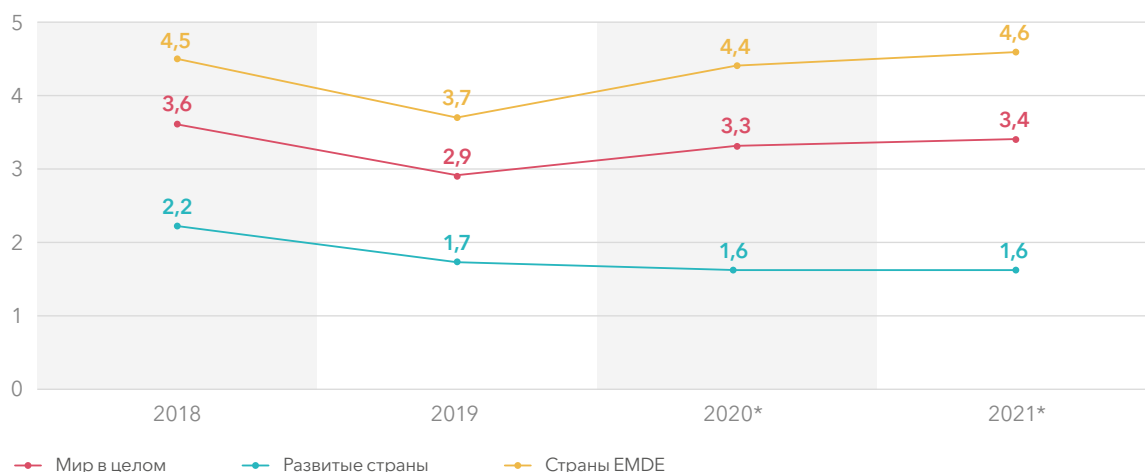
## 1.1. Мировая экономика в 2020 году: вялая динамика на фоне смягчения глобальных финансовых условий

- В мировой экономике обозначился поворот в сторону снижения деловой активности. Замедление роста затронуло 90% развитых и 60% развивающихся стран.
- Текущая ситуация характеризуется не только исчерпанием потенциала циклического подъема, но прежде всего возрастающей неопределенностью перспектив развития. Баланс рисков складывается таким образом, что вероятность появления «черного лебедя» повышается.
- Все более тревожными становятся симптомы «перегрева» глобального фондового рынка. Прямым следствием этого стало появление сегмента облигационного рынка с отрицательной доходностью. Политика околонулевых ставок поощряет «аппетит к риску» и содействует ускоренному росту долговой нагрузки.
- Эпидемия коронавируса может сыграть роль «спускового крючка» для реализации пессимистических ожиданий на мировых фондовых площадках и сырьевых рынках.

Темпы роста мировой экономики по итогам 2019 г. оказались самыми низкими за весь период после завершения самого острого этапа глобального финансового кризиса 2008–2009 гг. Замедление роста затронуло 90% развитых и 60% развивающихся стран. Обозначившаяся в 2016 г. фаза циклического подъема мирового хозяйства в силу кумулятивного эффекта негативных краткосрочных и среднесрочных факторов исчерпала свой потенциал.

Несмотря на то, что страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны сохранили в 2019 г. более высокий уровень темпов прироста ВВП, динамика их снижения (в среднем  $-0,8\%$ ) впервые за 10 лет превысила аналогичный показатель для развитых стран  $-0,5\%$ . По прогнозу МВФ, перелом негативных тенденций в мировой экономике произойдет уже в текущем периоде и закрепится по итогам 2021 г.

### Кредитование нефинансовых организаций, трлн руб.

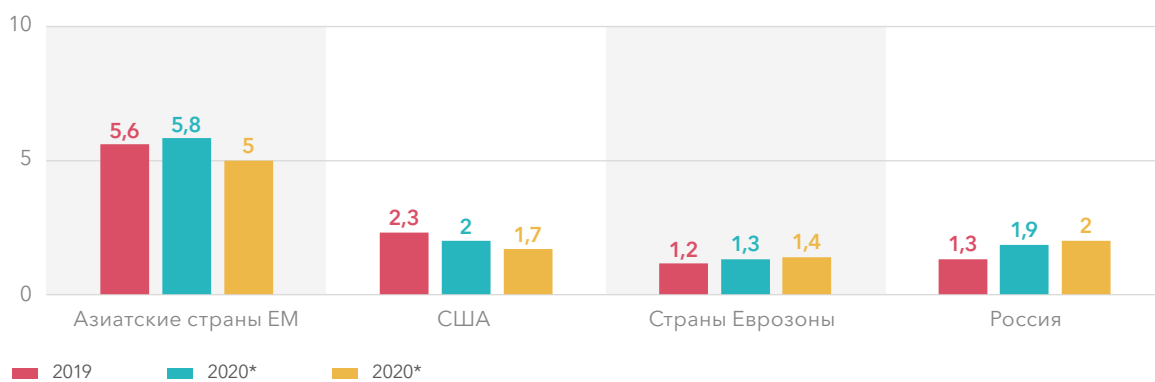


\* Прогноз.  
Страны EMDE (Emerging markets & developing economies) – страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны.  
Источник: IMF, World Economic Outlook, January 2020.

Темпы прироста мирового ВВП в наибольшей степени будут, как и прежде, поддерживаться более высокими темпами экономического роста в азиатских странах с формирующимся рынком. Ожидается, что закрепятся положительные сдвиги в странах еврозоны. В то же время на краткосрочном горизонте прогнози-

руется замедление темпов прироста ВВП в США и Китае. И это может быть основанием для очередного пересмотра прогнозов в сторону понижения, поскольку именно указанные страны в значительной мере определяют профиль развития мировой экономики, ее динамику и баланс рисков.

■ Краткосрочный прогноз темпов прироста ВВП, %



\* Прогноз.  
ЕМ (Emerging economies) – страны с формирующимся рынком.  
Источник: IMF, World Economic Outlook, January 2020.

Текущая ситуация в мировой экономике характеризуется не только исчерпанием потенциала циклического подъема, но прежде всего возрастающей неопределенностью как краткосрочных, так и среднесрочных перспектив ее развития. Баланс рисков складывается таким образом, что вероятность появления «черного лебедя» повышается. Наряду с угрозой эскалации напряженности на Ближнем Востоке и непредсказуемостью распространения эпидемии коронавируса действуют экономические факторы, которые могут крайне негативно отразиться на мировых хозяйственных связях.

Первым, но не главным фактором выступает угроза нарастания протекционистских ограничений. Соблазн использования таких мер особенно велик при ухудшении показателей платежного баланса, снижении занятости и усугублении долговых проблем. Мировой опыт имеет множество примеров, когда в торговые и валютные войны вовлекалось значительное число государств. Эффект таких войн для мировой экономики и политики неизменно оказывался разрушительным.

15 января 2020 г. США и Китай подписали соглашение по частичному урегулированию торгового конфликта. В соответствии с ним Китай обязывается нарастить за 2020–2021 гг. импорт товаров и услуг из США на 200 млрд долл. по сравнению с уровнем 2017 г., усилить борьбу с производством контрафактной продукции и кражей патентных секретов, упростить доступ зарубежных финансовых компаний на национальный рынок. В свою очередь, США снижают пошлины на китайский импорт объемом 120 млрд долл. с 15 до 7,5%. Тем не менее повышенные пошлины США на 360 млрд долл. китайского импорта остаются без изменений.

По расчетам МВФ, совокупный эффект вводимых торговых ограничений – поэтапное повышение тарифов – может привести к ежегодной потере 700 млрд долл., или около 0,8% глобального валового продукта. Под этим углом зрения подписание первой части сделки между США и Китаем является важным шагом на пути стабилизации условий мировой торговли. Однако итоговый эффект будет зависеть от того, как достигнутое соглашение будет соблюдаться, смогут ли Китай и США выполнить взятые на себя обязательства и как оно отразится на перераспределении торговых потоков для других стран.

Вторым, более опасным для мировой экономики фактором является проведение «сверхмягкой» денежной политики. Она стимулирует аккумуляцию кредитных и рыночных рисков вследствие роста долгового бремени в государственном

и корпоративном секторах, а также в секторе домашних хозяйств (как в развитых странах, так и в странах с формирующимися рынками и развивающихся странах). Наряду с этим снижение доходности и перманентное повышение рыночной цены финансовых активов привели к образованию гигантских «пузырей» на фондовом рынке. Именно здесь в случае реализации системных рисков высока вероятность появления «черного лебедя».

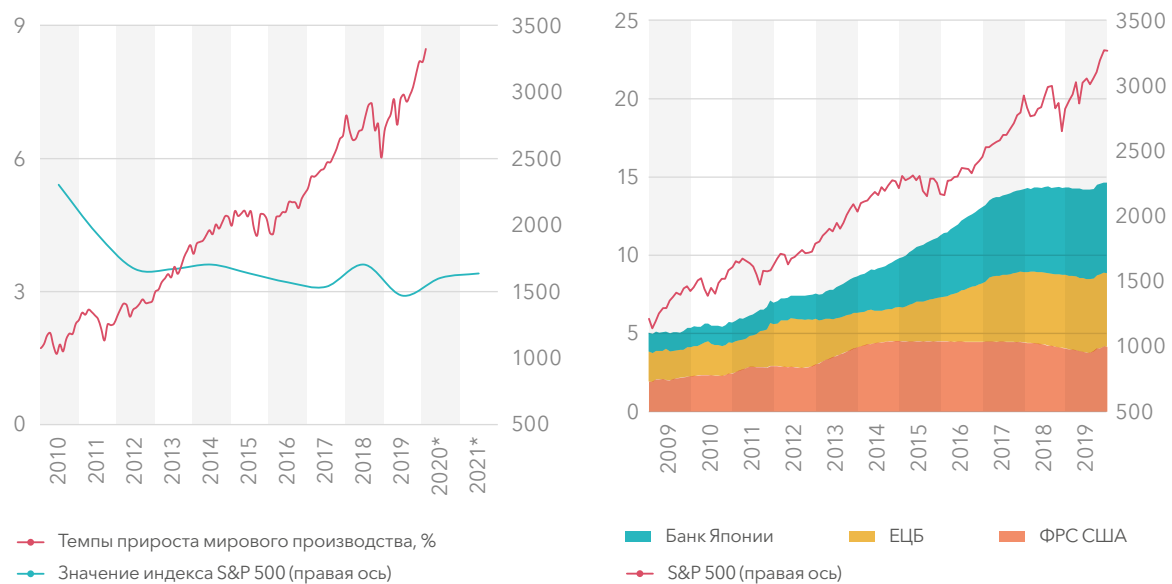
Длительное смягчение глобальных финансовых условий позволяет, с одной стороны, в ограниченных пределах поддерживать экономический рост и занятость, с другой – в немалой степени содействует перетоку инвестиций из реального в финансовый сектор экономики, а также росту проблемной и просроченной задолженности. Нормой становятся «погоня за доходностью» и принятие инвесторами высоких рисков.

Проводимая с 2008 г. центральными банками ведущих развитых стран нестандартная денежно-кредитная политика характеризуется поддержанием близких к нулю и даже отрицательных процентных ставок, разбуханием их балансов за счет покупки на вторичном рынке значительных объемов государственных и иных ценных бумаг. За период 2008–2019 гг. балансы центральных банков ведущих стран увеличились примерно в 4–5 раз, что никогда (даже в периоды мировых войн) не имело исторических аналогов.

Поначалу политика «количественного смягчения» рассматривалась в качестве временной меры, направленной на купирование негативных последствий глобального финансового кризиса 2008–2009 гг., снижение безработицы и восстановление экономического роста. Однако с течением времени она стала уже новым стандартом, который во все большей степени служит драйвером рыночных аномалий.

Эмпирически очевидной является положительная связь между вздутием балансов центральных банков, сверхнизкими процентными ставками и ростом рыночной стоимости финансовых активов. И напротив, наблюдается скорее отрицательная связь между динамикой мирового ВВП в реальном выражении и ростом глобальных фондовых индексов.

### ■ Связи динамики реального ВВП, фондовых индексов и балансов центральных банков



\* Оценка.  
Источник: База данных МВФ,  
центральных банков и агентства «Блумберг».

В настоящее время все более тревожными становятся симптомы «перегрева» глобального фондового рынка. Статистика, собранная «Голдман Сакс групп» за период с 1900 по 2019 г. включительно, свидетельствует, что с 2009 г. наблюдается самый длительный за последние почти 120 лет «бычий» тренд, когда не было ни одной корректировки на 10 и более процентов. И этот рост слабо коррелирует с изменениями новостного фона и фазами экономического цикла, но достаточно жестко привязан к политике «количественного смягчения» и сверхнизких процентных ставок.

К середине марта 2020 г. на фондовом рынке США наметился разворот тренда – с бычьего на медвежий. Перед лицом угрозы обвала фондовых индексов Совет управляющих ФРС уже 15 марта на внеочередном экстренном заседании одобрил систему беспрецедентных мер по поддержке финансового рынка. Ставка по федеральным фондам (ключевая ставка) была понижена сразу на 100 базисных пунктов – до 0–0,25%. ФРС в срочном порядке запустила новую программу «количественного смягчения» (QE) на 700 млрд долл. Для поддержания текущей ликвидности денежного рынка ФРС уже на первом этапе резко увеличило – до 1,5 трлн долл. – объемы сделок РЕПО, а в дальнейшем намерена действовать по обстоятельствам вплоть до трансформации РЕПО в выкуп активов. В дополнение к этому ФРС обнулила резервные требования для коммерческих банков. Кроме того, ФРС впервые с 2012 года размораживает своп-линии с ведущими центральными банками (Банк Японии, ЕЦБ, Швейцарский национальный банк, ЦБ Канады, Банк Англии). Операции могут быть активизированы немедленно без указания верхней границы.



Прямым следствием этого стало появление сегмента облигационного рынка с отрицательной доходностью. По данным агентства «Блумберг», на данный сегмент приходится уже более 30% государственных ценных бумаг на общую сумму 17-20 трлн долл. При этом только незначительная часть инвесторов использует стратегию покупки такого рода ценных бумаг для ухода от рисков. Большинство игроков ставит своей целью извлечение спекулятивной прибыли на растущем «бычьем» рынке. В случае смены тренда в сторону «медвежьего» потери при реализации наихудшего сценария, по оценкам аналитиков, могут составить примерно 12-14 трлн долл., что многократно превышает значения периода 2008-2009 гг.

Политика околонулевых ставок поощряет «аппетит к риску» и содействует ускоренному росту долговой нагрузки. В частности, весомая часть дешевых кредитов в секторе нефинансовых предприятий начинает использоваться не на цели развития производства, а для финансирования сделок M&A и проведения спекулятивных операций на фондовом рынке, что ухудшает возможности обслуживания долга. В случае замедления экономического роста увеличивается число компаний, неспособных покрывать процентные расходы за счет своих доходов.

В «Докладе по вопросам глобальной финансовой стабильности» (октябрь 2019 г.) МВФ на примере восьми ведущих в мировой

экономике стран (включая США и Китай) провел оценку возможных потерь в случае даже умеренного спада. Расчеты показали, что долги предприятий, подверженные риску дефолта, могут составить до 40% общего долга предприятий в этих странах, или почти 19 трлн долл.

Таким образом, пристрастие к дешевым деньгам – это проблема, а не решение. Перед правительствами и органами денежно-кредитного регулирования в рамках проводимой экономической политики сохраняет актуальность задача разработки пакета мер, которые основываются на сочетании трех взаимодополняющих рычагов, включающих:

- глубокие структурные реформы;
- налогово-бюджетную политику с поддерживающей экономический рост структурой поступлений и расходов;
- меры денежно-кредитной политики.

Еще одним, но уже внеэкономическим, фактором замедления роста мировой экономики в текущем периоде может послужить распространение коронавируса. Принятие санитарных и профилактических мер ограничивает международное движение товаров и услуг, снижает деловую активность в целом ряде отраслей экономики. Более того, эпидемия коронавируса способна сыграть роль «спускового крючка» для реализации пессимистических ожиданий на мировых фондовых площадках и сырьевых рынках.



*«Центральные банки продолжают то, что, без сомнения, является крупнейшим в истории экспериментом в денежной политике. Поэтому сейчас мы находимся в неизведанных водах, и невозможно прогнозировать, какими будут непреднамеренные последствия сверхнизких процентных ставок с учетом того, что сегодня примерно 30% мировых государственных облигаций имеют отрицательную доходность, а также с учетом масштабных программ количественного смягчения».*

*Лорд Джейкоб Ротшильд,  
глава фонда RIT Capital Partners, август 2016 г.*

## 1.2. Ключевые тенденции и перспективы развития российской экономики

- По итогам 2019 г. фактические темпы экономического роста (1,3%) совпали с официальным прогнозом Правительства и верхней границей базового прогноза Банка России.
- В разрезе экономических отраслей наибольшее влияние на рост физического объема ВВП в 2019 г. оказало увеличение добавленной стоимости добывающей промышленности и большинства обрабатывающих производств.
- Наибольший вклад в прирост ВВП в 2019 г. по элементам использования внесло конечное потребление. Впервые с 2009 г. отрицательный вклад внес экспорт товаров и услуг.
- Благодаря действию бюджетного правила некоторое ухудшение конъюнктуры на мировых сырьевых рынках и усиление санкционного давления не оказали влияния на состояние бюджетной сферы.
- После незначительного всплеска инфляции в результате повышения НДС индекс потребительских цен с июня 2019 г. начал быстро снижаться. По итогам года инфляция составила 3%, что ниже целевого ориентира 4%.
- Явно недостаточной пока остается инвестиционная активность. В последние несколько лет индекс деловой активности в России хотя и находится в положительной зоне, но имеет близкие к минимальным значения.
- Достигнутая бюджетная и ценовая стабильность не подкрепляется приростом ВВП на уровне даже среднемировых значений. В силу этого экономическая политика находится перед развилкой: в какой мере и до какой степени можно пожертвовать финансовой стабильностью ради ускорения темпов прироста ВВП.

По итогам 2019 г. ВВП России вырос, согласно первой оценке Росстата, на 1,3%, что совпало с официальным прогнозом Правительства и верхней границей базового прогноза Банка России. По сравнению с 2018 г. рост замедлился на 1,2 проц. пункта. В первые месяцы 2020 г. картина российской экономики не меняется – на фоне

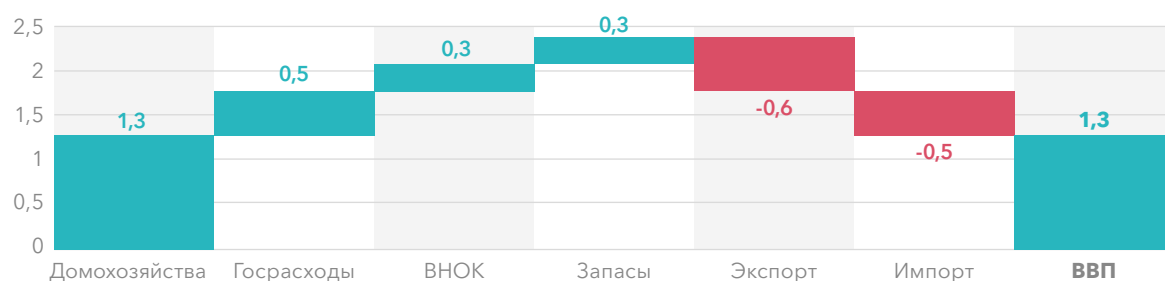
низких темпов инфляции сохраняется положительная, но в целом пока еще достаточно слабая динамика нефинансового сектора. Имеются основания полагать, что ожидаемые эффекты от включения бюджетных стимулов и смягчения денежно-кредитной политики начнут проявлять себя со II квартала текущего года.

В разрезе экономических отраслей наибольшее влияние на рост физического объема ВВП в 2019 г. оказало увеличение добавленной стоимости добывающей промышленности и большинства обрабатывающих производств. В целом объем промышленного производства вырос на 2,4%. Благодаря хорошему урожаю и стабильной обстановке в животноводстве положительный вклад внесло сельское хозяйство. Заметно упали по сравнению с 2018 г. темпы прироста в строительной индустрии (с 6,3 до 0,6%). Практически не изменились показатели грузооборота транспорта. Несмотря на положительный вклад торгового оборота в увеличение ВВП, темпы прироста розничной и оптовой торговли замедлились. Наиболее высокую динамику в сфере услуг показал финансовый и страховой сектор, завершив год ростом на 9,7%.

Как и в предшествующие годы, наибольший вклад в прирост ВВП в 2019 г. по элементам использования внесли расходы граждан на конечное потребление, которые в условиях низких темпов прироста денежных доходов населения частично компенсировались расширением объемов потребительского кредитования. По сравнению с 2018 г. более высокий вклад в положительную динамику ВВП внесло увеличение государственных расходов, валового накопления основного капитала (ВНОК) и запасов.

Отрицательный вклад в ВВП по элементам использования внес сектор внешней торговли товарами и услугами. Российский экспорт в постоянных ценах в 2019 г. сократился на 2,1% по отношению к предыдущему году. Это произошло впервые с 2009 г., когда отрицательный вклад экспорта составил 4,7%. В 2010–2018 гг. экспорт в реальном выражении стабильно возрастал, в том числе на 5–5,5% в 2017–2018 гг. В результате доля чистого экспорта товаров и услуг в ВВП за год сократилась с 10 до 7,7%.

#### ■ Элементы использования ВВП: вклад в прирост ВВП в 2019 г., проц. пунктов



Источник: Росстат.

Согласно данным платежного баланса, в 2019 г. российский экспорт товаров сократился на 6,3%, с 443,1 до 417,0 млрд долл. – после роста более чем на 25% ежегодно в 2017–2018 гг. Сокращение товарного экспорта в стоимостном выражении главным образом коснулось поставок сырой нефти, нефтепродуктов и природного газа (за исключением сжиженного природного газа). За 2019 г. средняя цена на нефть упала на 9%. Снижение мировых цен коснулось и других базовых товаров российского экспорта – черных металлов и пшеницы.

Благодаря действию бюджетного правила некоторое ухудшение конъюнктуры на мировых сырьевых рынках и усиление санкционного давления не оказали влияния на состояние бюджетной сферы. По данным Минфина России, доходы федерального

бюджета в 2019 г. составили 18,5% ВВП по сравнению с 18,9% ВВП годом ранее. Наряду с этим произошло увеличение расходов до 16,7% против 16,0% в 2018 г. Профицит федерального бюджета по итогам 2019 г. составил 2,0 трлн руб., или 1,8% ВВП.

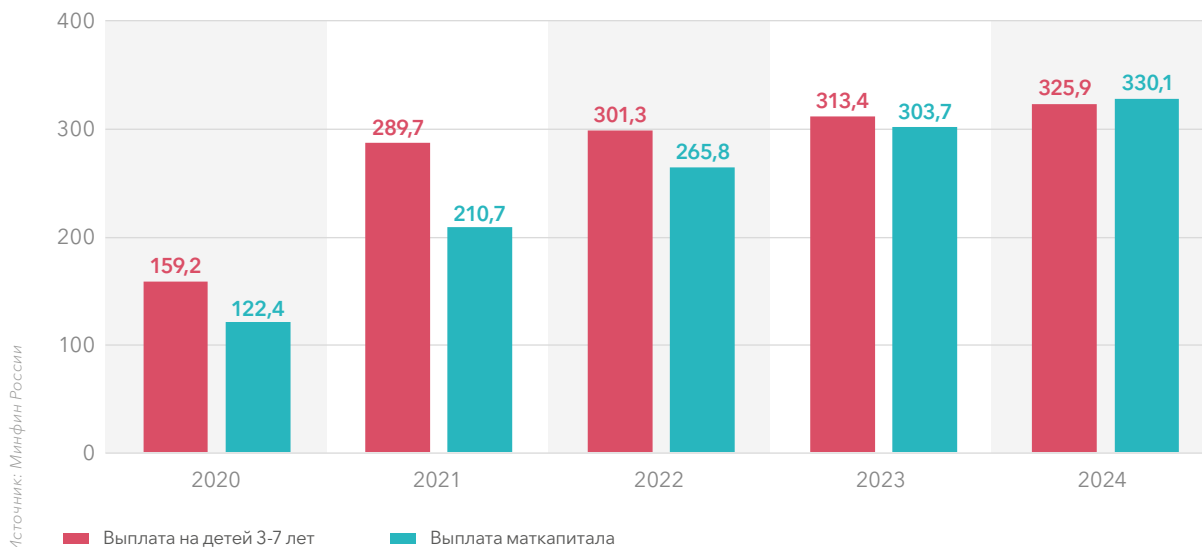
Поддержание бюджетной дисциплины на высоком уровне позволяет России иметь «подушку» финансовой безопасности и делает ее более устойчивой к воздействию внешних шоков. Однако жесткие бюджетные ограничения не являются самоцелью. Они хороши в качестве защитного, но не стимулирующего средства. Между тем специфика текущего момента заключается в возросшей потребности более активного использования бюджетных рычагов для решения социальных вопросов и содействия динамичному развитию российской экономики.

Ключевое место в системе приоритетов бюджетного стимулирования в настоящее время занимает пакет структурных изменений «Национальные проекты», на реализацию которого на период до 2024 г. намечено выделить более 18 трлн руб. бюджетных средств. Наряду с решением неотложных текущих вопросов социального и экономического развития в повышенном

внимании нуждаются долговременные, и прежде всего демографические, задачи страны. Именно под этим углом зрения в послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию (декабрь 2019 г.) был поставлен вопрос о дополнительных адресных выплатах из бюджетных источников. Расходы на указанные цели на период до 2024 г. составят 4,13 трлн руб.

В 2019 г. Минфин России приобрел и разместил в резервы 45,5 млрд долл., потратив на это почти 3 трлн руб. С учетом этих денег, которые будут зачислены в ФНБ в середине 2020 г., объем ФНБ превысит 170 млрд долл. Из них ликвидная часть составит примерно 145 млрд долл. (около 8,5% ВВП). В целом же в рамках бюджетного правила Минфин России приобрел в 2018–2019 гг. иностранной валюты на сумму 112 млрд долл., или 3,3% ВВП за указанные годы.

#### Дополнительные расходы бюджетной системы на социальные меры, млрд руб.



При всей важности мер бюджетной поддержки их недостаточно для активизации фундаментальных драйверов экономического роста, главным из которых выступает потребительский спрос. Покупательная способность различных групп населения определяется в конечном счете размером располагаемых денежных доходов

и уровнем потребительских цен. На начало 2020 г. среднедушевые денежные доходы российских граждан в номинальном выражении увеличились до 40,9 тыс. руб. в месяц, или на 6,1% по сравнению с предыдущим годом, а рост реальных располагаемых доходов населения по итогам 2019 г. составил лишь 0,8%.

**Динамика доходов населения (квартальные данные)**

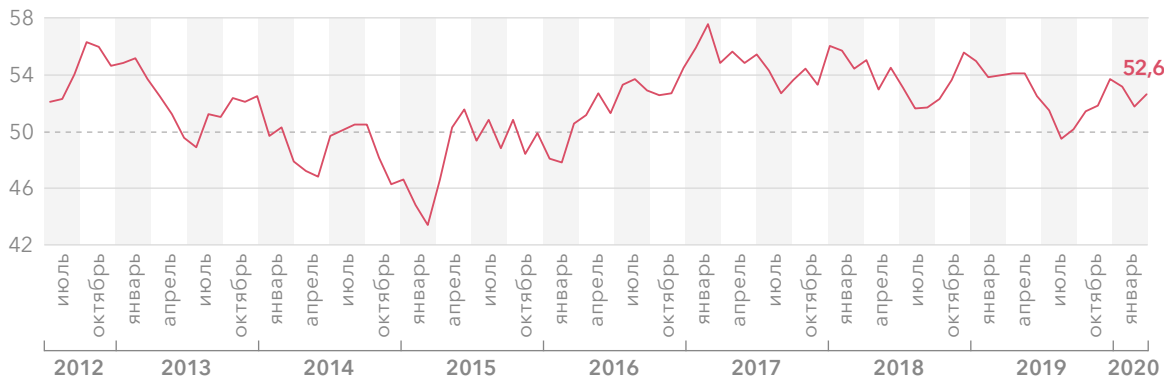


Источник: База данных Росстата.

Явно недостаточной пока остается и инвестиционная активность. В последние несколько лет индекс деловой активности в России, хотя и находится в положительной зоне, но имеет близкие к минимальным значения и характеризуется слабо выраженным трендом к понижению. По итогам 2019 г. затраты бизнеса на пополнение основных фондов выросли на 1,4%, причем в основном за счет увеличения материальных оборотных средств, обусловленного приростом незавершенного производства. Это выше прироста валового накопления капитала по итогам 2018 г., когда оно составило всего только 0,1%, но ниже установленных Правительством ориентиров.

В России норма накопления в ВВП уже длительное время сохраняется на низком уровне, недостаточном для повышения факторной производительности труда и обеспечения устойчивого долгосрочного развития экономики. Она колеблется в интервале 20-24%, что лишь немногим выше показателей развитых стран и примерно в полтора раза ниже уровня большинства стран с формирующимся рынком.

**Индекс деловой активности в промышленности и сфере услуг (индекс композитного PMI), Россия, пунктов**

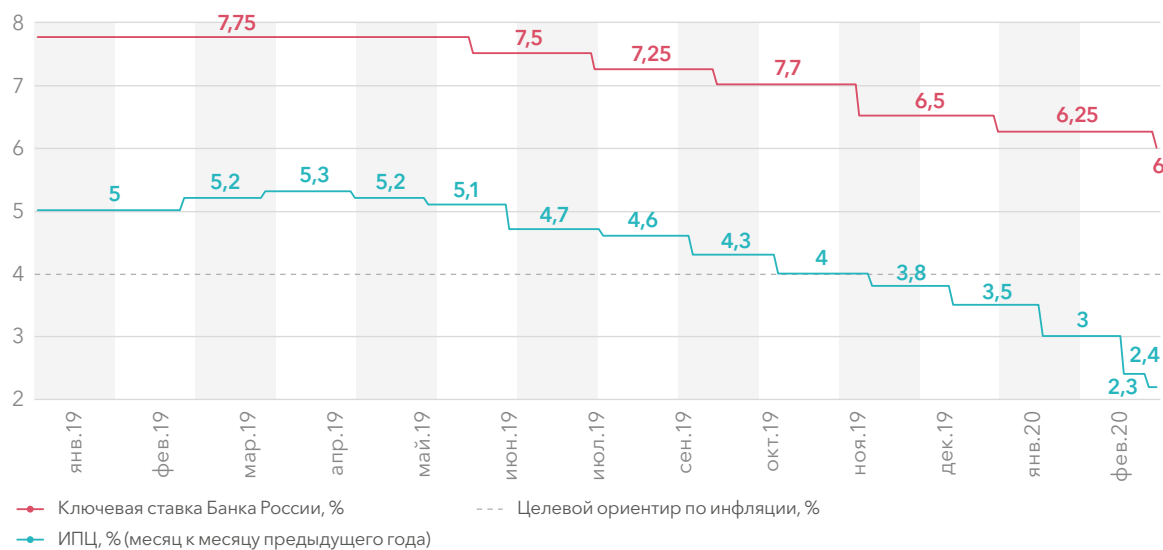


Источник: tradingeconomics.com

На фоне вялой деловой активности в последние годы обозначилось снижение инфляции. После незначительного всплеска инфляции в результате повышения НДС индекс потребительских цен (ИПЦ) с июня 2019 г. начал быстро снижаться. Уже в октябре он вышел на уровень целевого ориентира 4%, а по итогам года опустился ниже его уровня до 3%. В 2020 г. эта тенденция продолжилась: в феврале темпы прироста ИПЦ составили 2,2% в годовом выражении. Таким образом, инфляция сокращалась более существенно, чем предполагал Банк России. Более того, наметились признаки не только кредитного, но и дефляционного сжатия российской экономики.

Именно это и побудило Банк России оперативно принять 7 февраля 2020 г. решение о снижении ключевой ставки (до 6,0% годовых), которое оказалось шестым по счету начиная с июля 2019 г. Таким образом, реальная ключевая ставка, рассчитанная к таргету по инфляции, теперь составляет 2% и находится на нижней границе диапазона нейтральной процентной ставки, которую Банк России обозначил на уровне 2-3%. Если же рассчитывать реальную ставку по отношению к текущей инфляции, то на начало марта она составляла примерно 4% годовых, что выше нейтральной реальной ставки.

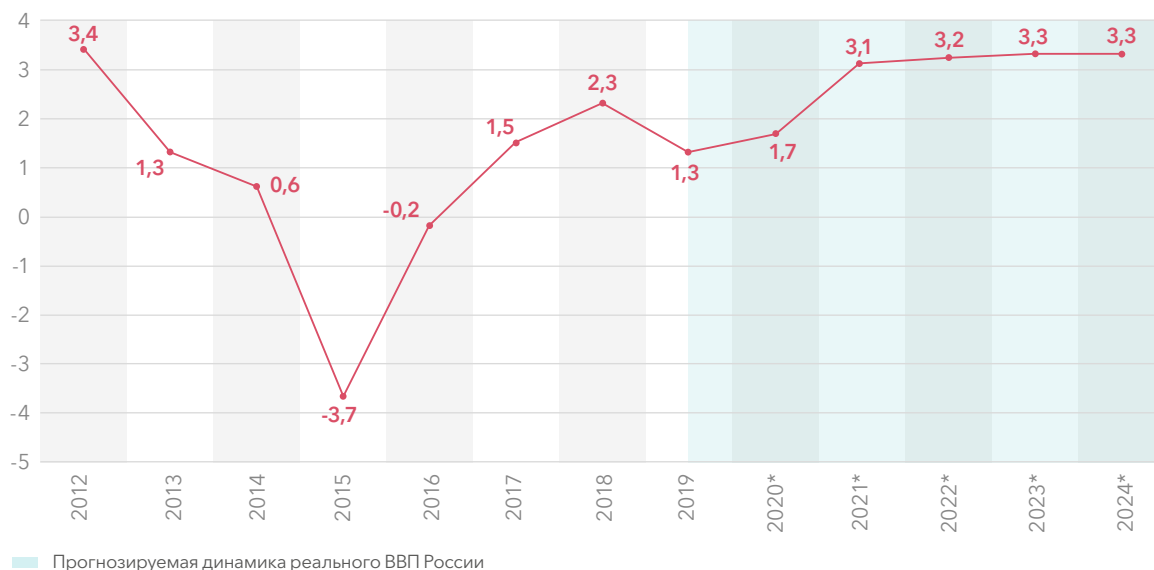
#### Динамика индекса потребительских цен (ИПЦ) и ключевая ставка Банка России



Проводимая Банком России денежно-кредитная политика в текущем периоде и в краткосрочной перспективе будет определяться не только динамикой инфляционных ожиданий, но также учетом совокупности внутренних и внешних условий, включая дифференциал процентных ставок в глобальной экономике. Насколько далеко может пойти смягчение

денежно-кредитной политики зависит от изменений в балансе проинфляционных и дезинфляционных рисков, а также от характера проводимой экономической политики, но также от ситуации на глобальных фондовых площадках и мировом рынке нефти. С учетом последнего из указанных факторов нельзя исключить и краткосрочного повышения ключевой ставки.

## ■ Фактическая и прогнозируемая динамика реального ВВП России, %



\* Прогноз.  
Источник: данные Росстата и Минэкономразвития России.

В целом же в российской экономике сложилась ситуация, когда достигнутая бюджетная и ценовая стабильность не подкрепляется пока приростом ВВП на уровне даже среднемировых значений. В силу этого экономическая политика находится перед развилкой: в какой мере и до какой степени можно пожертвовать финансовой стабильностью ради ускорения темпов прироста ВВП. Установленные Правительством прогнозные значения динамики экономического роста на период до 2024 г. включительно можно назвать умеренно оптимистическими.

Существенное значение при решении этой задачи могут иметь смягчение бюджетных ограничений (в частности, изменений параметров бюджетного правила), снижение налоговой нагрузки на бизнес и проведение стимулирующей денежно-кредитной политики. Но не менее важную роль будут играть реализация пакета структурных изменений «Национальные проекты» и конкретные действия по улучшению деловой среды и защиты бизнеса, особенно в сфере малого и среднего предпринимательства.

# 02

## Текущие тенденции и приоритеты банковского кредитования нефинансового сектора российской экономики

**2.1.**  
Динамика и структура  
кредитования  
нефинансовых  
предприятий

**2.2.**  
Динамика и структура  
кредитования населения

**2.3.**  
Долговая нагрузка  
населения и практика ее  
регулирования

### **Мнение рынка**

*Банковский сектор и финансирование экономики: новые старые риски*



Кредитование нефинансового сектора экономики<sup>1</sup> (нефинансовых организаций и населения) – один из ключевых векторов банковской деятельности: на его долю приходится более 75% совокупного кредитного портфеля российских банков. Динамика кредитования нефинансового сектора служит одним из наиболее точных показателей уровня деловой и потребительской активности.

По итогам 2019 г. наибольший вклад в темпы прироста ссудной задолженности продолжает вносить кредитование домашних хозяйств. Возросли темпы и объемы кредитования малого и среднего предпринимательства (МСП). Наметились признаки положительных сдвигов в кредитовании крупных корпоративных заемщиков. Связанное с переходом к нейтральной денежно-кредитной политике снижение процентных ставок усиливает спрос на кредиты, предоставление которых необходимо коррелировать с долговой нагрузкой заемщиков.

#### Изменения агрегированного индекса условий банковского кредитования (УБК)



Источник: данные Банка России.

<sup>1</sup> При публикации оперативной информации Банк России учитывает, что на формирование относительных показателей банковского сектора оказывает влияние динамика курса рубля, а также отзыв и аннулирование лицензий у ряда кредитных организаций, за исключением случаев аннулирования лицензий в связи с реорганизацией. Поэтому для более корректного отражения фактической динамики основных показателей банковского сектора приводятся темпы прироста с исключением влияния валютного курса по кредитным организациям, действовавшим на последнюю отчетную дату (включая ранее реорганизованные банки). Динамика показателей в абсолютном выражении приводится Банком России без исключения влияния валютного курса. В ряде случаев Банк России приводит данные по кредитам в абсолютном выражении с учетом переоценки и корректировки стоимости предоставленных (размещенных) денежных средств.

Банком России по данным ежеквартального обследования крупнейших банков рассчитывается набор индексов, характеризующих проводимую ими кредитную политику и влияние на нее отдельных факторов. В обследовании изучаются изменения условий кредитования трех основных категорий заемщиков: населения, крупных компаний, предприятий малого и среднего бизнеса. На основе частных индексов составляется агрегированный индекс УБК, который отражает общий тренд кредитования нефинансовых организаций и населения.

На графике видно, что с начала 2019 г. обозначился третий по счету после глобального финансового кризиса ощутимый сдвиг в сторону смягчения УБК. В отличие от 2010 и 2015 гг. этот тренд не является «отскоком» после кризисных потрясений, а отражает вхождение российской экономики в фазу нового инвестиционного цикла.

## 2.1. Динамика и структура кредитования нефинансовых предприятий

- Темпы прироста ссудной задолженности крупных нефинансовых предприятий находятся на исторических минимумах, тогда как кредитование МСП характеризовалось высокой динамикой.
- Спрос на кредиты в значительной степени зависит от уровня процентных ставок, но влияние этого фактора не следует преувеличивать. Одной только доступности и смягчения ценовых условий кредита для запуска инвестиционного цикла недостаточно.
- На стороне предложения кредитов главными сдерживающими факторами в настоящее время выступают недостаточная финансовая устойчивость большинства корпоративных заемщиков и связанная с этим необходимость формирования провизий.
- Для сегмента кредитования нефинансовых организаций характерен высокий уровень концентрации портфелей. Особенно это заметно в секторе кредитования крупных предприятий. Однако и здесь борьба за рыночные доли и привлечение надежных заемщиков идет с переменным успехом между лидерами и банками, входящими в топ-5 и топ-20.
- В настоящее время складываются благоприятные предпосылки для перехода на траекторию умеренного прироста корпоративного кредитования. По итогам 2020 г. кредитный портфель крупных предприятий может увеличиться на 5-10%, а МСП – до 15%.

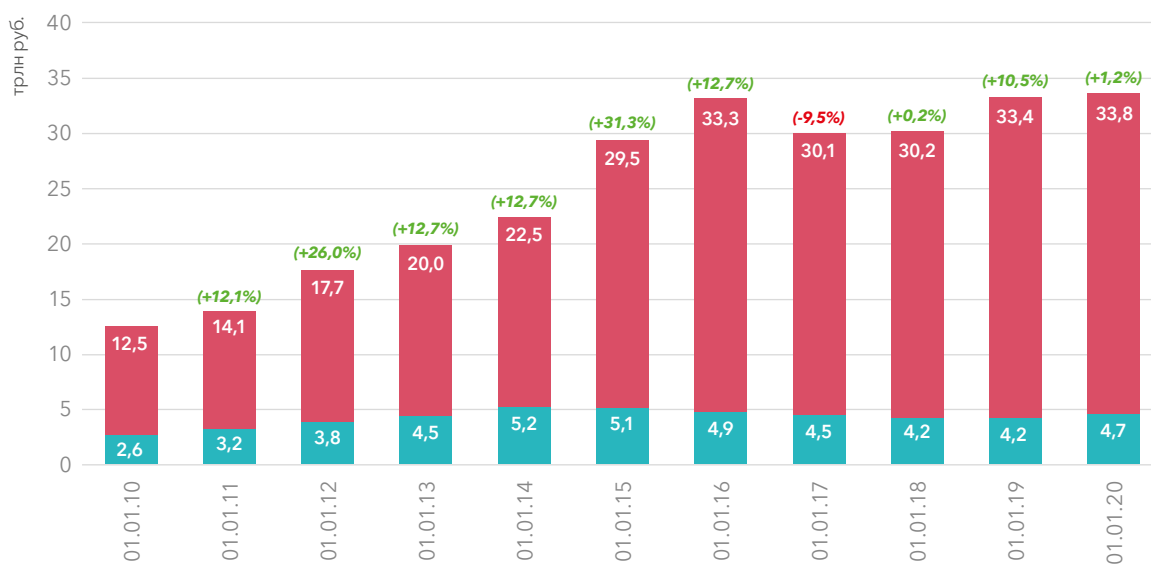
На протяжении уже почти 5 лет динамика корпоративного кредитования находится на уровнях, близких к историческим минимумам. По итогам 2019 г. его прирост составил 1,2%, что ощутимо ниже аналогичного показателя за предшествующий год. Наиболее медленными темпами росло кредитование крупных предприятий, доля которых в корпоративном кредитном портфеле всего банковского сектора достигает 86%.

Гораздо более высокими темпами – 12,7% – характеризовался прирост кредитования МСП, хотя здесь не следует сбрасывать со счетов эффект низкой базы. Если же взять абсолютные объемы ссудной задолженности МСП на начало 2020 г. (4,7 трлн руб.), то они все еще ниже уровня 2014 г. (5,2 трлн руб.), который был самым высоким в истекшем десятилетии. В целом же благодаря росту ссудной задолженности крупных предприятий корпоративный кредитный портфель только к началу 2020 г. поднялся в абсолютном выражении выше уровня 2016 г.

Особого внимания заслуживает то, что впервые за многие годы произошло уменьшение объемов и доли лидеров – Сбербанка и ВТБ – в сегменте корпоративного кредитования. Отчасти это можно объяснить усилением конкурентного давления со стороны крупных банков. Но все-таки главной причиной является переключение внимания лидеров на другие, более доходные и востребованные заемщиками сегменты рынка – ипотечное и беззалоговое потребительское кредитование.

Увеличение объемов кредитования МСП не компенсировало снижение удельного веса средних кредитных организаций. Однако банки с базовой лицензией, несмотря на ограниченный функционал, сумели не только сохранить, но даже увеличить свою долю в совокупном кредитном портфеле.

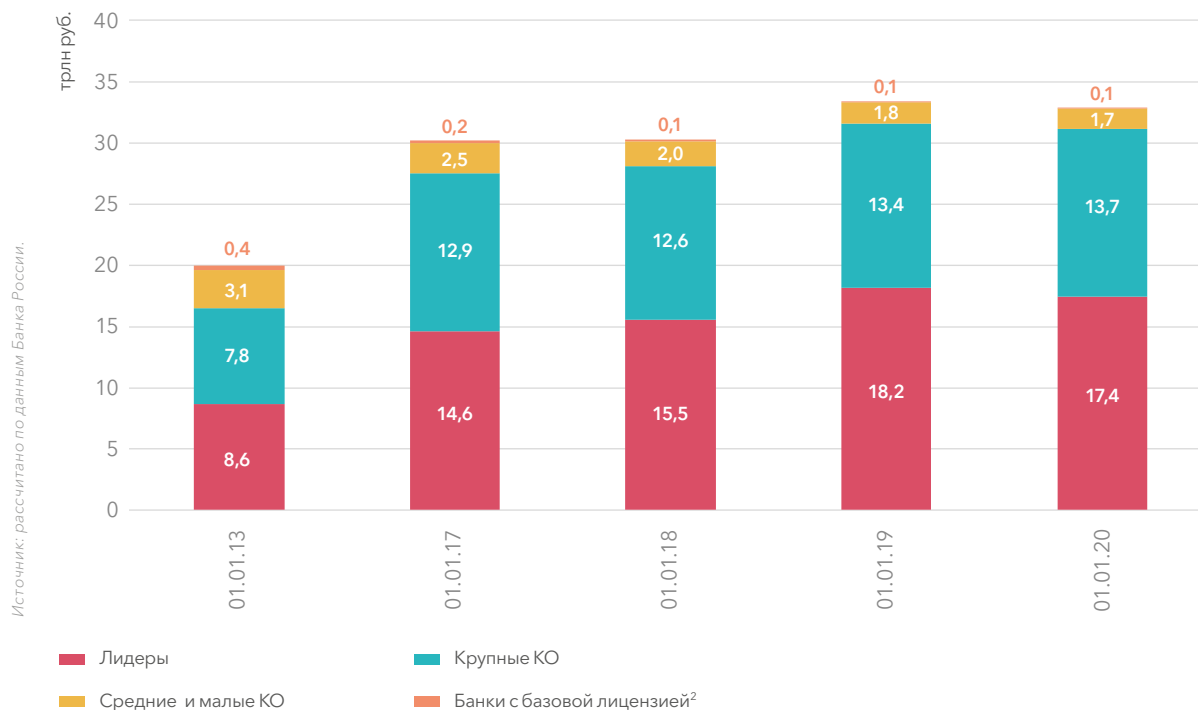
### ■ Ссудная задолженность нефинансовых организаций, трлн руб.



■ Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные нефинансовым организациям (в скобках отражен прирост за соответствующий период)

■ Задолженность субъектов МСП по предоставленным кредитам

### Ссудная задолженность нефинансовых организаций по группам банков<sup>1</sup>, трлн руб.



Причины медленных темпов и неустойчивой динамики кредитования нефинансовых организаций лежат на стороне как спроса, так и предложения. Частичному сокращению спроса на банковские ссуды содействует увеличение выпуска долговых ценных бумаг, в основном корпоративных облигаций, весомая часть которых попадает в портфели кредитных и других финансовых организаций. Однако эффект замещения банковских кредитов облигациями в очень малой мере влияет на динамику спроса, поскольку круг эмитентов ограничен и «бондизация» российской экономики не получила пока должного развития.

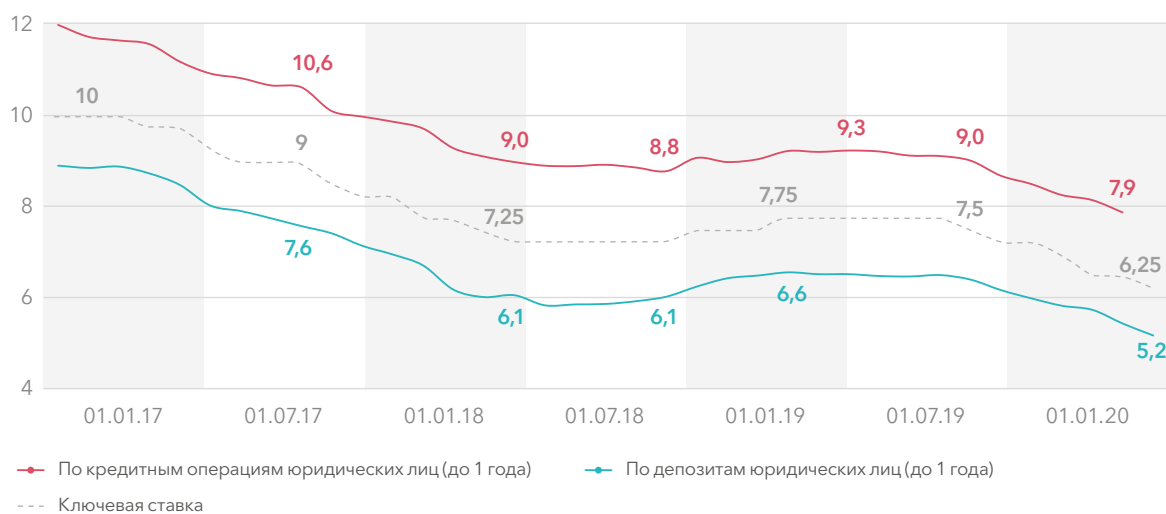
Спрос на кредиты в значительной степени зависит от уровня процентных ставок, хотя влияние этого фактора не следует преувеличивать. Повышение рыночных ставок однозначно приводит к кредитному сжатию и вымыванию ответственных заемщиков. В то же время снижение ставок в корпоративном секторе экономики, вопреки широко распространенному мнению, не всегда и не сразу оказывает стимулирующий эффект.

<sup>1</sup> Здесь и далее, по группам банков рассчитаны данные на основе раскрываемой отчетности кредитных организаций. Лидеры - Сбербанк и ВТБ; Крупные КО - кредитные организации (без Сбербанка и ВТБ), активы которых превышают 150 млрд руб.; Средние и малые КО - кредитные организации с активами менее 150 млрд руб. (без учета банков с базовой лицензией).

<sup>2</sup> На даты, предшествующие 01.01.19, представлены данные по группе кредитных организаций с капиталом до 1 млрд руб.

С начала 2017 г. ставки по корпоративным кредитам, хотя и характеризуются неустойчивостью, но имеют выраженный понижательный тренд. Смягчение денежно-кредитных условий пока еще не привело к активизации кредитного процесса, особенно в сегменте крупных и средних предприятий. При сохранении тенденции к уменьшению инфляционных ожиданий и в отсутствие заметного ухудшения внешних условий можно ожидать, что ключевая ставка Банка России будет постепенно снижаться. Этим самым будет дан толчок к дальнейшему снижению рыночных ставок и активизации спроса на кредиты нефинансовым организациям.

### ■ Процентные ставки по операциям с нефинансовыми организациями, %



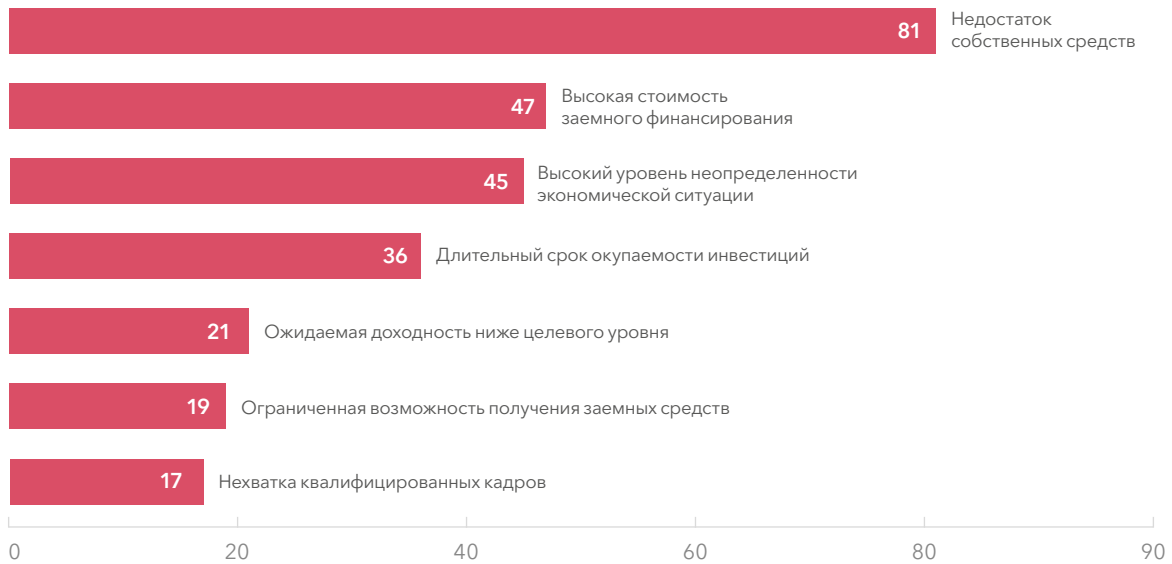
Источник: База данных Банка России.

Снижение инфляционных ожиданий происходит с лагом, а улучшение условий предпринимательской среды и инвестиционного климата зависит от темпов и полноты продвижения структурных реформ. Одной только доступности и смягчения ценовых условий кредита для запуска инвестиционного цикла недостаточно.

В подготовленной Банком России аналитической записке «Почему промышленные предприятия не инвестируют: результаты опроса» (январь 2020 г.) обобщены итоги обследования российских промышленных компаний по вопросу факторов, влиявших на их активность в 2016–2018 гг. Согласно полученным результатам, инвестиционное поведение большинства компаний в исследуемый период отличалось относительно низкой чувствительностью инвестиций к кредитным ставкам. Основным источником финансирования инвестиций были собственные средства предприятий. Банковские кредиты привлекали менее половины опрошенных компаний.

\* Процент ответивших от общего числа предприятий, назвавших свой уровень инвестиций недостаточным. Источник: Аналитическая записка «Почему промышленные предприятия не инвестируют: результаты опроса». М.: Банк России, январь 2020 г.

### Причины сдержанной инвестиционной активности в промышленности в 2016–2018 годах\*



Почти все участвовавшие в опросе компании (90%), которые не могли, по их мнению, инвестировать на достаточном уровне, одновременно испытывали влияние как факторов, ограничивающих финансовые ресурсы, так и прочих факторов нефинансового характера. Основным препятствием для принятия инвестиционных решений являлась нехватка собственных средств. При этом только 20% предприятий считали кредит дорогим и поэтому не подавали заявку на его получение. В качестве главного препятствия нефинансового характера для инвестиций участники опроса отметили высокую неопределенность экономической ситуации.

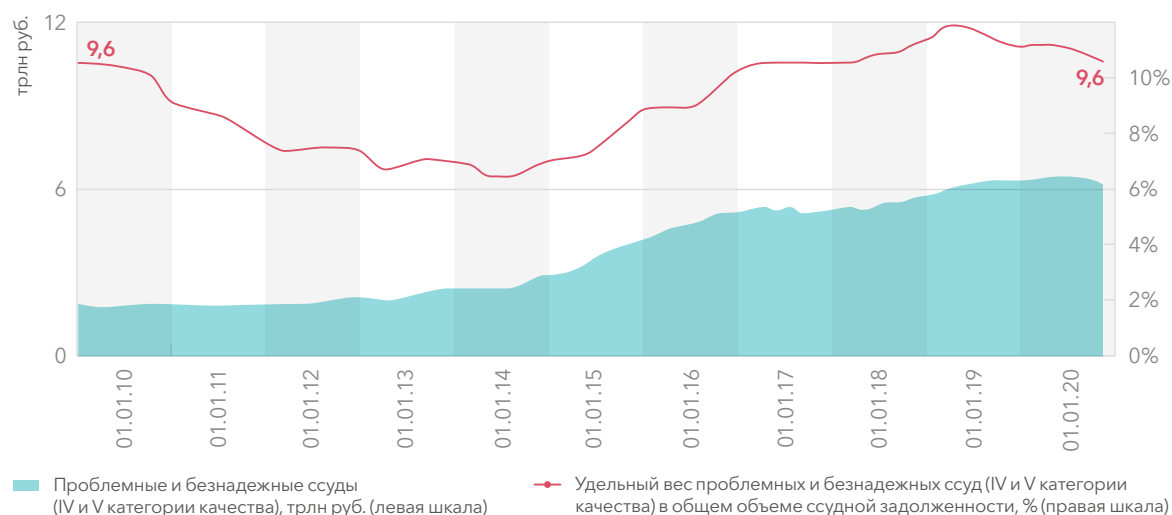
В аналитической записке Банка России «Рентабельность нефинансовых организаций и процентные ставки по банковским кредитам» (декабрь 2019 г.) на основе эмпирического исследования балансов полного круга организаций сделан вывод, что «уровень процентных ставок по кредитам нефинансовым организациям, сложившийся на начало 2019 г. и скорректированный на величину закредитованности компаний, был ниже, чем рентабельность активов» (см.: Аналитическая записка «Рентабельность нефинансовых организаций и процентные ставки по банковским кредитам». М.: Банк России, декабрь 2019 г., с. 6). При этом авторами подчеркивается, что сравнивать процентные ставки по привлеченным ресурсам с показателями рентабельности необходимо с учетом уровня закредитованности компаний.

На стороне предложения кредитов главными сдерживающими факторами в настоящее время выступают недостаточная финансовая устойчивость большинства корпоративных заемщиков и связанная с этим необходимость формирования провизий. Повышение доступности кредита за счет снижения рыночных ставок и смягчения неценовых условий не решает проблему надежности заемщика. В среднесрочной перспективе динамика кредитования более чувствительна к качеству ссудной задолженности, чем к процентной марже и рентабельности активов.

Мировая практика убедительно доказывает, что в условиях высокого уровня проблемной и просроченной ссудной задолженности банковский канал денежной трансмиссии теряет свою эффективность. При рецессии банковских балансов даже смягчение монетарных и бюджетных ограничений дает очень слабый позитивный эффект и сдерживает восстановление кредитного процесса до тех пор, пока удельный вес «плохих» активов не снизится до минимальных значений. Эмпирические данные по России подтверждают этот тезис.

В период 2009–2019 гг. наблюдались две волны роста абсолютных объемов ссуд IV и V категорий качества: первая – с конца 2014 г. до начала 2016 г., а вторая – с 2016 г. по настоящее время. Несмотря на «расчистку» банковской системы и проведение масштабной программы финансового оздоровления, объемы таких ссуд остаются на исторических максимумах. Это свидетельствует о том, что скелетов в шкафах больше, чем предполагалось. Косвенно об этом говорит то, что доля ссуд IV и V категорий качества сейчас на уровне 2010 г. Ее уменьшение в 2010–2014 гг. было связано с высокими объемами вновь выдаваемых кредитов, и это скрывало фактическое положение дел.

#### ■ Проблемные и безденежные ссуды в кредитном портфеле российского банковского сектора

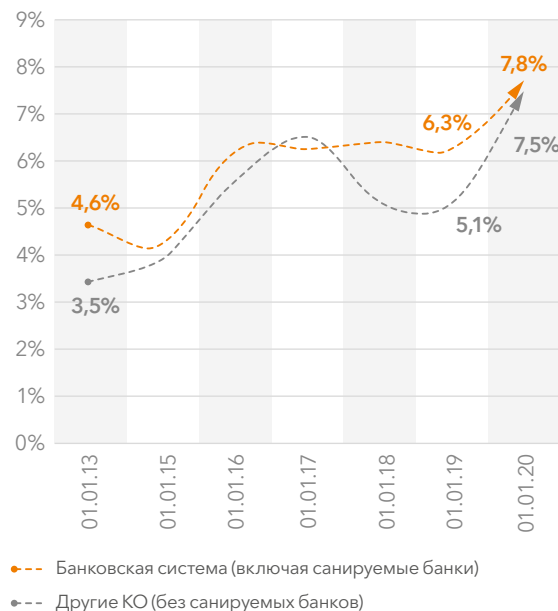


Данные о просроченной задолженности нефинансовых организаций по группам банков дают ясную картину о качестве их кредитных портфелей. На начало 2020 г. удельный вес просроченных ссуд в сегменте корпоративного кредитования в целом по банковской системе составлял 7,8%, что само по себе по международным стандартам является тревожным симптомом. Только лидеры (Сбербанк и ВТБ)

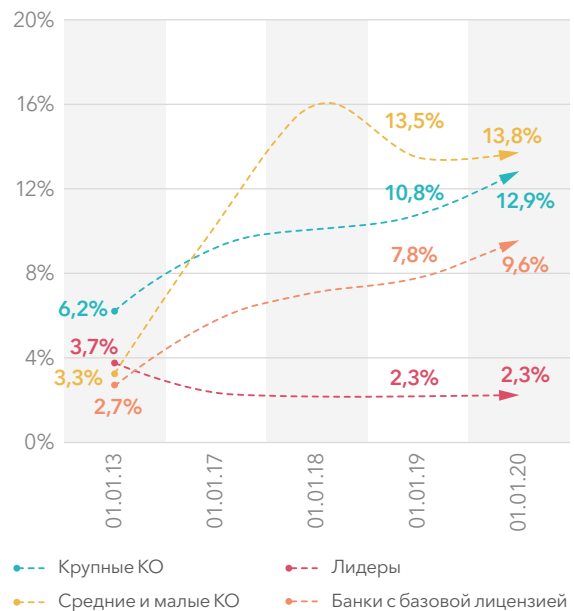
поддерживают эту долю на уровне лучшей мировой практики. Во всех других группах банков она либо вплотную приблизилась к знаковой отметке (10%), либо превзошла ее. Причем повышение доли просроченной задолженности имеет (за небольшим исключением) перманентный характер. Но это означает, что целый ряд банков продолжает вытесняться в зону высокомаржинальных операций и повышенных рисков.

### Удельный вес просроченной задолженности нефинансовых организаций, %

Влияние санаций:



По группам банков:

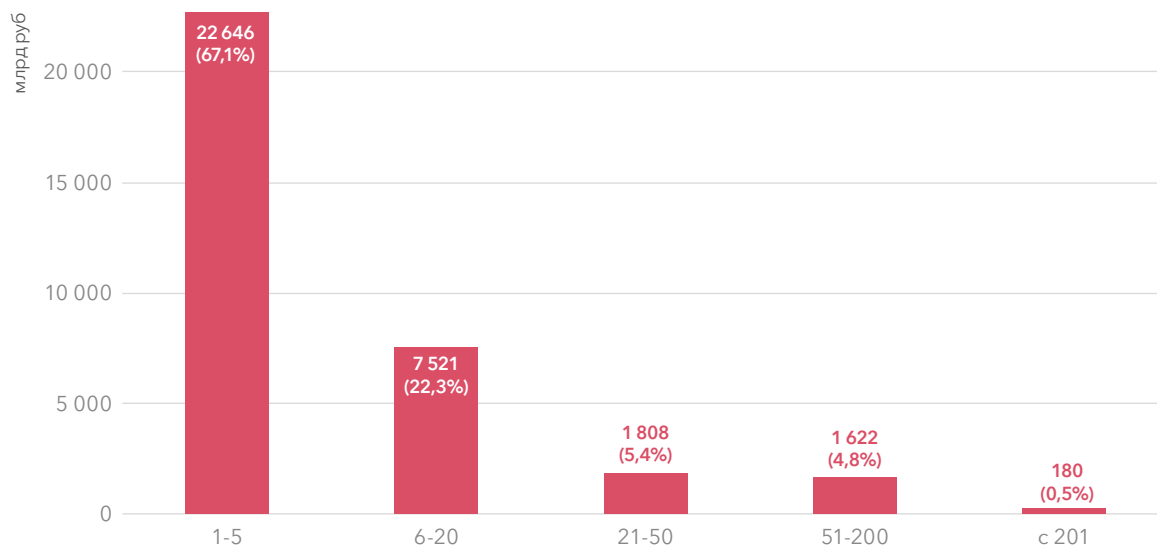


Позиционирование различных групп банков показывает не только их место на карте рисков, но и отражает потенциал их конкурентоспособности. Для сегмента кредитования нефинансовых организаций характерен высокий уровень концентрации портфелей. Особенно это заметно в сек-

торе кредитования крупных предприятий. Однако и здесь борьба за рыночные доли и привлечение надежных заемщиков идет с переменным успехом между лидерами и банками, входящими в топ-5 и топ-20.

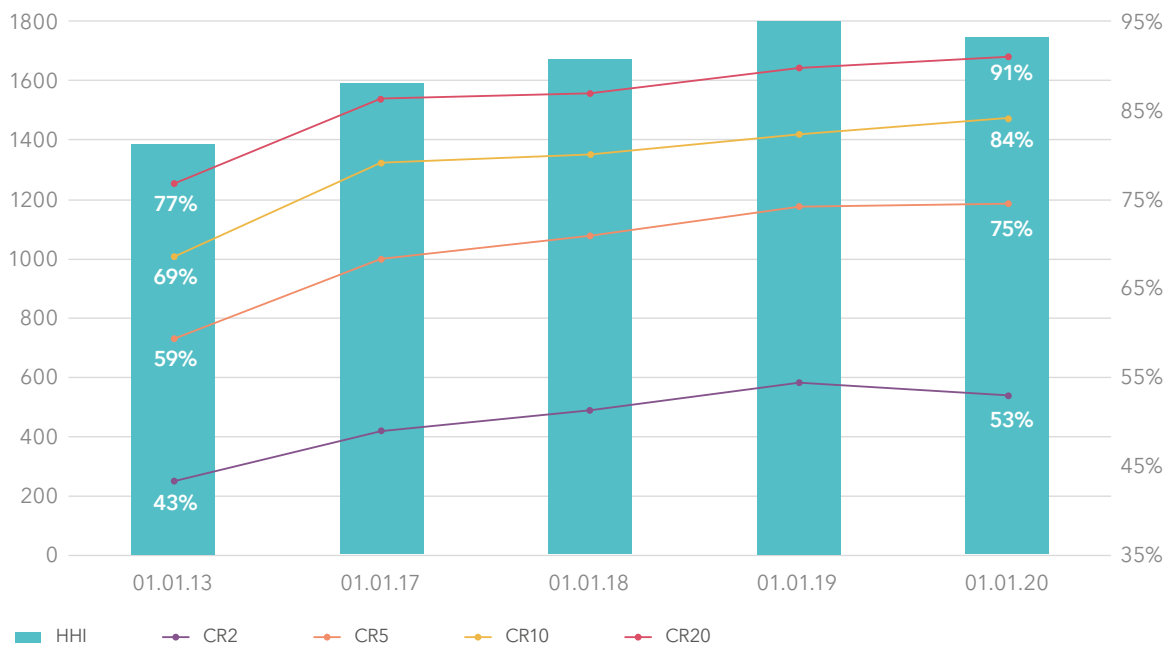


### Распределение кредитных портфелей нефинансовых организаций по группам, ранжированных по величине активов (по состоянию на 01.01.2020)



Источник: рассчитано по данным Банка России.

### Концентрация кредитов нефинансовым организациям



Источник: рассчитано по данным Банка России.

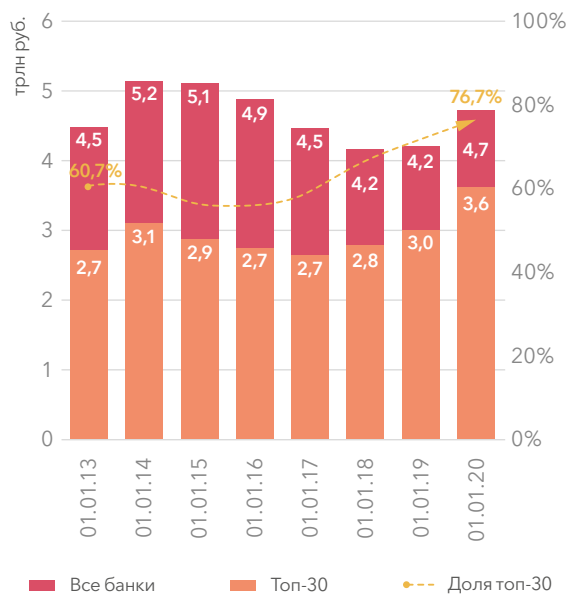
<sup>2</sup> Представлены индекс Херфиндаля–Хиршмана (HHI) и индексы концентрации (CR) по 2, 5, 10 и 20 крупнейшим кредитным организациям. Индекс Херфиндаля–Хиршмана показывает:  
I тип –  $1800 < \text{HHI} < 10000$  – высококонцентрированные рынки;  
II тип –  $1000 < \text{HHI} < 1800$  – умеренно концентрированные рынки;  
III тип –  $\text{HHI} < 1000$  – низкоконцентрированные рынки.

В секторе кредитования МСП малые и средние банки, а также банки с базовой лицензией продолжают терять долю в общем объеме выданных ссуд. После замедления в 2013–2015 гг. процесс заметно

ускорился с 2016 г. На долю топ-30 банков в настоящее время приходится уже 79,5% объема выданных кредитов МСП и 72,4% их ссудной задолженности.

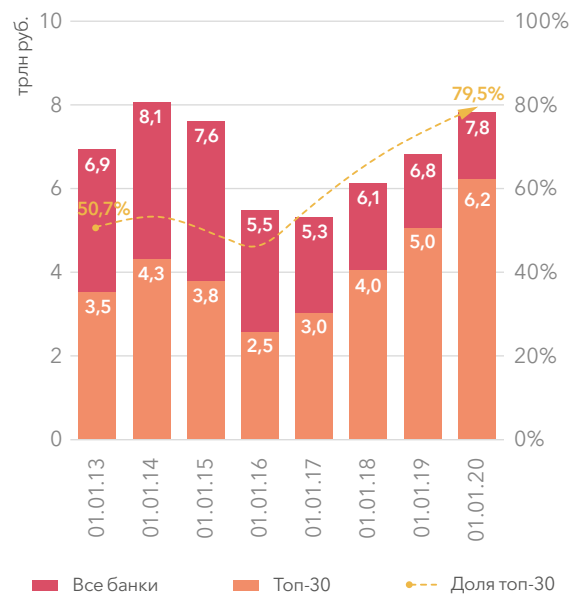
### Вклад топ-30 банков в кредитование МСП

Задолженность по кредитам



Источник: рассчитано по данным Банка России.

Объем выданных кредитов



В целом же в настоящее время складываются благоприятные предпосылки для перехода на траекторию умеренного прироста корпоративного кредитования. По итогам 2020 г. кредитный портфель крупных предприятий может увеличиться на 5–10%, а МСП – до 15%. Этому будут способствовать ожидаемое снижение ключевой ставки, смягчение ценовых и неценовых условий кредитования нефинансовых предприятий, переход к практической реализации масштабной программы «Национальные проекты». Свою лепту призваны внести и регуляторные новации. С 1 января 2020 г. снижены коэффициенты риска по части требований к субъектам малого и среднего предпринимательства и заемщикам инвестиционного класса.

С 1 января 2020 г. началось внедрение нового подхода к оценке кредитных рисков заемщиков на основании рекомендаций Базельского комитета, расширяющее возможности применения пониженных коэффициентов риска при расчете RWA (взвешенных по риску активов). Снижаются коэффициенты риска для малого и среднего бизнеса, а также для части проектов в рамках проектного финансирования. По мнению экспертов, новые требования могут привести к росту кредитного портфеля на 10% без изменения нагрузки на капитал.

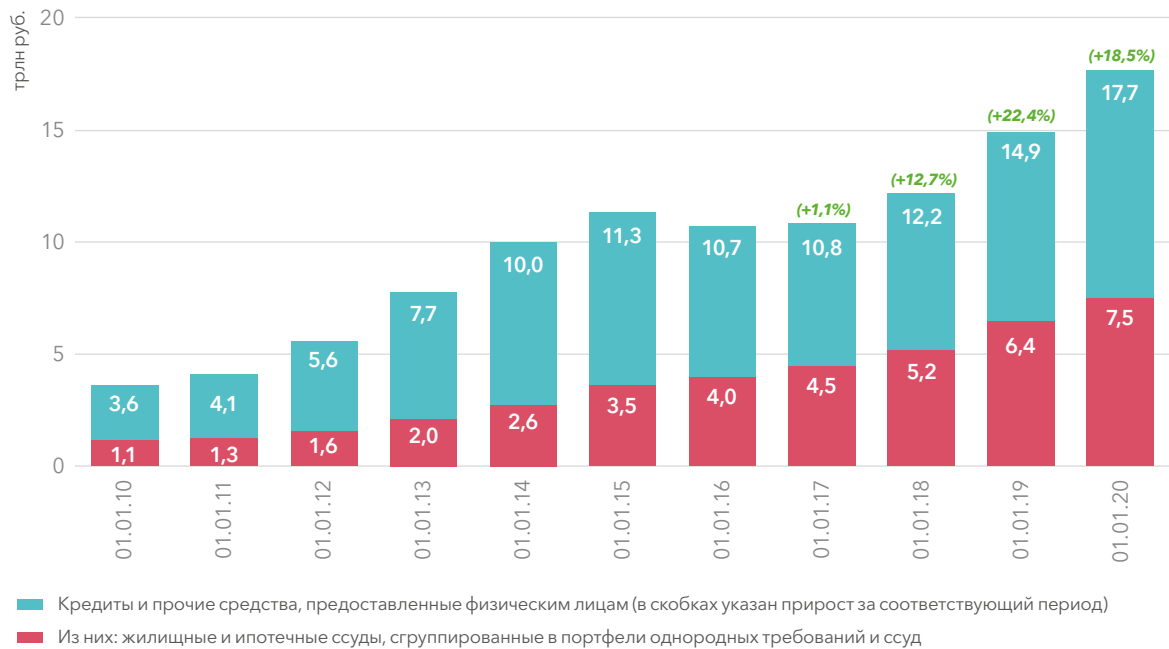
## 2.2. Динамика и структура кредитования населения

- Несмотря на снижение темпов прироста кредитования населения в 2019 г., обусловленное применением Банком России сдерживающих регулятивных мер, его динамика продолжает заметно опережать темпы прироста ссудной задолженности нефинансовых предприятий, поскольку данный сегмент рынка привлекателен для банков в силу его высокой маржинальности.
- Сегмент необеспеченных потребительских ссуд (НПС) находится под сильным регуляторным давлением, но темпы его развития пока в значительной мере определяются интенсивностью спроса, который детерминируется не только экономическими, но и психологическими факторами.
- Показатели рынка ипотечного и жилищного кредитования (ИЖК), хотя в силу действия ряда факторов и испытывают некоторое торможение, но характеризуются устойчивой положительной динамикой и имеют значительный потенциал роста.
- Рынок кредитования населения по своим параметрам может быть в целом классифицирован как пограничный между умеренной и высокой степенью концентрации. Однако в сегменте ИЖК она заметно выше, чем в сегменте НПС.
- Удельный вес просроченной задолженности составляет 4,3% от всего портфеля выданных населению ссуд, что заметно ниже аналогичной доли в сегменте кредитования нефинансовых предприятий, где она достигает 7,8%, что характерно в условиях высоких темпов роста объема кредитования.
- Опасения возможного потенциального роста просроченной задолженности все больше приобретают социальный и даже политический характер. В силу этого маятник баланса интересов кредиторов и заемщиков может качнуться в сторону отсрочки погашения и льготных условий их рефинансирования.
- В зависимости от складывающейся динамики на конкретных сегментах рынка кредитования населения можно ожидать принятия Банком России мер по ужесточению регулирования.

Кредитование нефинансового сектора российской экономики на протяжении последних лет характеризуется опережающим ростом ссудной задолженности населения. После отрицательных темпов прироста (-)5,7% в 2015 г. обозначился повышательный тренд – 1,1% в 2016 г. и 12,7% в 2017 г. Пиковой отметки он достиг по итогам 2018 г. – 22,4%. Несмотря на некоторое снижение годовых темпов прироста кредитования населения в 2019 г. (18,5%),

обусловленное применением Банком России сдерживающих регулятивных мер, его динамика продолжает заметно опережать темпы прироста ссудной задолженности нефинансовых предприятий. К началу 2020 г. доля банковского кредитования населения в общем объеме ссудной задолженности нефинансового сектора российской экономики достигла 34,3% против 24,3% в 2016 г. и 22,2% в 2010 г.

### Кредиты населению, трлн руб.



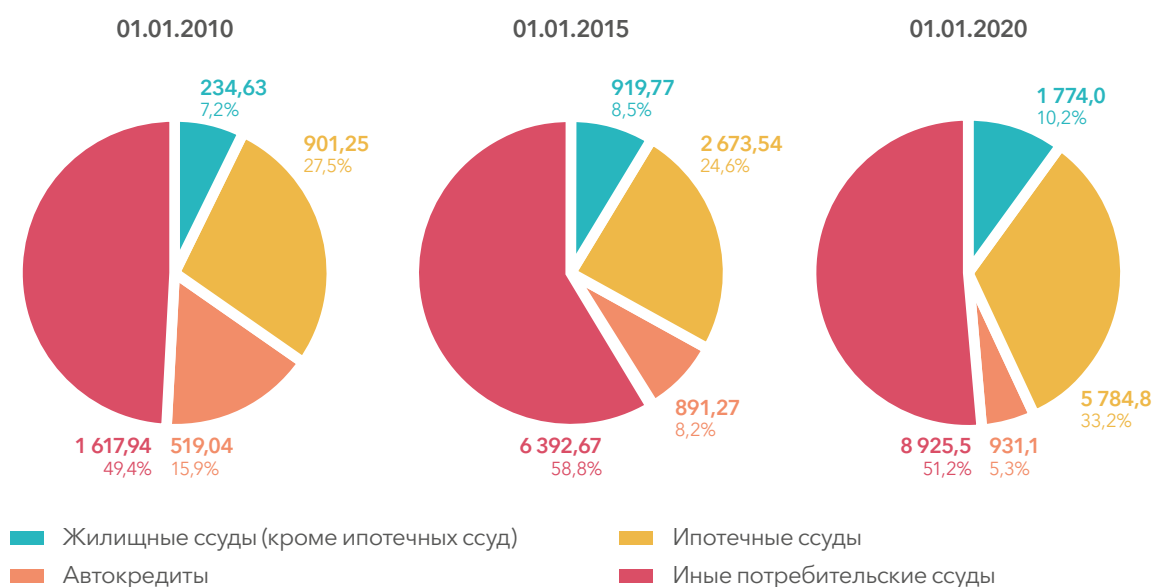
Темпы прироста кредитования населения во всех его сегментах характеризуются в текущем периоде неустойчивостью. Только в малой мере это объясняется фактором сезонности, а в основном связано с изменениями неценовых условий кредитования в результате введения Банком России ограничительных мер и колебаниями рыночных процентных ставок. Это регуляторное давление привело к некоторому охлаждению рынка, но и спрос на кредиты, и «аппетит к риску» остаются на достаточно высоком уровне.

Косвенно это подтверждается тем, что наиболее рискованный сегмент – необеспеченные потребительские ссуды (НПС) – продолжает превышать половину совокупного кредитного портфеля домашних хозяйств. На фоне общего замедления динамики кредитного

процесса темпы прироста НПС (20,8%) по итогам 2019 г. были выше аналогичного показателя по портфелю ипотечного и жилищного кредитования (ИЖК), который составил 16,9%, и кредитов на приобретение автомобилей – 17,0%. Даже повышение процентных ставок в первом полугодии 2019 г. незначительно отразилось на объемах заимствований в сегменте НПС. Однако введение с 1 октября 2019 г. обязательного расчета показателя долговой нагрузки и макропруденциальных надбавок в зависимости от его диапазона снизило активность банков на рынке НПС. В первые месяцы 2020 г. ситуация не претерпела пока заметных изменений. Тем не менее предоставление НПС продолжает оставаться самым высокодоходным сегментом кредитного рынка.

Структура потребительского кредитования в России, если взять долговременные тенденции, претерпевает ощутимые изменения. В период 2010–2015 гг. заметно повысилась доля НПС (с 49,4 до 58,8%), тогда как ипотека и автокредитование потеряли свои позиции. Основной причиной послужило повышение рыночных процентных ставок вследствие ужесточения денежно-кредитной политики, к изменению которых средне- и долгосрочные ссуды обладают повышенной чувствительностью. Другим негативным фактором выступила резкая девальвация российского рубля в 2014–2015 гг., вызвавшая кризис валютной ипотеки, а также рост цен на автомобили, главным образом зарубежного производства.

■ **Изменение структуры кредитования населения в России в 2010–2020 гг.**  
(по состоянию на начало года, %, млрд руб.)



После 2015 г. картина потребительского кредитования меняется. Несмотря на рост объемов НПС, их удельный вес понизился до 51,2% на начало 2020 г. Наиболее высокими темпами увеличиваются объемы ссудной задолженности по ипотечным и жилищным кредитам. На начало 2020 г. их доля достигла 43,4% против 33,1% в 2015 г. Продолжается сокращение доли автокредитования, хотя по итогам 2019 г. темпы прироста в этом сегменте, в том числе за счет государственной программы льготного кредитования, составили 17,0%.

По данным Комитета автопроизводителей Ассоциации европейского бизнеса, в 2019 г. российский автомобильный рынок сократился на 2,3%, или на 41,1 тыс. проданных автомобилей, по сравнению с 2018 г. Согласно прогнозу, в 2020 г. ожидается дальнейшее падение на 2,1% относительно уровня, достигнутого в 2019 г. Имеются основания полагать, что главной причиной являются низкие темпы прироста реальных располагаемых доходов населения и повышение доли расходов на текущее потребление. Повышенная эластичность спроса на автомобили по отношению к доходам содействует удлинению сроков их эксплуатации.

Сегмент НПС находится под сильным регуляторным давлением, но его динамика в значительной мере пока определяется, с одной стороны, интенсивностью спроса, который детерминируется не только экономическими, но и психологическими факторами. С другой стороны, предложение кредитов хотя и зависит от «аппетита к риску» банков, но учитывает высокую маржинальность данного продукта. К тому же в этих условиях можно ожидать усиления активности микрофинансовых посредников.

Рынок микрокредитования занимает в количественном отношении крайне незначительную долю (немногим более 200 млрд руб., или 1,5%) в общем объеме кредитования населения. Тем не менее он оказывает, в том числе за счет регуляторного арбитража, определенное влияние на поведенческую психологию заемщиков. Особенно на тех из них, которые остро нуждаются в финансовых средствах не только в целях текущего потребления, но и рефинансирования уже имеющейся задолженности. В отличие от клиентов банков, заемщиками микрофинансовых организаций (МФО), помимо тех, кому не нужны большие займы, являются люди, которые по той или иной причине не удовлетворяют требованиям банков.

Переход с 1 октября 2019 г. к расчету показателя долговой нагрузки (ПДН) для всех заемщиков при выдаче микрозаймов от 10 тыс. руб. содействует замедлению роста заимствования. Однако эффект облегчения долговой нагрузки на заемщиков МФО проявится только в средней и долгосрочной перспективе. Отчасти это связано с тем, что снижение предельного размера полной

стоимости кредита (ПСК) до 365% в год привело к изменению бизнес-моделей МФО в пользу более долгосрочных микрозаймов. Следует также учитывать, что МФО активно развивают цифровые каналы продаж – треть выдач приходится на онлайн-займы, что делает их получение более легким.

На фоне роста объемов выдачи займов для рынка микрокредитования в настоящее время характерно опережающее увеличение просроченной задолженности. По данным Банка России, доля просроченной задолженности в совокупном портфеле МФО выросла до 28,7% (максимальное значение за 2 года). Дисконт при реализации прав требований по договорам микрозайма по всему рынку за 9 месяцев 2019 г. составил 91,2% по сравнению с 87,5% годом ранее. Но наряду с этим по сравнению с аналогичным периодом прошлого года чистая прибыль в целом по рынку по итогам 9 месяцев 2019 г. выросла на 30%, до 10,9 млрд руб. Это свидетельствует о том, что «аппетит к риску» за счет высоких процентных ставок и удлинения сроков кредитования перевешивает пока регуляторное давление на сегменте МФО.

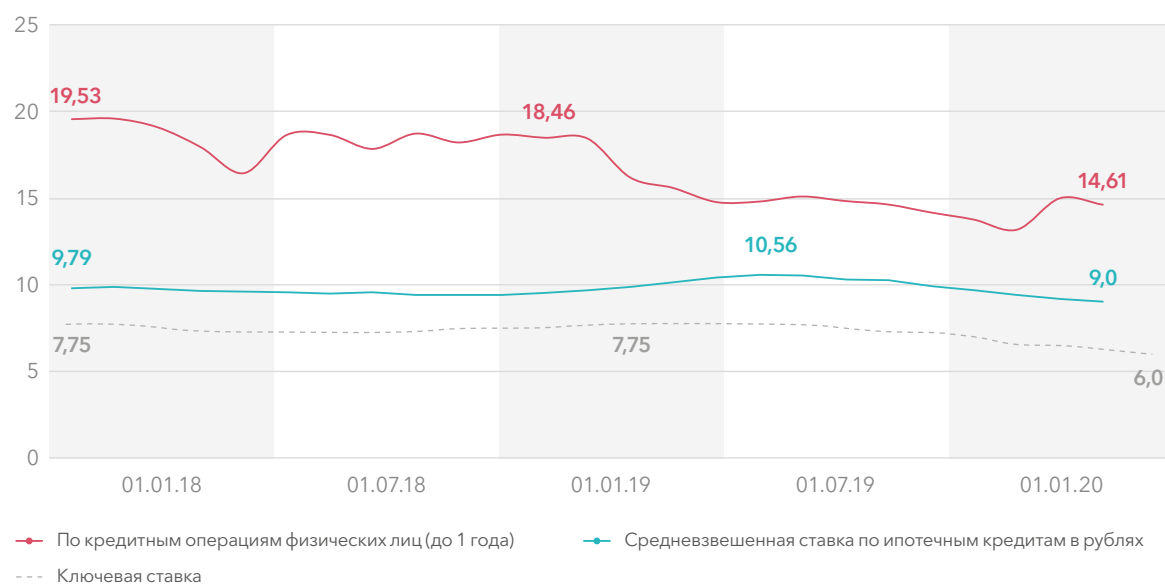
Среди причин, которые обусловили взрывообразное наращивание портфеля потребительских кредитов в последние годы, в первую очередь можно выделить:

- желание населения расширить объемы текущего потребления на волне выхода экономики из кризисного спада при сохранении низких темпов прироста реальных располагаемых доходов (в России в истекшем десятилетии посткризисный «отскок» наблюдался после не только 2015 г., но и 2010 г.);
- снижение рыночных процентных ставок после их резкого взлета в 2014–2015 гг., хотя это больше объясняется психологическими факторами, поскольку с экономической точки зрения краткосрочный кредит под 20 и более процентов годовых заметно увеличивал долговую нагрузку на личные финансы граждан;

- повышение доступности кредитов по причине широкого использования современных технологий банковского обслуживания (платежные карты и онлайн-кредитование);
- оптимизацию неценовых условий предоставления ссуд кредитными организациями в стремлении получить больше прибыли и увеличить рыночную долю на высокодоходном сегменте кредитования;
- законодательную реализацию различных механизмов государственной поддержки в сфере кредитования граждан, в том числе возможности пролонгирования задолженности и субсидирования ставок.

Смягчение индекса условий банковского кредитования в наибольшей степени коснулось ИЖК, хотя для значительной части населения при существующей рыночной ставке и с учетом длительных сроков погашения стоимость обслуживания таких кредитов ложится тяжелой ношей на бюджет. По мере снижения ставок по ИЖК спрос на этом сегменте кредитования будет расширяться.

■ Процентные ставки по кредитным операциям физических лиц, %



С 2018 г. ставка по ИЖК установилась на уровне вдвое ниже среднерыночных ставок. После некоторого повышения к середине 2019 г. четко обозначилась их синхронизация с понижательным движением ключевой ставки Банка России. Гэп между ними отражает премию за риск.

Если снижение ключевой ставки продолжится, то к концу 2020 г. ставки по ИЖК могут опуститься до 7,5–8,0% годовых. Низкая волатильность ставок по ИЖК объясняется высоким уровнем концентрации портфеля ипотечных ссуд и стандартностью процедур оценки платежеспособности заемщиков.

Высокий потенциал развития ИЖК определяется высокой социальной значимостью улучшения жилищных условий как для граждан страны, так и для государства в целом. Благодаря ИЖК обеспечивается возможность повысить эластичность платежеспособного спроса, удовлетворение которого позволяет решать одну из самых важных задач в системе потребностей каждого человека. Мировой опыт показывает, что сбалансированное развитие жилищного рынка служит одним из наиболее мощных драйверов экономического роста в странах, которые ставили эту задачу в число высших приоритетов социального развития.

Показатели рынка ИЖК, несмотря на некоторое торможение прироста ряда параметров, характеризуются устойчивой положительной динамикой. Замедление в отдельные периоды темпов прироста ИЖК связано как с техническими факторами (закрытием крупных сделок по секьюритизации на сумму около 200 млрд руб.), так и со снижением спроса вследствие ухудшения ценовых условий кредитования в первой половине 2019 г. Охлаждению рынка содействовало также введение Банком России надбавок к коэффициентам риска для ИЖК. Отчетливо проявилась тенденция к удлинению сроков кредитования: с 15,6% в 2017 г. до 18,2% в 2019 г. Наблюдается увеличение среднего размера кредита (с 1860 тыс. руб. в 2017 г. до 2244 тыс. руб. в 2019 г., или на 20,6%), что может отражать, с одной стороны, рост цен на недвижимость, а с другой – снижение размера первоначального взноса.

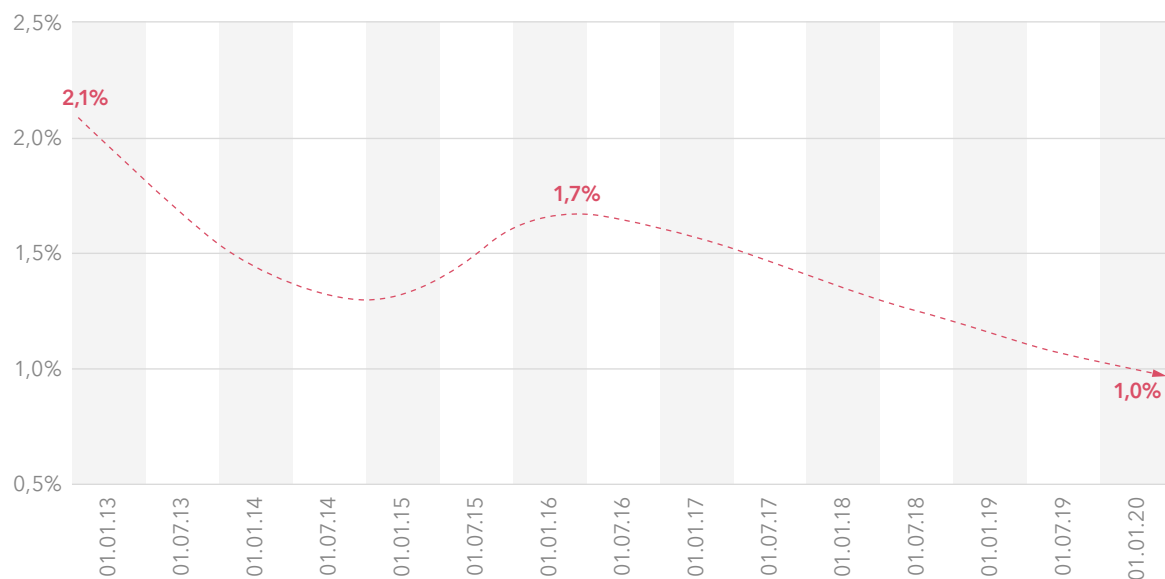
### Основные показатели ипотечного рынка

	2017	2018	2019
<b>Ипотечный портфель, всего, млрд руб.</b>	<b>5 187</b>	<b>6 410</b>	<b>7 492</b>
% год к году	15,5	23,6	16,9
% в активах банков	6,09	6,81	7,76
% в кредитах населения	42,6	43,0	42,4
<b>Просроченная задолженность, млрд руб.</b>	<b>69,0</b>	<b>72,9</b>	<b>72,6</b>
% к портфелю	1,33	1,14	0,97
<b>Выдано новых кредитов, тыс. штук</b>	<b>1 087</b>	<b>1 472</b>	<b>1 269</b>
% год к году	26,9	35,4	-13,8
<b>Выдано новых кредитов, млрд руб.</b>	<b>2 022</b>	<b>3 013</b>	<b>2 848</b>
% год к году	37,2	49,0	-5,5
<b>Средний размер кредита, тыс. руб.</b>	<b>1 860</b>	<b>2 047</b>	<b>2 244</b>
<b>Ставка по вновь выданным кредитам, в рублях, %</b>	<b>9,79</b>	<b>9,66</b>	<b>9,00</b>
<b>Средний срок кредитования в рублях, лет</b>	<b>15,6</b>	<b>16,7</b>	<b>18,2</b>



## Качество портфеля ИЖК

### Динамика доли просроченных ссуд в портфеле ИЖК, %



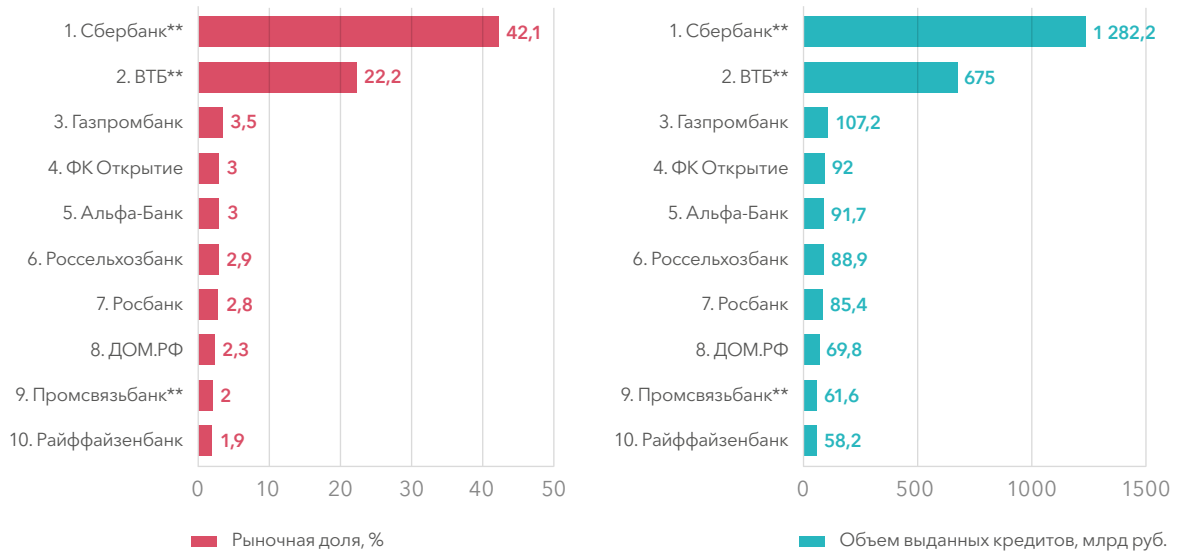
К началу 2020 г. доля ИЖК с просрочкой платежей более 90 дней опустилась до 0,97%, что является историческим рекордом. Позитивным фактором является крайне низкая доля (около 1%) выдач ипотечных кредитов с первоначальным взносом менее 10%. О низких рисках этого сегмента говорит и то, что доля валютных ИЖК, которые были источником проблем в 2014–2015 гг., менее 0,5%.

Однако следует учитывать, что «вызревание» проблемных и просроченных ссуд в портфеле ИЖК в силу высокой динамики и длительных сроков погашения будет происходить очень медленно. В этой связи беспокойство регулятора вызывает высокая доля (около 35%) выдач ИЖК с низким (от 10 до 20%) первоначальным взносом.

Рынок ИЖК характеризуется жесткой олигополией и высокой степенью концентрации портфелей. В значительной степени это обусловлено тем, что предоставление долгосрочных кредитов сопряжено с необходимостью учета роста влияния отдельных видов риска, и в первую очередь процентного. Соответственно по мере роста объемов портфелей и «созревания» ссуд нагрузка на капитал будет возрастать. На долю лидеров (Сбербанк и ВТБ) по итогам 2019 г. приходилось 64,3% выданной ипотеки. В топ-10 входит 7 банков с государственным участием и 2 банка с контролирующим участием нерезидентов. Почти все банки, входящие в топ-10, являются системно значимыми кредитными организациями.

### Объем выдачи ипотечных кредитов\* и рыночные доли топ-10 банков в 2019 г.

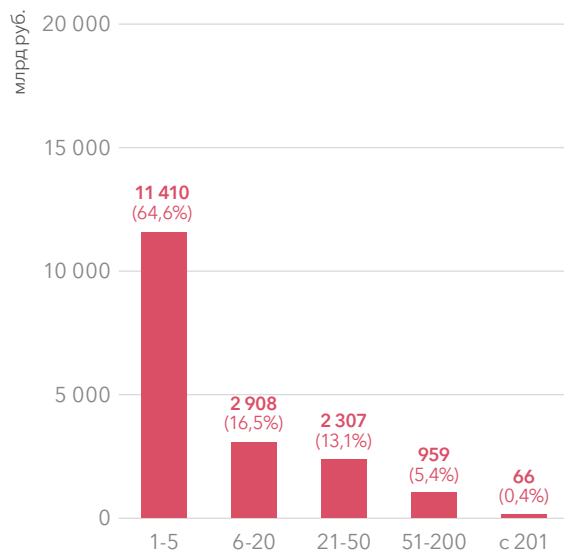
\* Без учета жилищных кредитов.  
\*\* Оценка.  
Источник: ДОМ.РФ, данные отчетности банков.



Более конкурентным является рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС), который имеет большой потенциал для развития преимущественно в аграрно-промышленных регионах России, а также в качестве второго жилья. В этом сегменте кредитования банки с базовой лицензией, малые и средние региональные банки могут успешно конкурировать с крупными банками и удерживать рыночные доли. Однако по своим параметрам ссуды на индивидуальное жилищное строительство не рассматриваются в качестве целевых и не отличаются от НПС.

### Распределение кредитных портфелей домашних хозяйств по группам банков, ранжированных по величине активов

Источник: рассчитано по данным Банка России.



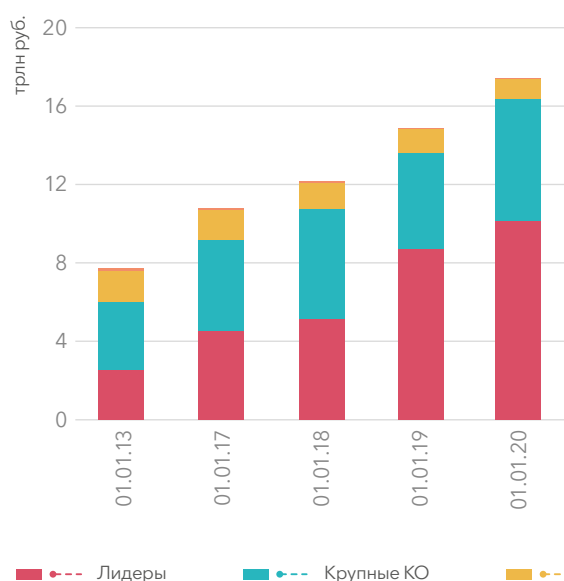
### Концентрация кредитов домашним хозяйствам



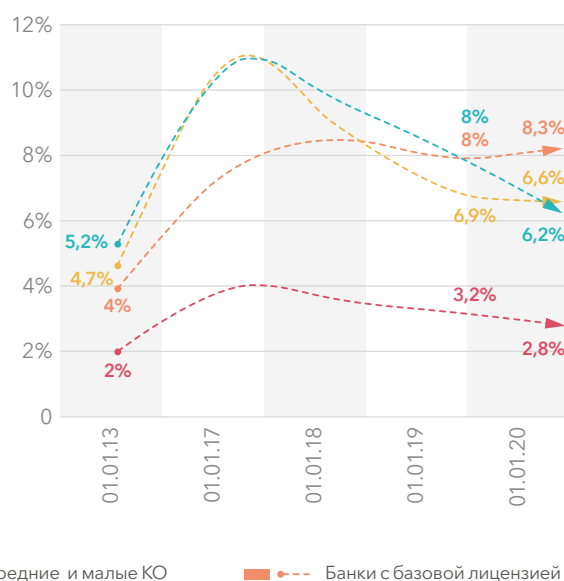
Рынок кредитования населения по своим параметрам может быть в целом классифицирован как пограничный между умеренной и высокой степенью концентрации. Однако в сегменте ИЖК она заметно выше, чем в сегменте НПС. Как и в секторе кредитования корпоративных клиентов, конкуренция на рынке кредитования населения ведется с использованием «некопируемых» привилегий и не подкрепляется в должной мере компенсирующими мерами (более активное

использование пропорционального и стимулирующего регулирования, расширение допуска малых и средних региональных банков к участию в программах поддержки социально значимых проектов). Следствием этого является продолжение процесса вымывания наиболее качественной клиентской базы банков с базовой лицензией, средних и малых региональных кредитных организаций в пользу крупных банков.

### Задолженность по кредитам



### Удельный вес просроченной задолженности

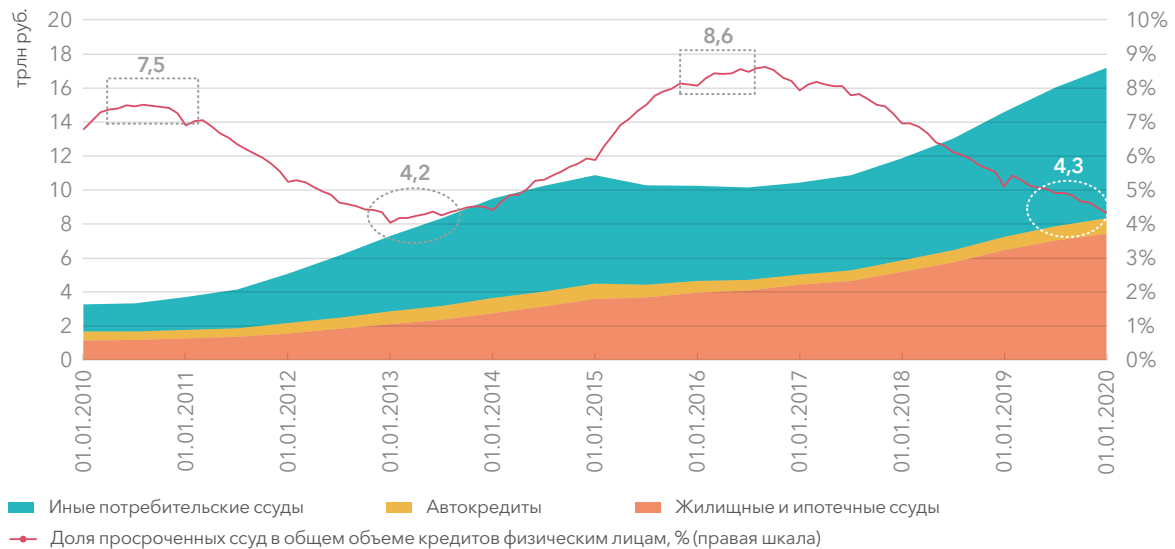


Источник: рассчитано по данным Банка России.

В целом же качеству кредитов населению невозможно дать однозначную оценку. С формальной точки зрения оно ниже критических значений. Удельный вес просроченной задолженности составляет 4,3% всего портфеля выданных домашним хозяйствам ссуд, что заметно ниже аналогичной доли в сегменте кредитования нефинансовых предприятий, где она достигает 7,8%. Однако в силу ряда обстоятельств такая ситуация не является поводом для самозащиты.

Во-первых, этот показатель является средним по всей банковской системе, тогда как он существенно различается как по группам банков, так и по видам выданных кредитов. Во-вторых, и это самое главное, он не отражает того факта, что на восходящей траектории кредитного цикла и массового притока потенциально неплатежеспособных заемщиков значение этого показателя имеет тенденцию к понижению. По мере «созревания» проблемной задолженности и ужесточения условий банковского кредитования доля безвозвратных ссуд заметно увеличивается.

### Взаимосвязь кредитных циклов и доли просроченных банковских ссуд населению



Источник: рассчитано по данным Банка России.

На рисунке хорошо видно, что между фазами кредитного процесса и удельным весом просроченной задолженности существует обратная зависимость. В периоды кредитного сжатия (2009–2010 гг. и 2015–2016 гг. выделены прямоугольниками) доля безнадежных ссуд резко поднималась, и на первый план выходила «расчистка» кредитных портфелей. В периоды активизации кредитного процесса (2012–2014 гг. и 2018–2019 гг. выделены овалами) картина принципиально меняется. Растущие объемы выданных ссуд создают иллюзию резкого снижения удельного веса уже существующей просроченной задолженности в совокупном кредитном портфеле. Кроме того, кредитная экспансия до поры до времени скрывает «созревание» проблемных долгов внутри вновь выданных ссуд.

Подводя итог, можно согласиться с тем, что в 2019 г. Банку России удалось при помощи мер макропруденциального регулирования добиться некоторого охлаждения рынка потребительского кредитования. Вероятнее всего, в 2020 г. продолжится уже обозначившаяся в прошлом году тенденция замедления прироста объемных показателей НПС до 10–15%.

В то же время сегмент ИЖК благодаря принятию дополнительных мер по его стимулированию и ожидаемому снижению рыночных процентных ставок будет расширяться. Сдерживающий эффект может

оказать возможное повышение Банком России коэффициентов риска по отдельным категориям ипотечных кредитов. С учетом действия указанных факторов темпы прироста в этом сегменте в 2020 г. составят примерно 15%. В сегменте кредитования покупки автомобилей существенных изменений не произойдет.

Опасения возможного потенциального роста просроченной задолженности все больше приобретают социальный и даже политический характер. В силу этого можно ожидать принятия Банком России мер по ужесточению регулирования рынка.

### 2.3. Долговая нагрузка населения и практика ее регулирования

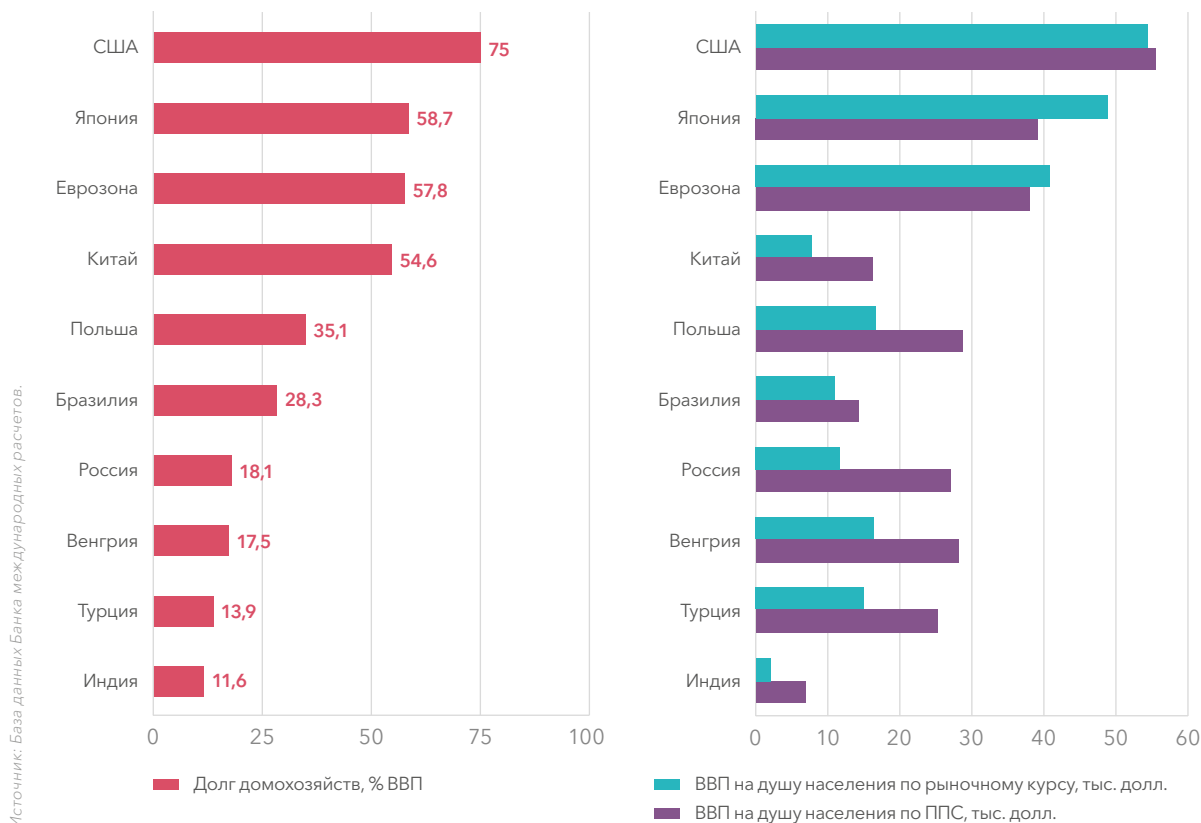
- Долговая нагрузка населения находится в фокусе внимания органов надзора и регулирования во всех без исключения странах. К настоящему времени накоплен богатый опыт мер макропруденциального регулирования по ограничению высокорискового кредитования.
- В России с 2017 г. наблюдается увеличение разрыва между темпами прироста ссудной задолженности и реальных располагаемых доходов населения, что имело своим результатом не только повышение уровня долговой нагрузки, но и появление опасений о возможности ее обслуживания.
- Действия Банка России по ограничению чрезмерного роста долговой нагрузки имели своей целью действие на опережение еще не ставших для рынка очевидными проблем, но при этом вступление в силу ряда из них откладывалось ввиду сложности их реализации.
- Наиболее жесткой на сегодняшний день мерой Банка России по сдерживанию кредитного бума является требование (с 1 октября 2019 г.) обязательного расчета банками и микрофинансовыми организациями при предоставлении ссуд (займов) населению показателя предельной долговой нагрузки (ПДН).
- Ожидаемым эффектом от уже применяемых Банком России и новых дополнительных мер макропруденциального регулирования может быть снижение по итогам 2020 г. темпов прироста НПС до 10%, а ипотечных кредитов – до 15%.

Долговая нагрузка населения по обязательствам перед кредитными организациями – один из важных макроэкономических и социальных параметров, который не имеет однозначной интерпретации. Статистика за небольшим исключением подтверждает

наличие прямой связи между размерами ВВП на душу населения и уровнем долговой нагрузки домохозяйств. Но из этого не следует, что такая же связь существует между уровнем долговой нагрузки и бременем ее обслуживания.

В периоды кризисных потрясений часть населения с высоким уровнем экономического развития сталкивается с проблемой погашения долгов, но она имеет временный характер. На восходящей фазе делового цикла обслуживание долга приходит в норму. Иная ситуация складывается в странах с формирующимся рынком и развивающихся странах, где ниже объем ВВП на душу населения, но выше уровень рыночных процентных ставок и меньше срочность выданных ссуд. В целом ряде стран из этой группы обслуживание долга может быть тяжелым бременем для значительной части заемщиков, особенно в периоды низких темпов роста реальных располагаемых доходов населения.

### Уровень долговой нагрузки и ВВП на душу населения по отдельным странам

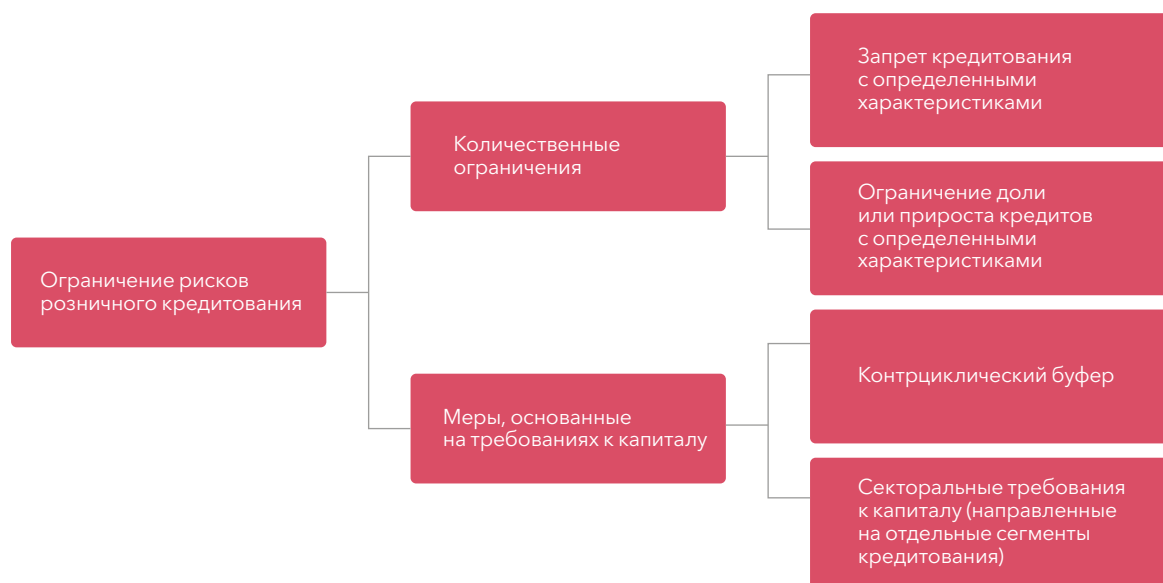


Таким образом, при обслуживании долга домохозяйств действует общее для всех стран без исключения правило: чем выше процентные ставки, короче сроки выдачи ссуд и ниже темпы роста денежных доходов населения, тем тяжелее бремя выполнения обязательств перед кредитными организациями. Кроме того, заметное влияние оказывают фазы деловых и финансовых циклов, уровень законодательной защиты прав кредиторов и заемщиков, глубина финансовой инклюзивности и различия в потребительских моделях поведения.

С учетом рисков для финансовой стабильности и повышенной социальной значимости долговая нагрузка населения находится в фокусе внимания всех органов надзора и регулирования. К настоящему времени накоплен богатый опыт применения различных инструментов макроprudенциального регулирования, позволяющих сдерживать рост потребительских кредитов в тех случаях, когда могут возникнуть или уже возникли проблемы с их обслуживанием<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Подробнее см.: О развитии макроprudенциальной политики Банка России в области розничного кредитования / Доклад для общественных консультаций. М.: Банк России, сентябрь 2019.

## Зарубежные подходы к ограничению рисков кредитования



Источник: О развитии макропруденциальной политики Банка России в области розничного кредитования / Доклад для общественных консультаций. М.: Банк России, сентябрь 2019, с. 9.

Охлаждение рынка кредитования населения может обеспечиваться использованием контрциклического буфера капитала и введением секторальных требований к капиталу. В самом общем виде меры, основанные на требованиях к капиталу, повышают устойчивость банковского сектора. Однако они характеризуются избирательным действием, поскольку в большей степени сдерживают прирост кредитования в банках с относительно низким уровнем капитала. Для крупных хорошо капитализированных банков повышение надбавок к коэффициентам риска частично нейтрализуется запасом капитала. Тем самым их активность снижается в меньшей пропорции, что содействует увеличению их рыночных долей, обострению конкуренции и сохранению достаточно высокого «аппетита к риску» по банковской системе в целом.

Еще одним способом ограничения несбалансированного кредитного роста является установление количественных ограничений, которые показывают высокую эффективность.

По степени жесткости в зависимости от конкретно складывающейся ситуации в мировой практике существуют два основных подхода к использованию количественных ограничений:

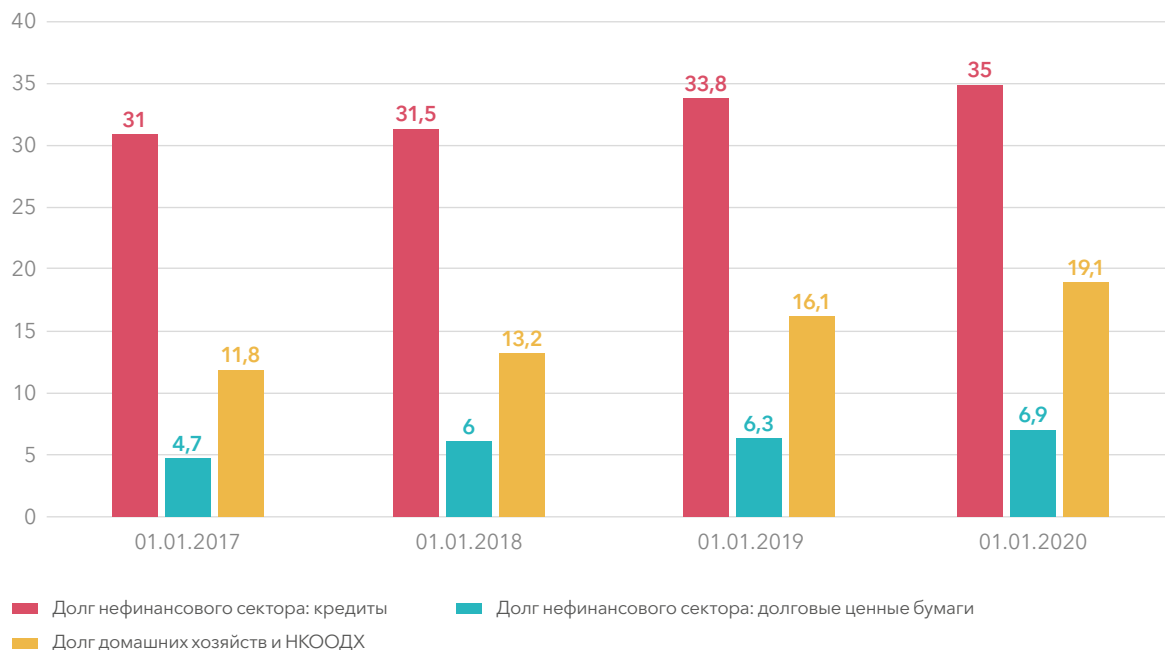
- запрет кредитования с определенными характеристиками;
- ограничение прироста кредитования или доли кредитования с определенными характеристиками в кредитном портфеле банка и микрофинансовой организации.

Количественные ограничения и меры по поддержанию достаточности капитала дополняют друг друга. Они нацелены на решение общей задачи сдерживания высокорискового кредитования. Но в то же самое время комбинация используемых инструментов, степень жесткости и длительности их применения являются уникальными для каждой отдельно взятой страны.

Причины этого – различия в структуре и качестве кредитных портфелей по видам и срокам выданных ссуд, особенности стереотипов поведения кредиторов и заемщиков. Немаловажную роль играет также учет воздействия рестрикционной макропруденциальной политики на занятость и деловую активность. В этой связи условием эффективности этих мер являются их правильная калибровка и своевременная имплементация.

Банк России уже имеет опыт регулирования долговой нагрузки населения. В 2012–2014 гг., когда резко возросли темпы прироста потребительского кредитования и объем ссудной задолженности населения увеличился на 5,5 трлн руб., он вводил повышенные коэффициенты риска по отдельным видам кредита. Но в тот период не вставал вопрос о применении прямых количественных ограничений, поскольку высоким темпам прироста кредитования сопутствовало увеличение ВВП на душу населения. Долговая нагрузка населения не достигала критических значений. Исключением была только валютная ипотека по причине обвальной девальвации рубля в конце 2014 г.

■ Совокупный долг нефинансового сектора и домашних хозяйств\*, трлн руб.

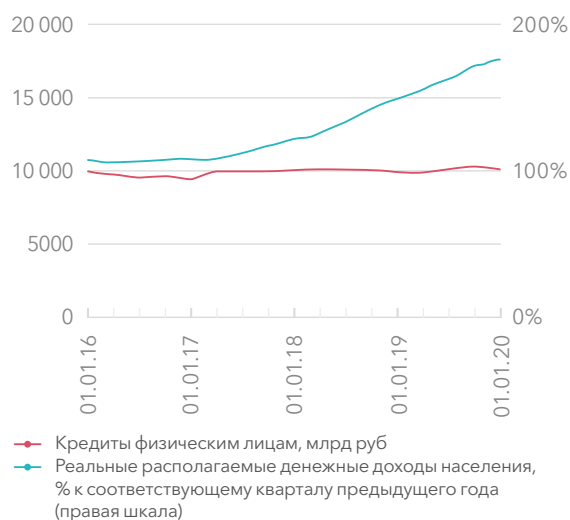




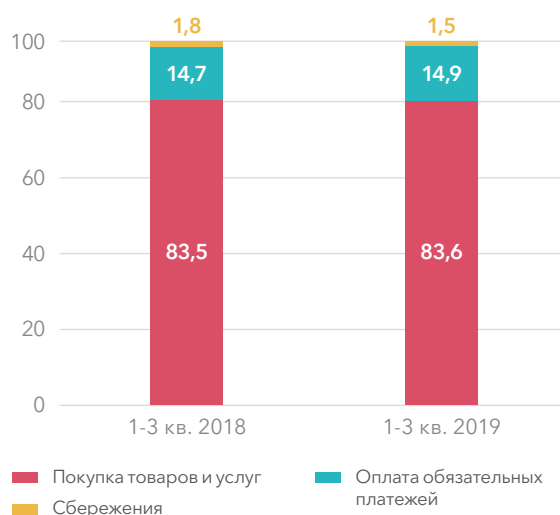
С 2017 г. в России началась вторая в истекшем десятилетии волна стремительного роста долговой зависимости в секторе домашних хозяйств. Желание людей расширить рамки текущего потребления и улучшить жилищные условия за счет получения кредитов привело к значительному увеличению долга домашних хозяйств. За период 2017–2019 гг. он вырос на 7,3 трлн руб., или более чем в полтора раза. Однако наращивание объемов потребительского кредитования на этот раз не поддерживалось в должной мере повышением денежных доходов населения.

Примерно с середины 2017 г. разрыв между темпами прироста потребительского кредитования и реальных располагаемых доходов населения становился все более очевидным. По данным Росстата, к концу 2019 г. в структуре использования денежных доходов населения доля сбережений сократилась до 1,5%. В этих условиях для части заемщиков, особенно тех, кто входит в малоимущие и низкодходные социальные группы, обслуживание долга становилось уже тяжелым и даже непосильным бременем.

#### Разрыв темпов прироста потребительского кредитования и динамики реальных располагаемых доходов населения



#### Структура использования денежных доходов населения, %



Увеличение дифференциала разрыва между темпами прироста ссудной задолженности и реальных располагаемых доходов населения с учетом структуры их использования имело своим результатом не только повышение уровня долговой нагрузки, но и появление опасений в отношении возможности ее обслуживания. К октябрю

2019 г. долговая нагрузка населения (отношение выплат по долгам к располагаемым доходам) достигла рекордной отметки – 10,6%. Из 55 трлн руб. ежегодных денежных доходов граждане России выплачивали кредитным организациям в виде процентов и иных платежей по своим обязательствам 5,8 трлн руб.

По оценкам РИА Рейтинг, суммарный долг в среднем на одного экономически активного жителя страны в годовом измерении (с октября 2018 г. по ноябрь 2019 г.) увеличился на 37 тыс. руб., до 227 тыс. руб. Закредитованность населения, если взять отношение долга к заработной плате, выросла с 44,9 до 47,1% по итогам 2019 г. Однако ситуация с долговой нагрузкой населения в регионах России характеризуется высокой степенью неоднородности. Отношение кредитов к годовой зарплате изменяется в диапазоне от 9,9 до 86,2% при среднем по России уровне 47,1%. В расчетах годовой заработной платы учитывалась выплата подоходного налога.

Согласно результатам исследования, в регионах России (за указанный выше период) медианный объем задолженности экономически активного населения составляет 208 тыс. руб. Наиболее распространенным (40 регионов) диапазоном объема средней задолженности является 200-300 тыс. руб. В 31 регионе долговая нагрузка находится в пределах от 100 до 200 тыс. руб. Задолженность свыше 300 тыс. руб. была в 9 регионах, а менее 100 тыс. руб. – в 5 регионах.

Самые низкие показатели долговой нагрузки по этой методике приходятся на Республику Ингушетию, в которой она равняется 9,9%, Республику Крым и Севастополь, где уровень закредитованности экономически активного населения составляет 13,9 и 15,9%. Самый значительный уровень закредитованности наблюдается в Республике Калмыкия, где он достигает 86%. В этой зоне находятся также Республика Тыва – 76% и Курганская область – 73%.

В то же время по абсолютному уровню объема кредитов на одного экономически активного гражданина лидирует Ямало-Ненецкий автономный округ с объемом задолженности в 478 тыс. руб. В топ-5 входят также Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Республика Саха (Якутия), Ненецкий автономный округ и Тюменская область. Таким образом, лидерами по этому показателю являются северные регионы, что объясняется относительно высокими заработными платами.

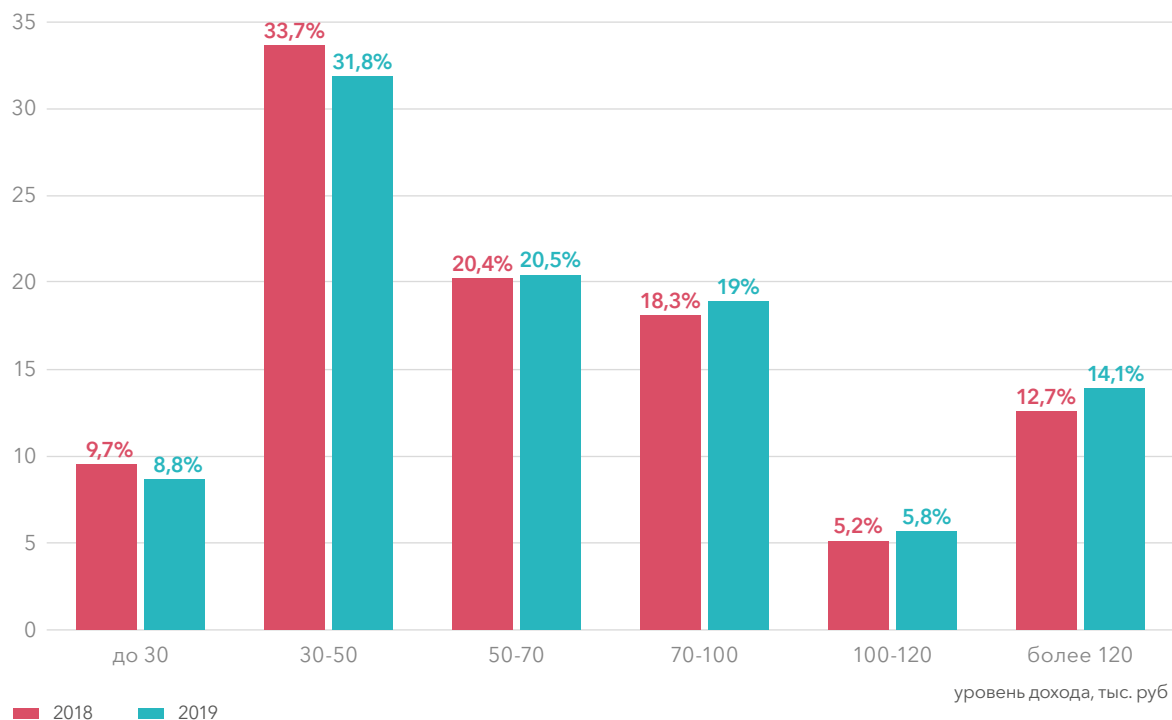
Согласно данным Объединенного кредитного бюро, средний ПДН ипотечных заемщиков в 2019 г. по сравнению с 2018 г. вырос на 1,6 п.п., до 50,1%. Средний ПДН заемщиков с доходом до 70 тыс. – 63,3%. При этом граждане именно с такими заработками чаще всего берут жилищный кредит. В 2019 г. 81,9% граждан, которые взяли ссуду на квартиру, получали зарплату до 75 тыс. руб. Средний платеж по ипотеке, оформленной в прошлом году, составлял 47-50% дохода заемщика.

.....

Действия Банка России по ограничению чрезмерного роста долговой нагрузки имели своей целью опережение еще не ставших для рынка очевидными проблем, но при этом вступление в силу ряда из них откладывалось ввиду сложности их реализации.

.....

### Распределение выдачи ипотеки в зависимости от дохода, %



В 2018 г. регулятор трижды повышал надбавки для банков к коэффициентам риска по кредитам населению. С 1 января 2019 г. введены надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам в рублях и ссудам по договорам долевого участия в строительстве с первоначальным взносом от 10 до 20% – с 0,5 до 1,0 (что соответствует коэффициенту риска в размере 200%). С 1 апреля

2019 г. повышены надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования (ПСК) от 10 до 30%. С 1 октября 2019 г. введены дополнительные надбавки к коэффициентам риска в зависимости от значений показателей долговой нагрузки заемщика (ПДН) и полной стоимости кредита (ПСК).

О реальных масштабах и степени закредитованности населения можно судить по статистическим данным Федеральной службы судебных приставов (ФССП), согласно которым в 2019 г. приставы вели 10,5 млн исполнительных производств по кредитным долгам граждан на общую сумму 2,66 трлн руб. Число новых должников, которые не расплатились ни с банками, ни с коллекторами, проиграли суды и попали в работу к ФССП, увеличилось с 3,2 млн человек в 2017 г. до 5,6 млн в 2019 г.

Примерно половину задолженности приставы признают невозможной к взысканию: либо у заемщика нет ни дохода, ни имущества, либо невозможно установить его местонахождение, либо взыскатель отказывается забрать имущество в счет погашения. В 2018 г. по этим основаниям было прекращено 2,2 млн производств на сумму 576 млрд руб., а в 2019 г. – 3,1 млн производств на сумму 581 млрд руб.

По информации Верховного Суда Российской Федерации, в 2019 г. каждое третье гражданское дело было делом кредитора против заемщика. В общей сложности суды рассмотрели 7 млн исков кредитных организаций и коллекторов против физических лиц. За четыре года их число выросло более чем вдвое (3,3 млн в 2016 г.).

Наиболее жесткой на сегодняшний день мерой Банка России по сдерживанию кредитного бума является требование (с 1 октября 2019 г.) обязательного расчета банками и микрофинансовыми организациями при предоставлении ссуд (займов) населению показателя долговой нагрузки (ПДН). Первоначально Банк России предполагал ввести этот показатель с января 2019 г., но по просьбе банковского сообщества отложил на 9 месяцев, чтобы кредитные организации могли доработать методики оценки заемщиков и наладить сбор необходимой для этого информации.

Помимо переноса сроков перехода на расчет ПДН регулятор изменил требования к перечню документов, подтверждающих доходы клиентов банков и микрофинансовых организаций. Кредиторы могут уточнять информацию в Пенсионном фонде России и Федеральной налоговой службе или опираться на средний уровень доходов в регионе проживания клиента. Кроме того, банки в ряде случаев учитывают в своих моделях прочие доходы, основанные на оценках или интервью заемщиков.

Кредитные организации проявляют высокую заинтересованность в создании единой базы по сбору информации о доходах заемщиков и расширении перечня критериев при оценке их кредитоспособности (в частности, самодекларирование и данные о транзакциях по платежным картам и расчетным счетам), получении необходимых данных из Пенсионного фонда России и Федеральной налоговой службы в электронном виде. «Планом мероприятий («дорожной картой») Банка России по совершенствованию расчета показателя долговой нагрузки и по организации регулирования деятельности финансовых организаций в части применения ими показателя долговой нагрузки заемщика – физического лица на 2019-2020 гг.» предусмотрено создание к IV кварталу 2020 г. эффективного механизма расчета совокупной долговой (платежной) нагрузки пользователями кредитных историй и обеспечение высоко-технологичного уровня передачи сведений о совокупной долговой (платежной) нагрузке субъектов кредитных историй.

Международное рейтинговое агентство Fitch провело исследование о влиянии различий методик Банка России и коммерческих банков при оценке ПДН. Согласно расчетам, сделанным на основе консервативного подхода Банка России, в 2019 г. почти каждый четвертый российский заемщик отдавал по кредитам свыше 80% своих доходов. По оценкам кредитных организаций, учитывающих и «серые» доходы, доля подобных заемщиков в 2,5 раза меньше. Иная картина сложилась в группе наименее закредитованных заемщиков, к которым относятся те, кто расходует на погашение долга менее 30% дохода: банки относили к их числу более 35% клиентов, а по методологии регулятора в их число входят чуть более 20% заемщиков.

По данным Национального бюро кредитных историй (НБКИ), в 2019 г. число положительных решений по необеспеченным потребительским ссудам достигло лишь 36,9% от общего числа заявок на кредиты, поданных гражданами. Заметное снижение, как отмечается, произошло перед Новым годом. Доля одобренных заявок в последнем месяце 2019 года снизилась до 32,2%. В 2018 г. средний уровень находился на уровне 41%. Меньше стали также выдавать автокредиты: доля одобренных заявок снизилась до 43,5%. Самый высокий уровень одобрения у заявок на ипотеку, который составил 65,6%. В целом же введение ПДН усложняет получение кредитов для клиентов с высокой долговой нагрузкой, а также заемщиков с «серыми» доходами и пустой или содержащей негативную информацию кредитной историей.

Таким образом, на практике при оценке платежеспособности заемщика применяется более гибкий подход, чем тот, который предусмотрен Указанием Банка России от 31.08.2018 № 4892-У «О видах активов, характеристиках видов активов, к которым устанавливаются надбавки к коэффициентам риска, и методике применения к указанным видам активов надбавок в целях расчета кредитными организациями нормативов достаточности капитала». Но даже при этом к началу 2020 г. доля одобренных кредитных заявок граждан упала до минимума за последние два года.

В свете этого одной из серьезных проблем остается сохранение платежеспособности добросовестных заемщиков, имеющих либо высокую долговую нагрузку, либо временно попавших в сложную финансовую ситуацию. Помимо собственных программ банков по реструктуризации потенциально проблемной задолженности, решение данной проблемы стало предметом законодательного и нормативного регулирования.

Во-первых, с июля 2019 г. граждане, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации, могут потребовать приостановления исполнения обязательств или уменьшения размера платежей по ипотечным жилищным кредитам (займам) на льготный срок, не превышающий шести месяцев. Такое право предоставлено гражданам России поправками, внесенными Федеральным законом от 01.05.2019 №76-ФЗ<sup>1</sup>. Данный закон закрепляет все условия предоставления «ипотечных каникул»:

- попадание заемщика в трудную жизненную ситуацию;
- сумма кредита не более 15 млн руб.;
- жилье, на которое взят кредит, является единственным;
- «ипотечные каникулы» ранее не оформлялись.

В рамках «ипотечных каникул» возможно либо полное приостановление платежей, либо уменьшение их размера на срок, длительность которого заемщик может определить самостоятельно, но в пределах полугода. После использования льготы срок возврата кредита будет автоматически продлеваться на период действия «ипотечных каникул». Воспользоваться ими можно только один раз за период кредита.

По данным Банка России, с 31 июля по 31 декабря 2019 г. в крупнейшие банки подали документы с требованием предоставить им «ипотечные каникулы» 15,5 тыс. заемщиков. Из общего количества рассмотренных за этот период требований 7,9 тыс. заявлений (63%) удовлетворены, а 4,6 тыс. заемщиков (37%), обратившихся в банки за «каникулами», получили отказ. Две трети отказов связаны с несоблюдением требований закона об «ипотечных каникулах». В одних случаях заемщики не смогли подтвердить свою трудную жизненную ситуацию. Другими причинами отказов были неполный список документов, наличие существенной просрочки или судебного спора о взыскании долга.

Во-вторых, с 1 января 2020 г. вступили в силу новые законодательно установленные ограничения предельной задолженности граждан по кредитам (займам), взятым на срок не более 1 года: начисленные на такой кредит или заем проценты, неустойка (штрафы, пени), иные меры ответственности, а также платежи за услуги, оказываемые кредитором заемщику за отдельную плату, не могут превышать сам

долг более чем в 1,5 раза. После достижения этого предела начисление процентов, других платежей, неустойки и иных мер ответственности должно быть прекращено. Введение этой нормы нацелено на ограничение мультипликации долговой зависимости, что может дать добросовестным заемщикам, оказавшимся в сложной ситуации, возможность справиться с обслуживанием долга.

<sup>1</sup> Федеральный закон от 01.05.2019 № 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».

В-третьих, регулятор разрешил банкам не пересчитывать ПДН заемщика при реструктуризации ссуды, если его долговая нагрузка при этом снизится. Таким образом, ужесточение регулирования не затронет случаи, с которыми могут столкнуться самые закредитованные граждане.

Однако главным направлением повышения качества выданных населению кредитов и снижения доли проблемной и безнадежной к взысканию задолженности остается соблюдение стандартов при заключении кредитных договоров. Это вопрос имеет

принципиальное значение, особенно с учетом возрастания в перспективе объемов секьюритизации ипотечных и иных однородных ссуд. Субстандартное кредитование несет в себе системные риски, реализация которых может нанести ощутимый урон российскому рынку долговых ценных бумаг. Мировой опыт знает немало примеров того, когда ипотечный рынок служил «спусковым крючком» финансово-банковских кризисов. Наиболее яркий пример этого – глобальный финансовый кризис 2007–2009 гг., который начался на рынке субстандартной ипотеки в США.

Можно ожидать, что Банк России с учетом накопленного опыта продолжит настройку инструментов макропруденциального регулирования рынка потребительского кредитования в увязке с проводимой им денежно-кредитной политикой, рыночной ситуацией и технологическими возможностями банков.

В сегменте необеспеченных потребительских ссуд (НПС) с точки зрения регулятора обеспокоенность вызывает высокая (близкая к 60%) доля ссуд с контрактным сроком свыше 3 лет, что позволяет снижать месячный платеж (и, как следствие, ПДН). Уже в рамках текущего года не исключена вероятность введения мер по ограничению роста доли НПС со сроком свыше трех лет. Однако этот вопрос заслуживает дополнительного рассмотрения. При прочих равных условиях удлинение сроков предоставляемых кредитов снижает долговую нагрузку в текущем периоде, а следовательно, облегчает его обслуживание.

В сегменте ипотечных ссуд озабоченность Банка России вызывает сохранение высокой (более 30%) доли выдач ипотечных ссуд с низким (от 10 до 20%) первоначальным взносом, хотя после повышения с 1 января 2019 г. надбавок к коэффициентам риска по таким ссудам (с LTV9 от 80 до 90%) со 150 до 200% наметилась устойчивая тенденция к ее снижению. В IV квартале 2018 г. эта доля достигала 43,3%. С учетом вероятного снижения рыночных ставок по ипотечным ссудам и потенциального расширения спроса не исключено вероятное повышение коэффициентов риска по этой группе кредитов. В дополнение к этому регулятором рассматривается возможность дальнейшего повышения надбавок к коэффициентам риска для ипотечных кредитов, предоставленных заемщикам с высоким ПДН (более 50%).

Таким образом, все более заметную роль в торможении кредитного процесса в секторе домашних хозяйств играет усиление регуляторной нагрузки на капитал. Ожидаемым эффектом от уже применяемых

Банком России и новых дополнительных мер макропруденциального регулирования может быть снижение по итогам 2020 г. темпов прироста НПС до 10%, а ипотечных кредитов – до 15%.

АВТОРЫ

**Михаил Доронкин**руководитель направления  
банковских рейтингов ООО «НКР»**Егор Лопатин**старший аналитик группы рейтингов  
финансовых институтов ООО «НКР»**Мнение рынка:****Банковский сектор и финансирование экономики: новые старые риски**

- Вклад банковского сектора в финансирование инвестиционного спроса остается невысоким.
- Реализуемые меры не способны существенно ускорить динамику кредитования реального сектора.
- Распространение вспышки COVID-19 и обвал цен на нефть резко повышают риски банковской системы и способны привести к спаду кредитной активности банков.
- Дополнительным фактором снижения доступности кредитов для экономики станет ожидаемый рост стоимости заемных средств.

**Российская экономика испытывает недостаток банковского финансирования**

Несмотря на заметное восстановление банковского кредитования после кризиса 2014–2015 гг., доля банковских операций к ВВП устойчиво снижалась в этот период. На начало 2015 года соотношение банковских активов к ВВП составляло 98%, а на начало 2020 года опустилось до 88%. За тот же период отношение совокупного кредитного портфеля к ВВП снизилось с 52 до 47%. Номинальный рост кредитного портфеля был преимущественно обеспечен восстановлением потребительского кредитования, в то время как корпоративное кредитование практически стагнировало. Лишь в последние пару лет на фоне реализации ряда госпрограмм удалось реанимировать кредитование малого и среднего бизнеса, однако его доля в общем объеме кредитного портфеля составляет скромные 9%.

**3 года + 3 п.п.**

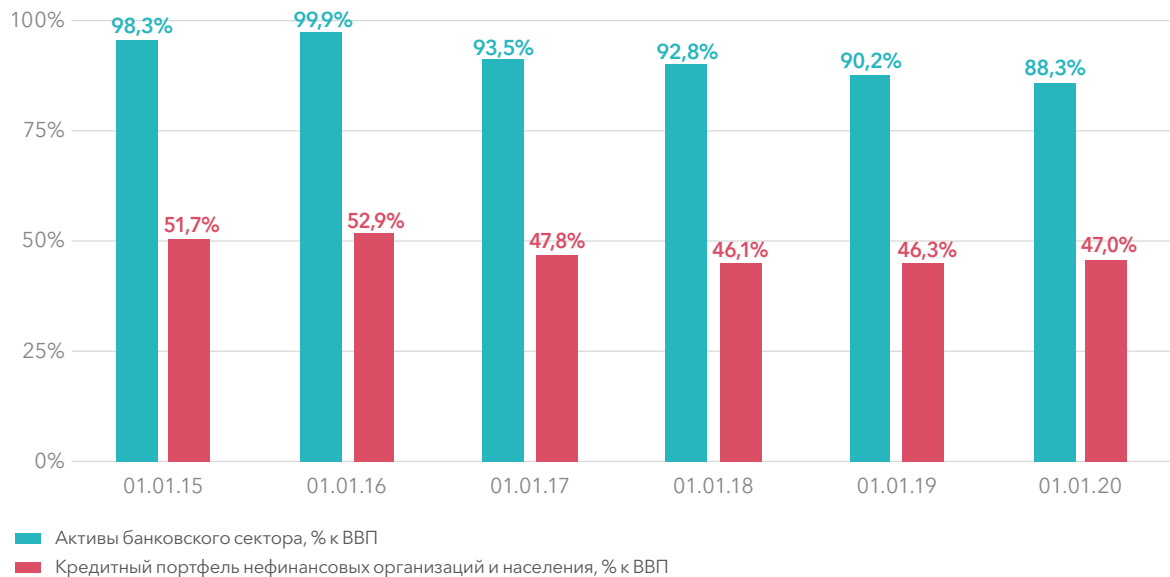
В период с 2015 по 2018 годы  
доля кредитных средств  
в финансирование основных средств  
бизнеса выросла с 8 до 11%.

**5 лет - 5 п.п.**

В период с начала 2015 года  
по начало 2020 года отношение  
совокупного кредитного портфеля  
к ВВП снизилось с 52 до 47%.



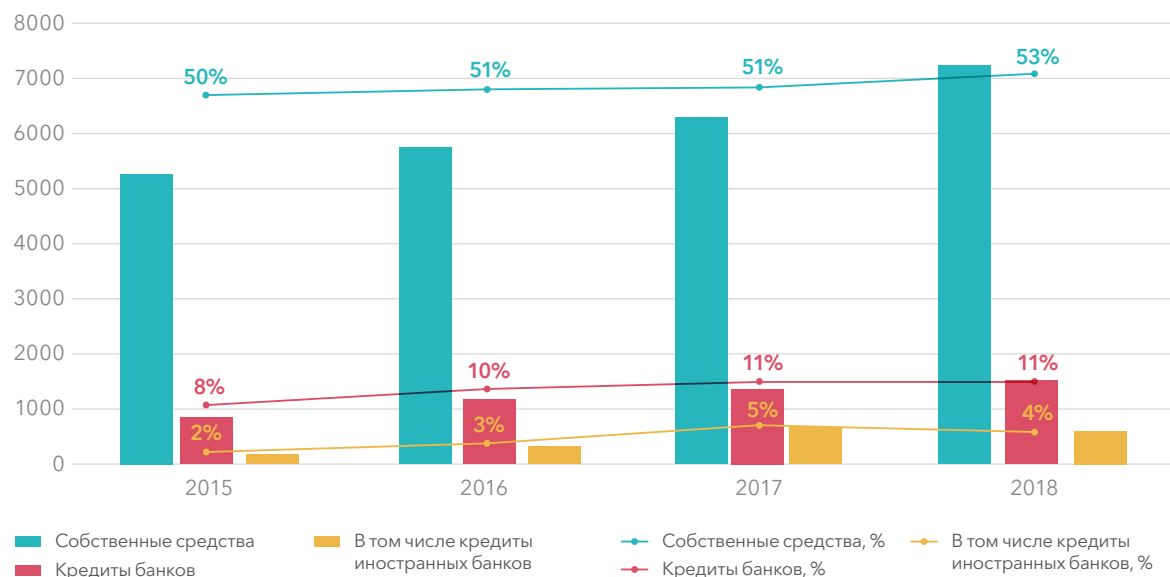
### Вклад банковского сектора в ВВП снижается



Источник: данные Банка России, расчеты НКР

Банковская система, безусловно, остается значимым источником финансирования бизнеса, но преимущественно сосредоточена на пополнении оборотных средств компаний и не готова к долгосрочным проектам. Ее вклад в финансирование основного капитала растет: в 2015 году он составлял 8%, а в 2018 году – уже 11% при существенном росте доли иностранных банков (2 и 4% соответственно). Но все же больше половины объема финансирования основного капитала продолжают занимать собственные средства бизнеса, доля которых за последние 4 года выросла с 50 до 53%.

### Банки финансируют лишь 11% инвестиций в основной капитал



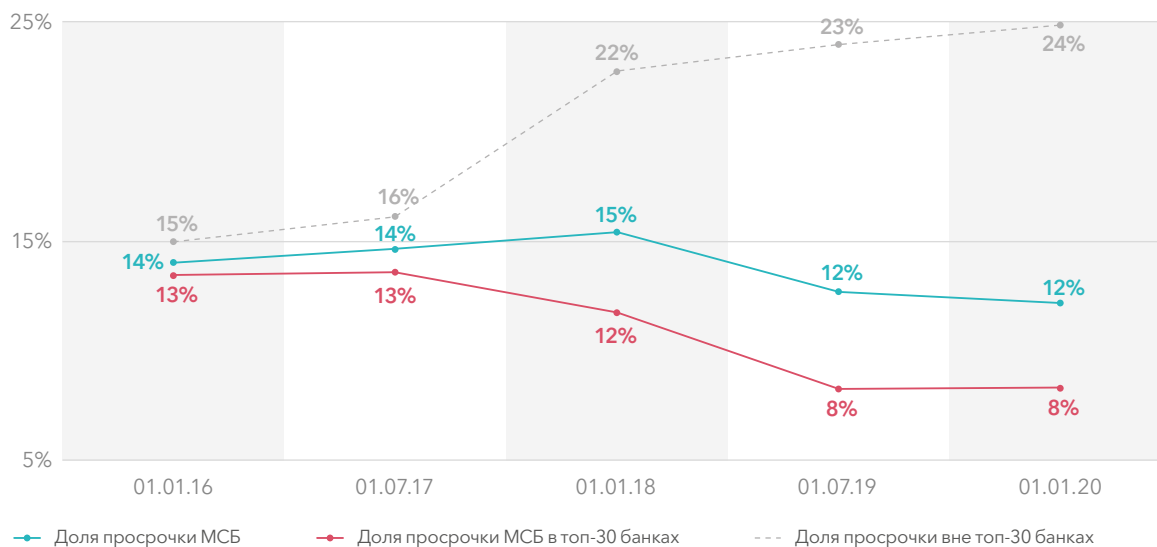
Источник: данные Росстата, расчеты НКР

Проблема недостатка финансирования связана не только с уровнем ставок по кредитам. В последние несколько лет ставки по кредитам, в том числе малому и среднему бизнесу, заметно снизились, а в рамках программы субсидирования банки получили возможность выдавать кредиты конечным заемщикам под беспрецедентно низкие 8,5%. Вместе с тем, несмотря на существенное расширение масштабов данной программы в прошлом году, ее возможности используются банками не в полной мере. Но качественных заемщиков на рынке недостаточно, и зачастую банкам выгоднее и безопаснее размещать привлекаемые средства на депозитах в Банке России либо направлять на операции репо с другими банками.

Косвенно о невысоком качестве клиентской базы свидетельствует динамика просроченной задолженности по кредитам малому и среднему бизнесу. Даже у банков из топ-30 доля просрочки по таким кредитам составляет 8%, а у менее крупных банков доля просрочки в три раза выше. А ведь сегмент МСБ – это основа клиентской базы большинства региональных банков. Неудивительно, что местные банки практически не участвуют в финансировании региональных экономик. Более чем в 60 регионах доля местных банков в кредитах компаниям и населению не превышает 5%. И с кризиса 2014–2015 гг. этот показатель устойчиво снижается по всей стране. Многие местные банки столкнулись с резким ухудшением качества своих портфелей, заметно сократили масштабы кредитования, выбрали стратегию «бегства от риска» и разместили привлекаемые средства в высоколиквидные и низкорискованные активы.



### Уровень просроченной задолженности по МСБ у небольших банков заметно выше



## Реализуемые меры не приведут к ускорению кредитования экономики

Основным двигателем ускорения экономики, по мнению руководства страны, должны стать национальные проекты, представляющие собой не что иное, как возможность увеличения объема госзакупок по ограниченным институциональным направлениям. Однако при всей масштабности проблемы и важности ее решения в представленной схеме не совсем четко определена роль Банка России. Перед регулятором не стоит задача обеспечения экономического роста, его цель – поддержание стабильности национальной валюты и финансовой системы в целом. Возможности Банка России повлиять на ускорение роста реального ВВП ограничены, но у него имеется арсенал мер как стимулирующих, так и сдерживающих кредитную активность банков.

К стимулирующим мерам можно отнести снижение с 1 января 2020 года коэффициентов риска по части требований к субъектам малого и среднего предпринимательства и заемщикам инвестиционного класса (ссуды первой и второй категорий качества). Такое высвобождение капитала теоретически должно позволить банкам выдать больше кредитов реальному сектору. Однако, как было отмечено выше, кредитование сегодня сдерживается не только дефицитом капитала у банков или высокими ставками, но и отсутствием достаточного числа качественных заемщиков. По мнению НКР, регулятивные новации приведут скорее к росту кредитования уже существующих качественных заемщиков, в том числе за счет повышения лимита максимального риска на одного заемщика (числитель норматива Н6, ограничивающего концентрацию кредитного риска). Таким образом, кредитов в экономике станет больше, однако число заемщиков вряд ли сильно возрастет.

Доля местных банков в кредитах компаниям и населению не превышает 5% более чем **в 60 регионах**

Одновременно Банк России обладает широкими возможностями для сдерживания кредитной активности. Ярчайшими примерами являются ограничения необеспеченного потребительского кредитования, сделок по слиянию и поглощению, ипотечного кредитования с низким первоначальным взносом, предоставления средств корпоративным заемщикам с высоким уровнем долга, а также введение дополнительных требований к системно значимым банкам. Меры по сдерживанию необеспеченного кредитования представляются наиболее своевременными, так как мы видим в этом сегменте один из важнейших вызовов для банковской системы – стоимость риска в сегменте растет и будет расти дальше.

Несмотря на естественный характер, мировую распространенность и зачастую низкий или умеренный уровень риска, сделки по слиянию и поглощению вызывают у Банка России особое беспокойство, в результате растут риски ограничения рынка капитала и инвестиционного банкинга.

Еще одна сдерживающая мера – вероятное повышение надбавок за системную значимость для крупнейших банков: Сбербанка и ВТБ. Самое очевидное последствие подобного шага – потери нескольких сотен миллиардов рублей, которые можно было бы использовать как инвестиционный ресурс для экономики. Есть опасность, что только эта мера способна нивелировать положительный эффект от всей стимулирующей политики Банка России. Возникает вопрос: так ли велики системные риски двух крупнейших государственных банков, в большой степени несущих на себе груз проводников государственной экономической и социальной политики? Понятно, что таким образом регулятор косвенно пытается решить проблему высокой доли госбанков в экономике. Однако смогут ли региональные банки в полной мере и в короткие сроки заместить финансирование со стороны Сбербанка и ВТБ с учетом крайне консервативной политики и ограниченности финансовых ресурсов? Кроме того, совершенно непонятно, как в таком случае быть с реализацией национальных проектов, масштаб которых, очевидно, могут вытянуть лишь крупнейшие банки.

## Риски нарастают

Обрушение мировых цен на нефть после развала сделки ОПЕК+ и обещаний ключевых производителей нефти увеличить добычу с апреля представляет собой очередной тест на устойчивость российской банковской системы. Дополнительной угрозой остается риск значительных потерь в мировой экономике вследствие быстрого распространения вспышки COVID-19.

### ухудшение качества кредитного портфеля

Факторы риска в экономике приведут к ухудшению качества кредитного портфеля банковской системы и снижению ее прибыли в 2020 году.

По мнению НКР, к нынешнему внешнему стрессу банковская система подошла в гораздо более сбалансированном состоянии, чем во время кризисов 2008–2009 и 2014–2015 годов. Тем не менее все присущие ей ключевые кратко- и среднесрочные риски сохраняются, хотя и приобретают несколько иные масштабы. Российским банкам предстоит вновь столкнуться с ростом кредитного риска, вероятным падением прибыльности (прежде всего из-за переоценки портфелей ценных бумаг), возможными краткосрочными периодами давления на ликвидность и, как следствие, с дополнительным прессингом показателей достаточности капитала. Очевидно, что в такой ситуации рассчитывать на рост объемов финансирования экономики в 2020 году не приходится. Скорее мы увидим еще более быстрое торможение ключевых сегментов кредитования.

Основным краткосрочным риском для банковской системы является девальвация рубля в пределах 15–20% по сравнению с «докризисным» уровнем в 61,9 рубля за доллар (на 01.01.2020), которая может вызвать определенный стресс для валютной ликвидности банков. При этом риски возможных оттоков рублевой ликвидности купируются значительным накопленным профицитом ликвидности в банковской системе России. В этой ситуации система сможет противостоять краткосрочным оттокам ликвидности, а в случае перехода к дефициту ликвидности Банк России расширит операции репо и предоставление банкам прямых линий ликвидности.

Еще одним краткосрочным риском является некоторое ускорение инфляции, способное в сочетании с повышенной волатильностью на рынке ценных бумаг развернуть тренд на снижение ключевой ставки ЦБ. В текущем году девальвации рубля по своей глубине будет намного меньше, чем в 2008 или 2014 году, в связи с чем мы не ожидаем существенного скачка инфляции и соответствующего значительного повышения ключевой ставки. Тем не менее некоторый рост ставок по займам и вкладам может произойти уже в краткосрочной перспективе. А это означает увеличение стоимости всех кредитных ресурсов и снижение их доступности для экономики.

Ключевым из более долгосрочных рисков для банковской системы является кредитный риск, который может реализоваться вследствие значительного ухудшения финансового положения заемщиков, особенно из тех отраслей, которые уже находятся в фазе падения спроса: туристической индустрии, авиаперевозок, автомобилестроения. Кроме того, в течение 2020 года (после возможных панических покупок) может наблюдаться общее падение интереса населения к приобретению товаров длительного пользования и жилья, что окажет влияние на широкий круг отраслей, в том числе на строительство.

С учетом этих факторов и в сочетании с сокращением экспорта/импорта и общим спадом экономической активности банковский сектор может столкнуться с ухудшением качества кредитного портфеля, что приведет к досозданию резервов на возможные потери и снижению прибыли банковской системы. В этих условиях банки, вероятнее всего, перейдут в режим крайне осторожного принятия новых рисков, прибегнув к сокращению объема новых кредитов.

# 03

## Тенденции развития жилищного фонда и строительного рынка Российской Федерации

### 3.1.

Доступность  
и обеспеченность жильем  
в Российской Федерации

#### **Мнение рынка**

*Проектное финансирование жилой недвижимости: риски и перспективы*

### 3.2.

Тенденции и факторы  
развития жилищного  
строительства

### 3.3.

Практические вопросы  
применения эскроу-  
счетов и перехода  
на модель проектного  
финансирования  
жилищного строительства



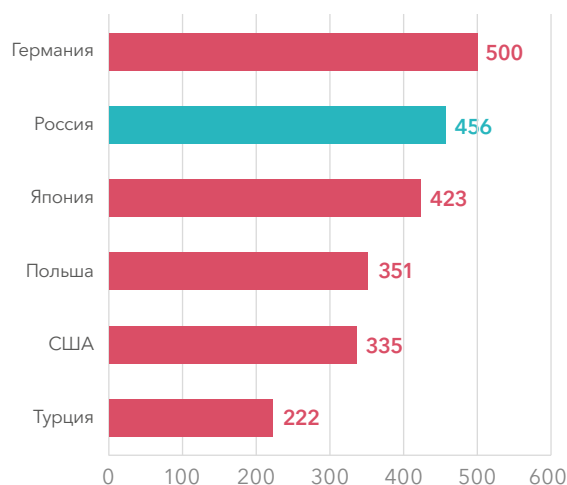
### 3.1. Доступность и обеспеченность жильем в Российской Федерации

- По целому ряду параметров обеспеченности жильем Россия хотя и уступает ведущим развитым странам, но опережает большинство стран с формирующимся рынком. Тем не менее примерно 40-45% российских семей хотели бы улучшить жилищные условия.
- За истекшие 10 лет темпы изменения цен на жилую недвижимость в России характеризовались резкими колебаниями. С конца 2017 – начала 2018 гг. цены на жилье пошли вверх. Примечательно то, что это наблюдается на фоне снижения темпов инфляции и инфляционных ожиданий. Высокий рост цен может стать ограничителем спроса на ипотечно-жилищные кредиты.
- Процентные ставки по ипотечным ссудам, в отличие от других видов потребительского кредитования, достаточно плотно привязаны к изменениям базовой ставки Центрального Банка и характеру проводимой им денежно-кредитной политики. Но весомую роль играет и степень жесткости макропруденциального регулирования.
- Положительный вклад в динамику индекса доступности жилья в России вносят уменьшение размеров аннуитетного платежа и повышение номинальных заработных плат. Отрицательный эффект оказывает рост цен на жилую недвижимость.

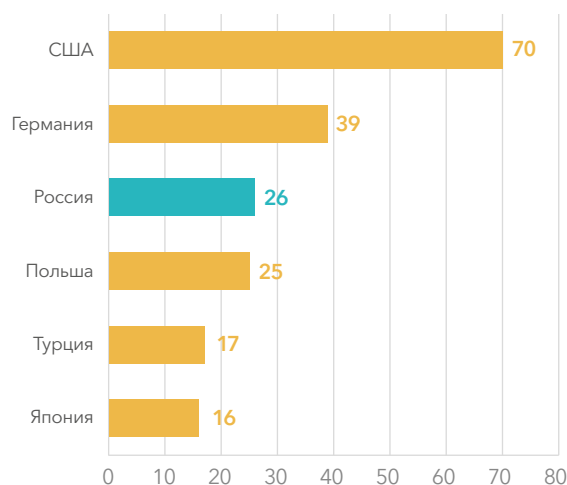
Общий жилищный фонд России за последние 20 лет вырос на треть, до 3,6 млрд кв. м. Более 90% жилья находится в собственности граждан, что является одним из самых высоких показателей в мире. К настоящему времени в нашей стране достигнут высокий уровень обеспеченности по числу квартир на тысячу жителей, но в то же время заметным остается отставание от развитых стран

по количеству квадратных метров жилья на человека. По данным Европейской федерации недвижимости (European Mortgage Federation), в России в среднем на человека приходится 26 кв. м жилой площади – это в 1,7 раза меньше среднеевропейского уровня в 43 кв. м на человека и не дотягивает до стран Восточной Европы с 31 кв. м на человека.

■ Количество квартир на тысячу человек

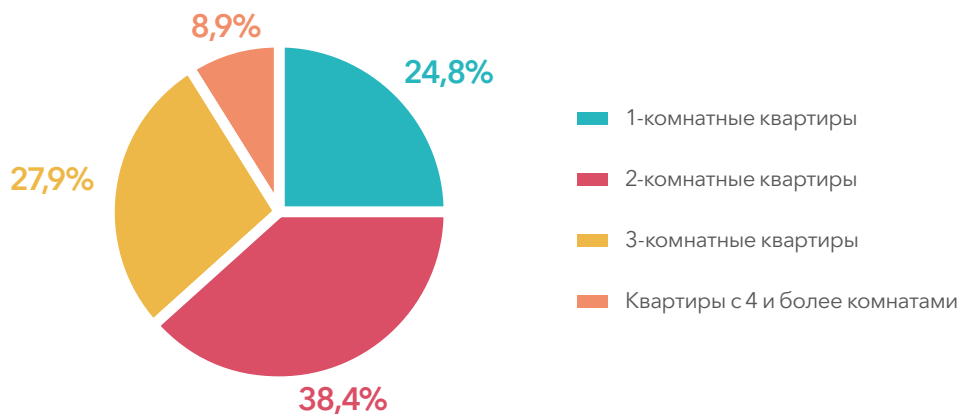


■ Количество квадратных метров на человека



По различным опросам, примерно 40–45% российских семей хотели бы улучшить жилищные условия. Среди желающих больше всего тех, кто хотел бы приобрести 2–3-комнатную квартиру площадью 50–80 кв. м. Но при этом Россия, находясь на высоком месте по абсолютному уровню доступности жилья, который определяется его рыночной стоимостью, уступает многим странам по относительному уровню доступности жилья (соотношению цены 1 кв. м и средней зарплаты).

■ Структура жилищного фонда по типам квартир, %



Источник: Росстат.

По разработанному ООН стандарту минимальных жилищных условий на каждого жителя должно приходиться не менее 30 кв. м, а число комнат в квартире должно быть на одну больше, чем жильцов в ней. В России доля одно- и двухкомнатных квартир составляет примерно 2/3 от их общего числа. Число лиц, проживающих в одной комнате, больше, чем в развитых странах. При этом не учитываются такие параметры, как комфортность и качество жилищных условий. В России самый большой удельный вес имеют квартиры экономического класса.

Цены на жилую недвижимость во всех странах, особенно в тех из них, которые проходят начальные этапы формирования первичного и вторичного сегментов рынка (в их число входит Россия), всегда отличаются высокой волатильностью. Периоды резких взлетов сменяются стагнацией и даже снижением абсолютного уровня цен. Динамика цен и их уровень различаются в зависимости от комфортности жилья и его местопо-

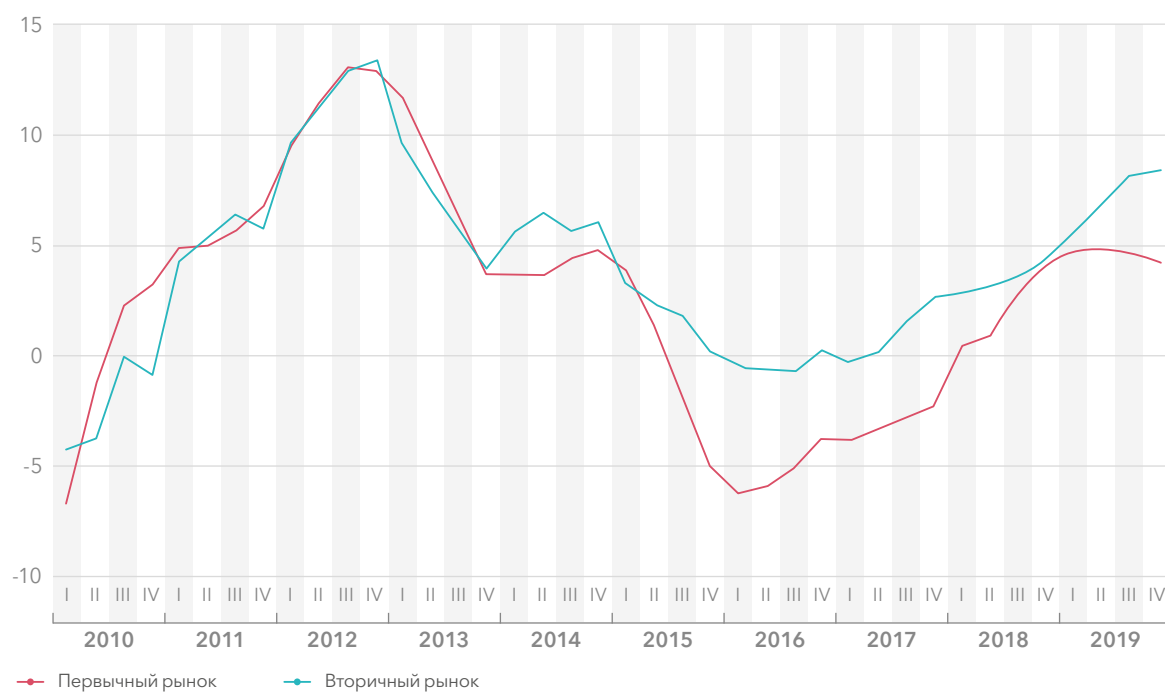
жения. Но в среднем их тренды остаются близкими друг к другу. За истекшие 10 лет темпы изменения цен жилой недвижимости в России в целом и в отдельных ее регионах характеризовались резкими колебаниями: волна значительного повышения (до начала 2013 г.) сменилась их глубоким снижением (вплоть до отрицательных значений как на первичном, так и вторичном рынках) в 2016 г.



В последние три года цены на жилье пошли вверх, особенно с конца 2017 – начала 2018 гг. Примечательно, что это наблюдается на фоне снижения темпов инфляции и инфляционных ожиданий. Частично рост цен отражает восстановление потребительского спроса как на первичном, так

и на вторичном рынках жилой недвижимости. Но в то же время цены на жилье в новостройках повышаются опережающими темпами, что может быть вызвано ростом издержек застройщиков под влиянием повышения НДС и происходящих изменений в системе долевого строительства.

#### Динамика цен на жилье среднего (типового) качества в России, %



Источник: Росстат.

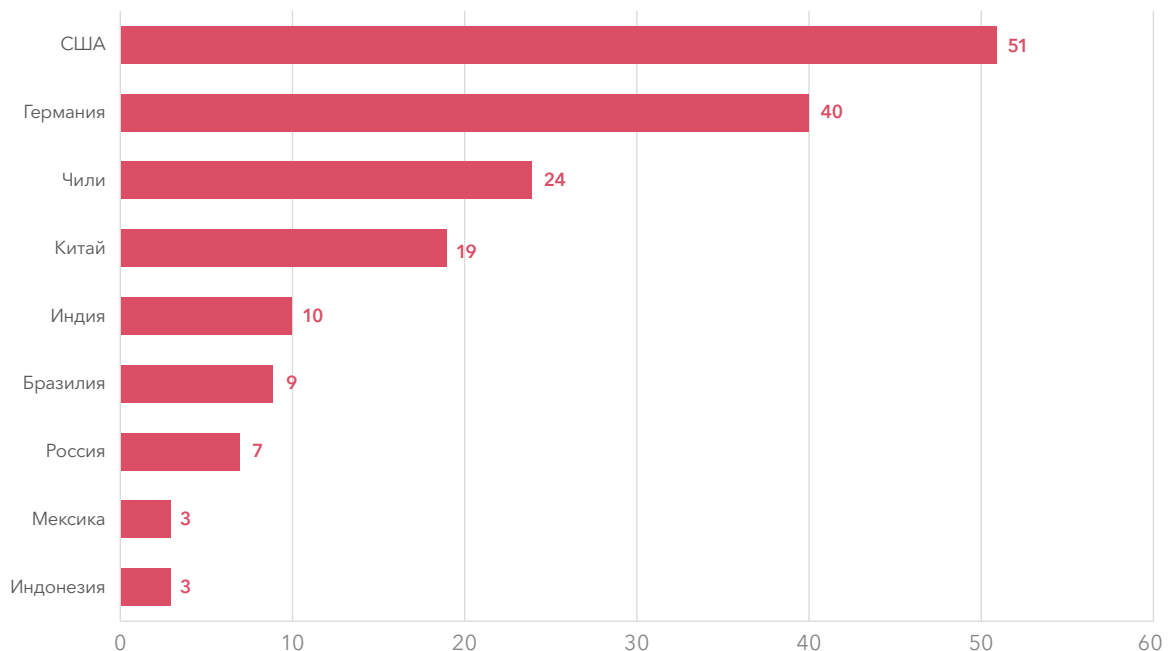
Но даже без относительно высоких темпов роста цен на жилье Россия сохраняет один из самых высоких абсолютный уровень доступности жилья. Средняя цена 1 кв. м в нашей стране значительно ниже, чем в основных развитых странах и ряде стран с формирующимся рынком. Однако удовлетворение спроса на жилье определяется в конечном счете доходами населения

и его покупательной способностью. По относительному уровню доступности жилья (соотношению цены 1 кв. м и средней заработной платы) Россия хотя и уступает большинству развитых стран, но этот показатель в нашей стране далеко не самый низкий среди стран с формирующимся рынком и даже ряда развитых стран.

Согласно коэффициенту доступности (отношения цены недвижимости к доходу), жилье считается доступным, если семья из трех человек со средним доходом может накопить на него менее чем за 3 года при условии, что весь годовой доход направляется на эту цель; если этот срок более 5 лет – жилье считается недоступным. По расчетам Банка России, на покупку квартиры площадью 54 кв. м российской семье понадобится примерно 3,3 года. Например, в США этот показатель составляет 3,7 года, но средняя площадь дома, на основе которой рассчитывается показатель доступности, – 200 кв. м. Если российская семья захочет приобрести себе жилье такой площади, копить придется уже более 12 лет.

Более высокая доступность жилья в развитых странах объясняется не только высоким уровнем ВВП на душу населения, но также и широким использованием различных форм ипотечного кредитования. Однако и в тех странах, где уровень доходов населения ниже, наблюдается устойчивая положительная связь между степенью развития ипотеки и уровнем не только относительной, но и абсолютной доступности жилой недвижимости. Но весь вопрос заключается в сроках кредитов и стоимости их обслуживания. Чем ниже процентные ставки и больше срок ссуды, тем меньше долговая нагрузка и ниже вероятность дефолтов по принятым обязательствам. Особенно большое значение имеет поддержание опережающего роста доходов населения по отношению как к росту цен на жилье, так и к стоимости обслуживания ипотеки.

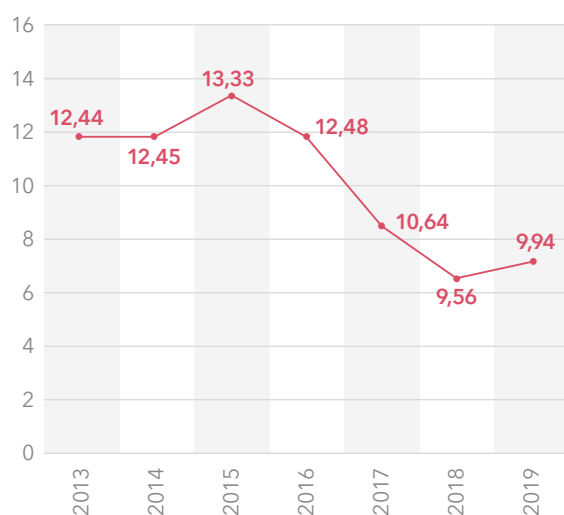
#### Задолженность по ипотечным кредитам, % ВВП



Повышение благосостояния граждан в результате роста реальных располагаемых доходов имеет своим результатом переключение спроса с товаров первой необходимости на удовлетворение потребности в комфортном жилье. Дополнительным стимулом к изменению приоритетов в шкале потребления при условии растущих доходов становится возможность привлечения заемных средств на длительный срок под возможно более низкую процентную ставку. При этом сам факт постепенного

снижения процентной ставки может служить катализатором увеличения предложения и спроса на ипотечные кредиты даже на фоне незначительного роста цен жилой недвижимости (не более 5-6%), поскольку формируются ожидания того, что повышение цен продолжится и в будущем. Однако это возможно до известного предела (его пороговое значение находится в зоне повышения цен на 10-12% в годовом выражении), после которого можно говорить о нездоровых тенденциях на рынке жилой недвижимости.

■ Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным с начала года, %



■ Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, %

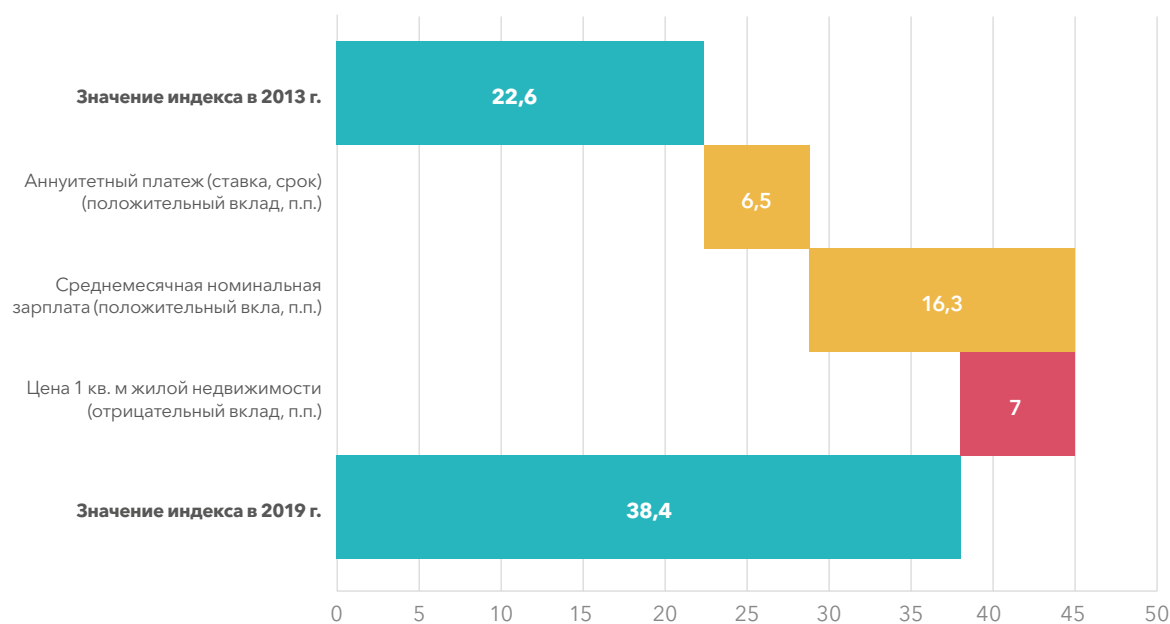


Источник: рассчитано на основе данных Росстата и Банка России.

В России, как и в других странах, процентные ставки по ипотечным ссудам, в отличие от других видов потребительского кредитования, достаточно плотно привязаны к изменениям базовой ставки Центрального Банка и характеру проводимой им денежно-кредитной политики. Во многом это объясняется тем, что такие кредиты выдаются под обеспечение и на достаточно консервативных условиях. Весомую роль также играет степень жесткости макропруденциального регулирования, которая определяется оценкой надзорным органом тех рисков, которые принимают на себя банки. При этом, как правило, существует обратная зависимость между характером денежно-кредитной политики и макропруденциального регулирования.

По данным Банка России, с 2013 г. в нашей стране наблюдается непрерывный рост ипотечного кредитования: объем ипотечного кредитного портфеля вырос примерно в 4 раза: с 2,0 до 8,3 трлн руб. (в том числе на балансе банков до 7,5 трлн руб.) на начало 2020 г. При этом сохраняется существенный потенциал для дальнейшего роста ипотеки. Отношение объема ипотечных кредитов к ВВП возросло с 3,3% на начало 2013 г. до 7% к концу 2019 г. В России индекс доступности жилья (количество квадратных метров жилой недвижимости на первичном рынке, которые заемщик может взять в ипотеку, направляя на обслуживание долга половину среднемесячной номинальной заработной платы) с учетом ипотеки имеет отчетливо выраженный повышательный тренд.

#### Вклад различных факторов в изменение индекса доступности жилья (за период с 01.01.2013 по 01.10.2019)



Источник: «Меры Банка России по обеспечению сбалансированного развития ипотечного кредитования» / Доклад для общественных консультаций. М.: Банк России, декабрь 2019.

Положительный вклад в динамику индекса доступности жилья внесли уменьшение размеров аннуитетного платежа и повышение номинальных заработных плат. Отрицательный эффект оказал рост стоимости жилой недвижимости. По мере снижения процентных ставок по ипотечным кредитам доступность ипотеки будет увеличиваться,

а спрос на ипотечные кредиты – возрастать. Развитию ипотечного сегмента будут способствовать реализация национального проекта «Жилье и городская среда» и переход к финансированию долевого строительства с использованием счетов эскроу в целях снижения рисков покупателей жилья.

Но при этом большое значение приобретает вопрос о предельной долговой нагрузке, снижение которой в условиях быстрорастущего спроса на ипотечно-жилищные кредиты (ИЖК) предполагает опережающие темпы прироста номинальных и реальных доходов населения, а также стабилизацию цен жилой недвижимости. Высокий рост цен может стать ограничителем спроса на ИЖК. В национальном проекте «Жилье и город-

ская среда» предполагается повышение цен на жилье в среднем на 6% в год, причем в период с 2019 по 2022 г. – на 9%, с последующей стабилизацией в 2023–2024 гг. Эти темпы выше ожидаемой инфляции и динамики доходов населения за данный период, что снизит относительную доступность жилья и ограничит рост спроса на него со стороны тех, кто действительно нуждается в улучшении жилищных условий.

По итогам января 2020 г. средний размер ипотечного кредита достиг 2,391 млн руб., что на 11,9% больше, чем годом ранее. Средняя ставка по рублевым ипотечным кредитам опустилась до нового исторического минимума – 8,84% годовых. Но реальная ставка (по отношению к текущей инфляции) выросла с 5,9 до 6,4% годовых, оставаясь на достаточно высоком уровне. С учетом этого ипотечные ставки в текущем году могут приблизиться к 8%, а в зависимости от макроэкономической ситуации в мире и в России возможно даже преодолеть этот рубеж. Несмотря на то что в январе было выдано 193 млрд руб. новых ипотечных кредитов, задолженность населения по ипотечным кредитам в рублях выросла в прошедшем месяце лишь на 48 млрд. Эти цифры свидетельствуют о том, что население активно погашает и рефинансирует свои обязательства. В то же время рост ипотечного портфеля банков замедлился до 15,6% в годовом выражении (минимальный годовой прирост за последние 25 месяцев), что может быть связано с действием сезонных факторов и более жесткими, чем ранее, подходами банков к оценке кредитоспособности потенциальных заемщиков.

### 3.2. Тенденции и факторы развития жилищного строительства

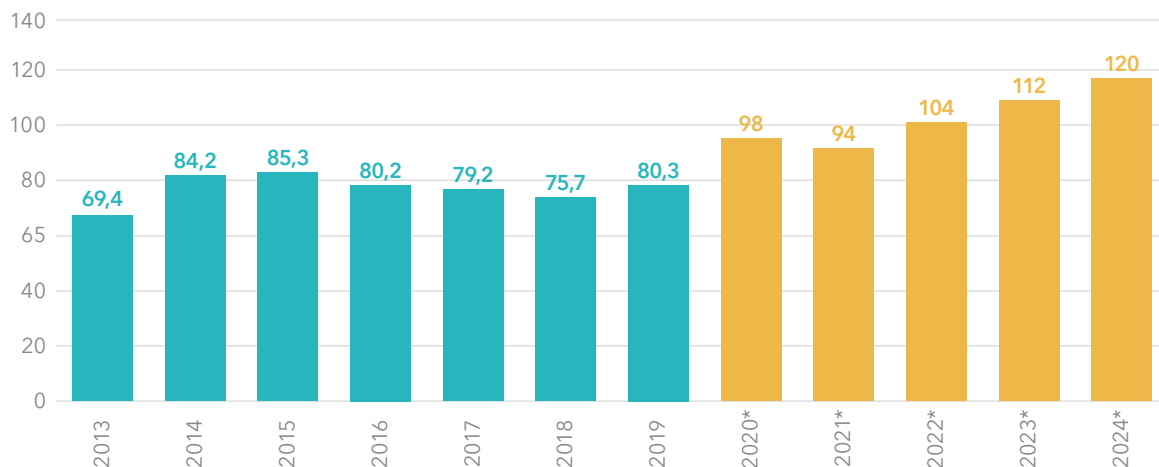
- Восстановление положительной динамики жилищного строительства по итогам 2019 г. не стало еще устойчивым и пока не выходит на уровень целевых ориентиров национального проекта «Жилье и городская среда». Практически весь прирост объемов ввода жилья был обеспечен мощностями индивидуального жилищного строительства, что в значительной степени было связано с постановкой на учет индивидуального жилья в преддверии ожидавшейся отмены «дачной амнистии».
- Высокая доля заемных средств и проциклический характер деятельности строительных компаний обуславливают их зависимость от колебаний спроса на жилую недвижимость, изменения цен на жилье и банковских кредитов.
- В числе пока еще не решенных задач остается проблема обманутых дольщиков. Для предотвращения появления новых обманутых дольщиков в течение ближайших лет необходимо достроить около 70 млн кв. м.
- Сохраняет свою актуальность решение вопросов выбытия ветхого и аварийного жилищного фонда. В настоящее время темпы прироста жилищного строительства в целом ряде регионов Российской Федерации практически не превышают темпы износа имеющегося жилищного фонда.

Глобальный финансовый кризис 2007–2009 гг. привел к спаду деловой активности в строительном комплексе Российской Федерации. Переход темпов прироста жилищного строительства в зону положительных значений обозначился в 2013 г., стимулом для этого во многом послужил быстрый рост ипотечно-жилищных кредитов (ИЖК) благодаря проводимой Банком России политике снижения базовой

процентной ставки. Однако макроэкономическая ситуация резко изменилась с конца 2014 г., что имело своим следствием снижение объемов жилищного строительства в 2016–2018 гг. Восстановление положительной динамики по итогам 2019 г. пока не стало еще устойчивым и не выходит на уровень целевых ориентиров национального проекта «Жилье и городская среда».

Жилищное строительство имеет исключительно большое социальное значение и вносит заметный вклад в развитие российской экономики. Оно характеризуется длинным производственным циклом, наличием сложных хозяйственных цепочек, высоким уровнем прямых и сопряженных затрат. Недостаточный уровень собственных средств строительных компаний обуславливает высокую потребность в привлечении заемных средств. Высокая зависимость от изменений спроса и привлеченных средств определяет проциклический характер их деятельности.

**Динамика ввода жилья, млн кв. м<sup>1</sup>**

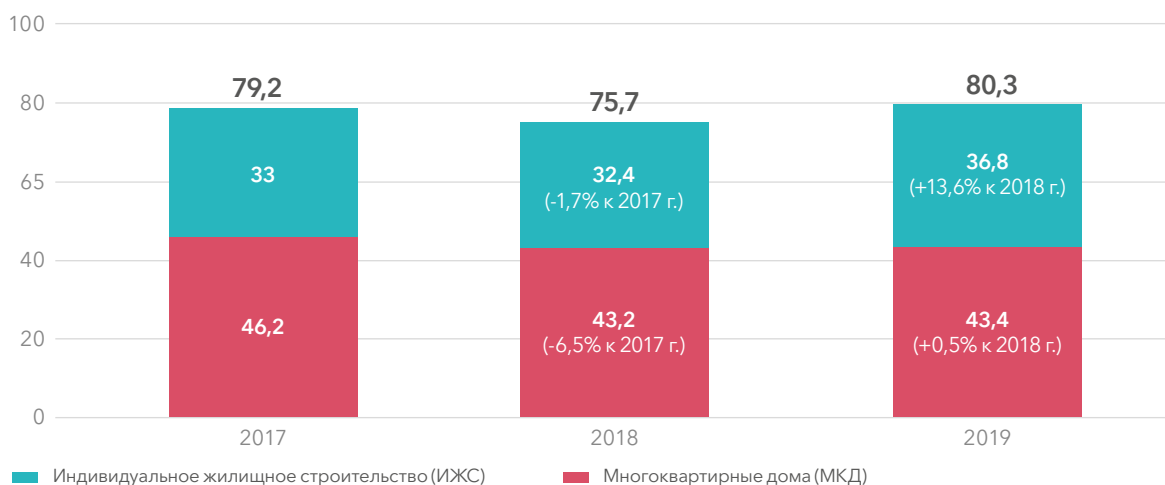


\* Целевой показатель национального проекта «Жилье и городская среда»  
Источник: Росстат.

При рассмотрении динамики объемов жилищного строительства следует учитывать, что оно 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%). Ввод жилья достиг исторического максимума в 2015 г., после чего вновь стал постепенно снижаться.

**Ввод жилья застройщиками и населением, млн кв. м**



Источник: Росстат.

<sup>1</sup> Начиная с августа 2019 г. данные о жилищном строительстве приводятся с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, которые ранее не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В начале 2018 г. увеличился ввод индивидуальных домов населением, что в значительной степени было связано с постановкой на учет индивидуального жилья в преддверии ожидавшейся отмены «дачной амнистии». Наряду с этим наблюдалось заметное увеличение площади квартир, находящихся в стадии строительства. Основная причина этого – изменения в законодательном регулировании строительства с долевым участием: застройщики стремились начать работы на наибольшем количестве новых объектов, чтобы получить возможность их завершения по старым правилам.

В результате по итогам 2019 г. практически весь прирост объемов ввода жилья был обеспечен мощностями индивидуального жилищного строительства: 4,4 из 4,6 млн кв. м, или почти 96%. Ввод многоквартирных домов хотя и увеличился на 0,5% по сравнению с 2018 г., но остался ниже абсолютных объемов ввода в 2017 г.: 43,4 против 46,3 млн кв. м. Соответственно выросли объемы незавершенного строительства многоквартирных домов.

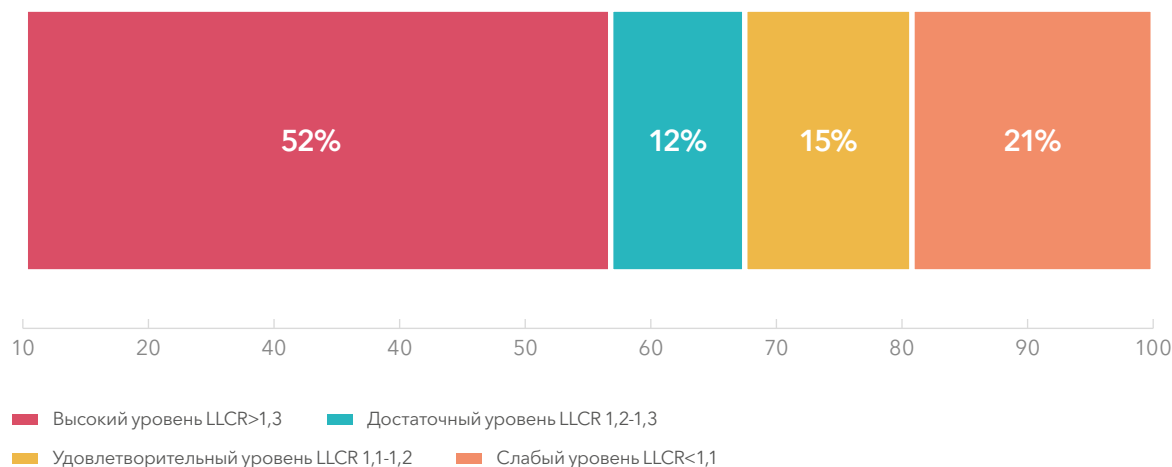
Национальным проектом «Жилье и городская среда» предусмотрено увеличение объемов жилищного строительства до 120 млн кв. м к 2024 г., в том числе 80 млн кв. м в многоквартирных домах, из которых 53 млн кв. м должно быть профинансировано за счет ипотечных кредитов. Увеличение объемов жилищного строительства до 120 млн кв. м к 2024 г. подразумевает, что отношение инвестиций в жилищное строительство к ВВП вырастет с 2,2% в 2018 г. до 3,0% в 2024 г. При этом среднее значение данного показателя за последние 10 лет составило 2,5% от ВВП. Максимальное значение показателя – 2,9% от ВВП – было зафиксировано в 2008 г. в период строительного бума, имевшего своим следствием возникновение проблем, немалая часть которых до сих пор не урегулирована строительными компаниями и финансировавшими их банками.

Высокая доля заемных средств и проциклический характер деятельности строительных компаний обуславливают их зависимость от колебаний спроса на жилую недвижимость, изменения цен на жилье и банковских кредитов. Рост цен поначалу усиливает спрос, а затем вызывает его снижение и сжатие объемов ИЖК. Снижение спроса приводит к падению цен и уменьшению объемов продаж. В результате происходит появление убытков у части застройщиков, которым не хватает оборотных средств на достройку начатых объектов и обслуживание банковских ссуд.

Согласно данным Банка России, по состоянию на 1 января 2020 г. уровень просроченной задолженности по кредитам предприятиям строительной отрасли составлял 21,1%. Высокая доля просроченной задолженности в строительной отрасли является максимальной по сравнению с основными отраслями экономики. В этих условиях банки проявляют повышенную осторожность в кредитовании строительных компаний (в том числе и не испытывающих трудностей), что еще больше усложняет ситуацию в отрасли.



### Распределение проектов по уровню кредитоспособности



По данным ДОМ.РФ, к началу перехода на проектное финансирование жилищного строительства только 64% проектов имели либо «достаточный», либо «высокий» уровень кредитоспособности и могли претендовать на получение банковского финансирования. Остальные реализуемые проекты имели «слабый» и «удовлетворительный» уровни. На них приходится около 40 млн кв. м из находящегося в стадии строительства 130 млн кв. м жилья. В качестве показателя финансовой устойчивости рассматривается коэффициент покрытия долга за период кредитования (LLCR).

Источник: ДОМ.РФ.

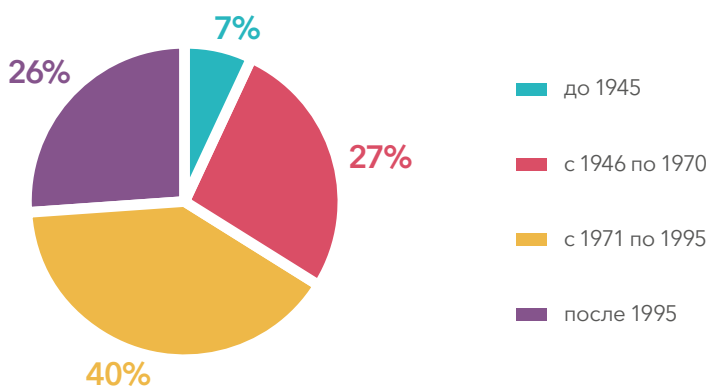
Одна из стратегических задач перехода к проектному финансированию жилищного строительства заключается в том, чтобы найти выход из создавшегося положения. Доля собственных средств застройщиков в среднем составляет 8-10%. Бюджетные средства направляются преимущественно на финансирование строительства инфраструктуры, ликвидации аварийного жилья, достройки проблемных объектов. Следовательно, основным источником средств будут служить банковские кредиты.

Но проблемы обслуживания ссудной задолженности можно решать только в условиях растущих объемов продаж жилой недвижимости на первичном рынке. И здесь основным драйвером спроса призвано послужить дальнейшее развитие ИЖК. По итогам 2019 г. примерно 60% квартир в новостройках и каждая вторая на вторичном рынке приобретены с помощью ИЖК. Ограничителем спроса может выступить повышение долговой нагрузки вследствие отставания динамики денежных доходов населения от платежей по кредиту, но особенно рост цен жилой недвижимости в случае перехода критической отметки (более 10% в годовом выражении).

В числе пока еще не решенных задач остается проблема обманутых дольщиков. О ее масштабах говорит тот факт, что для предотвращения появления новых обманутых дольщиков в течение ближайших лет, по расчетам Минстроя России, необходимо достроить по старой схеме долевого финансирования около 70 млн кв. м, или 69% всего возводимого в нашей стране жилья.

По данным Минстроя России, в настоящее время в России насчитывается порядка 133 тыс. обманутых дольщиков и 2086 домов-долгостроев, в отношении застройщиков которых открыто конкурсное производство и введена процедура банкротства. Помимо таких домов есть и другие объекты, сдача которых в эксплуатацию приостановлена. Дела по этим домам находятся на стадии досудебного разбирательства, из-за чего статус дольщиков таких объектов пока остается неопределенным. Возможно, именно этим объясняется то, что Фонд защиты дольщиков оперирует другими данными. По оценкам Фонда, на начало 2020 г. число обманутых дольщиков достигало 200 тыс. чел., а недостроенных домов превысило 3 тысячи.

#### Распределение жилищного фонда Российской Федерации по годам постройки\* по состоянию на 2015 г., %



\* После 2015 г. Росстат не публикует данные о распределении жилого фонда по годам постройки. Источник: Росстат.

Наряду с новым строительством сохраняет актуальность решение вопросов выбытия ветхого и аварийного жилищного фонда. Процесс его ликвидации протекает крайне медленно. В настоящее время темпы жилищного строительства в целом ряде регионов Российской Федерации практически не превышают темпы износа имеющегося жилищного фонда. В целом по нашей стране жилье, сданное в эксплуатацию после 1995 г., составляет примерно четверть всего жилого фонда, а 40% построено 25–50 лет назад.

Это означает возрастание удельного веса жилья, которое нуждается в капитальном ремонте и реновации, а следовательно, в дополнительном финансировании и наращивании потенциала строительной индустрии. По международным нормам, разработанным ООН, объем жилищного строительства должен держаться на уровне примерно 1 кв. м на душу населения. При таких объемах строительных мощностей выдерживается пропорция между удовлетворением растущих потребностей в жилье и выбытием ветхого и аварийного жилищного фонда.

### 3.3. Практические вопросы применения эскроу-счетов и перехода на модель проектного финансирования жилищного строительства

- Реформа жилищного строительства решает важную социальную задачу минимизации рисков покупателей жилья на первичном рынке. Теперь в случае банкротства застройщика или других форс-мажорных обстоятельств покупатель не теряет деньги, так как они заморожены на эскроу-счете в уполномоченном банке.
- На начало февраля 2020 г. в банках открыто более 51 тыс. счетов эскроу, на которых аккумулировано 177 млрд руб. Банки одобрили финансирование более чем на 950 млрд руб., а объем ссудной задолженности превысил 300 млрд руб.
- Переход на новую модель финансирования жилищного строительства сопряжен с решением проблем, имеющих системный характер. На горизонте 4-5 лет кредитный портфель застройщиков жилой недвижимости должен возрасти в 10 раз, что сделает строительную отрасль крупнейшим банковским заемщиком.
- В ближайшие годы можно ожидать усиления тренда на консолидацию рынка в сфере жилищного строительства.

С 1 июля 2019 г. стартовала реформа жилищного строительства, целью которой является переход этой отрасли на кредитную модель финансирования. Новые проекты могут привлекать средства дольщиков только через эскроу-счета. Застройщик финансирует проект за счет собственных средств и банковских кредитов, а деньги дольщиков

за проданные квартиры получает после сдачи проекта в эксплуатацию. В настоящее время в стадии строительства по стране находится немногим более 100 млн кв. м жилья, из которых примерно 30 млн кв. м уже строятся по правилам проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

Реформа жилищного строительства решает важную социальную задачу минимизации рисков покупателей жилья на первичном рынке. Теперь в случае банкротства застройщика или других форс-мажорных обстоятельств покупатель не теряет деньги, так как они заморожены на эскроу-счете в уполномоченном банке.

Процедура оформления сделки через эскроу-счет занимает около двух недель. Дольщик вправе забрать средства со спецсчета и потратить их по своему усмотрению или оставить и потребовать передачи квартиры через суд, если дом построен. Как и сейчас, клиент может подыскать вместе с другими дольщиками нового девелопера для завершения проекта.

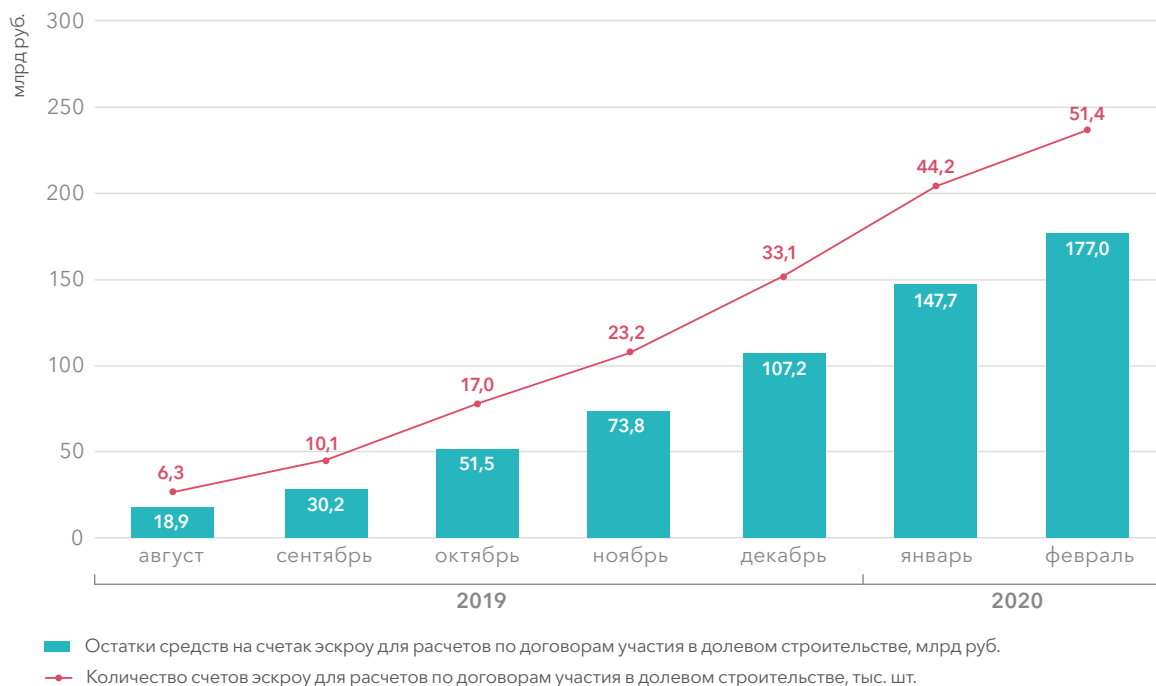
Средства на каждом счете эскроу застрахованы государством на сумму до 10 млн руб. Переход на проектное финансирование в большей степени защитит дольщиков в массовом сегменте.

Подавляющее большинство покупателей квартир в строящихся домах смогут вернуть полную сумму в случае банкротства банка, так как средняя стоимость жилья в России составляет около 3 млн руб.

По данным Банка России, на начало февраля 2020 г. в банках открыто более 51 тыс. счетов эскроу, на которых аккумулировано 177 млрд руб. Счета эскроу для расчетов по договорам долевого участия (ДДУ) открыты в 68 из 85 регионов. Лидером при этом стала Москва (12 тыс. эскроу-счетов, или 83,5 млрд руб.). В первую тройку вошли Московская и Тюменская области.

Среди регионов, в которых не открыто ни одного счета эскроу, – некоторые регионы Дальневосточного, Северо-Западного, Северо-Кавказского и Сибирского федеральных округов. Вероятнее всего, в этих регионах жилищным строительством занимаются относительно небольшие застройщики, у которых имеются трудности с переходом к проектному финансированию.

#### Динамика использования счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве



Реформой предусмотрен промежуточный этап, в рамках которого проекты с высокой готовностью (больше 30%), где продано не менее 10% квартир, могут достраиваться по старым правилам. Для проектов комплексного развития территории достаточно 15%-ной готовности, а для системообразующих компаний (входят ПИК и ЛСР) – 6%-ной. Заявления о достройке домов по старым правилам можно было подать до 1 октября 2019 г.

Тем не менее, согласно данным ДОМ.РФ, на начало 2020 г. 390 компаний не могут привлекать средства дольщиков в рамках 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Эта группа застройщиков не начала применять эскроу-счета, но и не добилась права завершить свои объекты по старым правилам. В таком неопределенном состоянии находится 12,6 млн кв. м, или около 12% от всего возводимого в стране жилья.

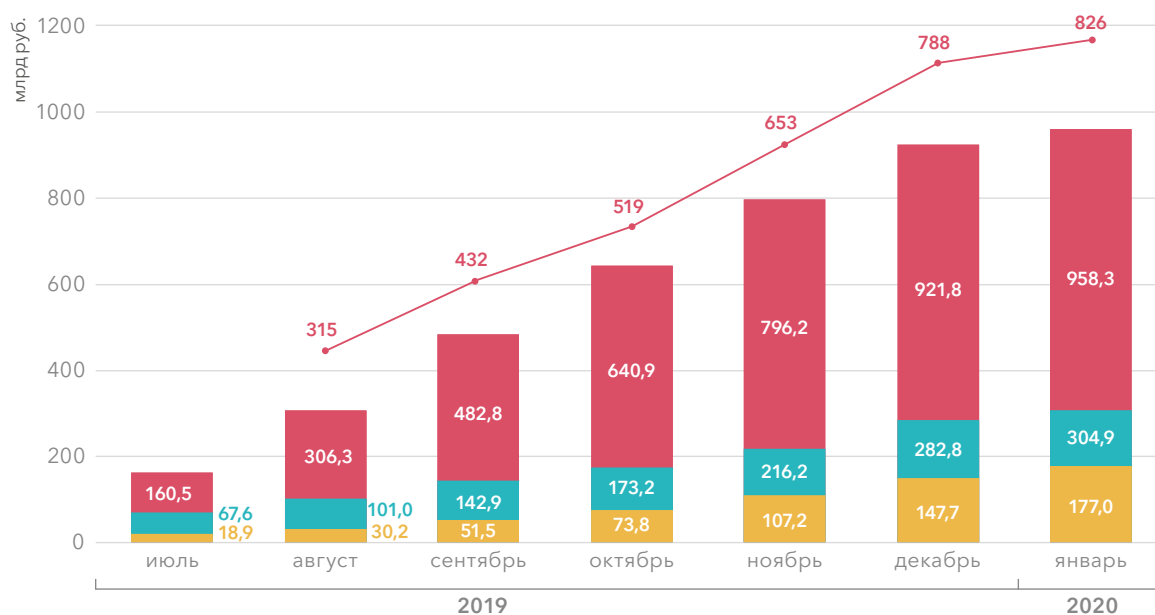
На начало февраля 2020 г. в Перечень кредитных организаций, соответствующих критериям, включено 95 уполномоченных банков, из которых у 55 либо бизнес-модель не предполагает открытия и ведения расчетных счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, либо соответствующее решение в настоящее время не принято. На начало января 2020 г. счета эскроу были открыты в 37 банках, в том числе в 11 региональных.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 установлены критерии (требования) к уполномоченным банкам, имеющим право открывать счета застройщикам и счета эскроу. Одним из основных критериев является наличие у банка кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале не ниже уровня «А- (RU)» и (или) «ruA-», присвоенного кредитным рейтинговым агентством Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АО) и (или) АО «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА».

В середине мая 2019 г. Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.05.2019 № 606 смягчены требования к уполномоченным банкам. В соответствии с ними в этот перечень включаются банки, имеющие кредитный рейтинг по национальной рейтинговой шкале не ниже уровня «BBB- (RU)» и (или) «ruBBB». Но при этом для банков с кредитным рейтингом ниже, чем «А-», и до «BBB-» включительно устанавливается лимит суммы задолженности по всем договорам о предоставлении целевых кредитов застройщикам в размере не более 20% величины капитала банка.

К началу февраля 2020 г. банки одобрили финансирование более чем на 950 млрд руб., а объем ссудной задолженности превысил 300 млрд руб. По данным Банка России, средняя процентная ставка на всем жизненном цикле кредитного договора составляет 5–7%. Средний срок рассмотрения заявки составляет 30–45 дней. 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%.

### Динамика кредитования проектов, реализуемых с использованием счетов эскроу



Источник: База данных Банка России.

■ Сумма кредитных договоров, млрд руб. (Сумма по договорам без учета размера фактической задолженности)

■ Сумма текущей задолженности, млрд руб.

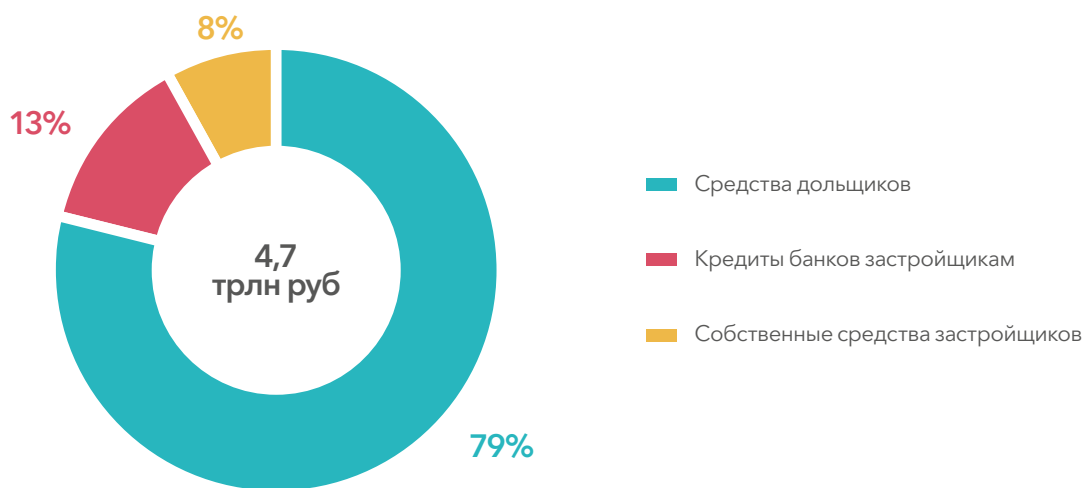
■ Остатки средств на счетах эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, млрд руб.

—●— Количество заключенных кредитных договоров, шт.

Переход на новую модель финансирования жилищного строительства сопряжен с решением проблем, имеющих системный характер. Прежде всего эта модель предполагает замену средств дольщиков банковским кредитованием. По мере запуска новых проектов и перехода на эскроу-счета привлеченные средства

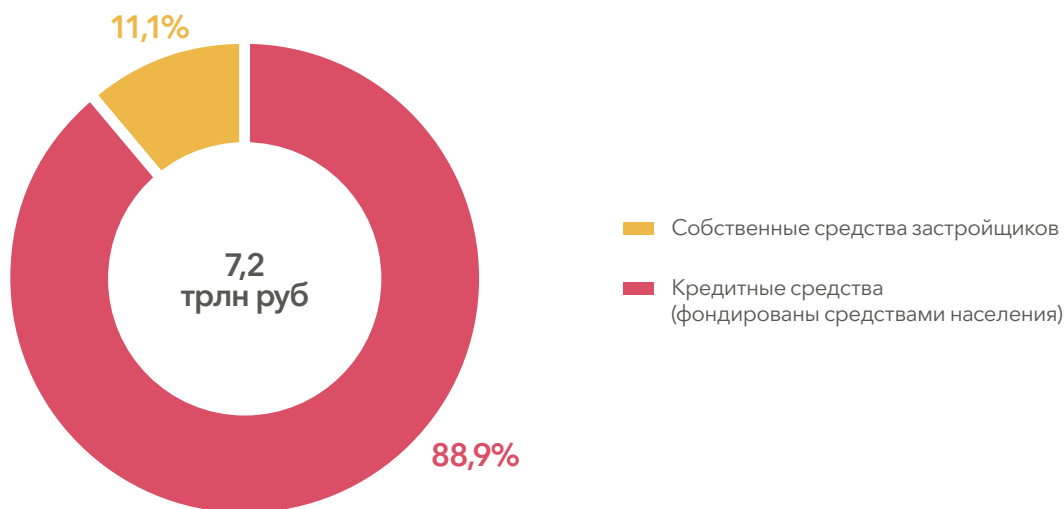
дольщиков будут замещаться банковским кредитованием. По расчетам ДОМ.РФ, для этого потребуются увеличение объемов кредитования застройщиков с 0,6 трлн руб. в 2018 г. до 6,4 трлн руб. в 2024 г. Таким образом, на горизонте 4–5 лет кредитный портфель застройщиков жилой недвижимости должен возрасти в 10 раз.

■ Структура финансирования долевого жилищного строительства в 2018 году



Источник: ДОМ.РФ.

■ Прогноз финансирования строительной отрасли на 31.12.2024



Источник: ДОМ.РФ.

С одной стороны, такое расширение кредитования хотя и является существенным, но в целом возможно для уполномоченных банков. По всей вероятности, это не приведет к проблемам с ликвидностью банков, поскольку обслуживание ссудной задол-

женности частично будет фондироваться средствами дольщиков на счетах эскроу. Но, с другой стороны, новая модель финансирования сделает строительную отрасль крупнейшим банковским заемщиком.

При этом банки возьмут на себя повышенные кредитные риски. Уже сейчас банки подходят к достаточности капитала застройщиков 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». Изменение Банком России порядка формирования резервов на возможные потери по кредитам застройщикам лишь частично решает проблему роста нагрузки на капитал банков. Без существенного улучшения финансового состояния строительной отрасли (включая решение проблемы накопленной задолженности операционно эффективных компаний) вливание новых кредитных средств в систему жилищного строительства может негативно сказаться на устойчивости банковской системы.

С учетом перехода на эскроу-счета застройщикам необходимо формировать компетенции финансового планирования, поскольку процессы одобрения финансирования через банки занимают больше времени. Увеличение стоимости финансирования из-за сопровождения банками системы эскроу-счетов оценивается застройщиками в 2–3% годовых. Внедрение эскроу-счетов приведет к некоторому удорожанию финансирования, которое будут предоставлять банки, а следовательно, и к увеличению себестоимости нового жилья, но в то же время будет способствовать снижению рисков в отрасли.

Повышение прозрачности стройки для кредиторов и покупателей ДДУ имеет и обратную сторону для застройщиков – невозможность пользоваться деньгами дольщиков, в том числе с целью приобретения новых участков для развития. Решению этой проблемы может содействовать развитие бридж-финансирования для строительных организаций, которое уже использует ряд банков. Это кредит, который выдается застройщику для финансирования предпроектных затрат – покупки участка, проектирования, получения необходимых экспертиз и разрешений и т. п. Обычно такой кредит выдается на срок от полугода до двух лет.

Еще одним финансовым продуктом, позволяющим застройщикам изыскивать средства на приобретение новых участков, стал выпуск облигаций. За

2019 г. девелоперами было размещено облигационных выпусков более чем на 70 млрд руб. В 2020 г. ожидается еще более высокий приток средств застройщикам с использованием долговых инструментов.

Источником получения средств девелоперами на покупку «пятен» может также быть привлечение банковского финансирования под будущую прибыль проектов, находящихся на стадии реализации. В этом случае банк оценивает финансовую модель действующего проекта в доходной и расходной частях, а также темп продаж. В результате рассчитывается потенциальный свободный денежный поток по проекту, фактически – будущая прибыль. Банк дисконтирует прогнозную прибыль и финансирует застройщика или его материнскую компанию на расчетную сумму дисконтированной прибыли.



Процесс перехода на модель проектного финансирования будет непростым еще и по причине накопленных проблем в строительстве. Многие неэффективные и финансово несостоятельные компании строительной отрасли будут вынуждены уйти с рынка. Это объективный процесс, который должен оздоровить отрасль. Кредитная модель финансирования лишь ускоряет его, но не является его причиной. Тем не менее в настоящее время около трети реализуемых проектов имеют невысокий уровень кредитоспособности. Многие застройщики, ведущие эти проекты, будут, скорее всего, испытывать проблемы при переходе на новую модель с использованием эскроу-счетов.

В ближайшие годы можно ожидать усиления **тренда на консолидацию рынка в сфере жилищного строительства**. По экспертным оценкам, после того как в 2019 г. рынок покинуло около трети игроков, только в текущем году отрасль может недосчитаться еще до 20% застройщиков. Значительная часть малых застройщиков может перейти на положение подрядчиков более крупных девелоперов. Некоторые будут рассматривать возможности по диверсификации бизнеса – например, в направлении строительства коммерческих объектов или коттеджного строительства. Часть компаний начнет активнее использовать партнерские схемы реализации проектов (застройщик с застройщиком, застройщик с владельцем земли).

**Александр Диваков**директор группы корпоративных  
рейтингов ООО «НКР»**Дмитрий Орехов**управляющий директор группы  
корпоративных рейтингов ООО «НКР»**Мнение рынка:****Проектное финансирование жилой недвижимости: риски и перспективы**

- Рынок жилищного строительства проходит «переходный период», и не все участники рынка приспособились к новым правилам, особенно в части подготовки и предоставления документации для анализа хода строительства.
- В большинстве случаев банки одобряют проекты с высокими качественными характеристиками и существенным запасом экономической прочности, по которым не требуются высокие резервы для покрытия возможных потерь.
- Операционные затраты как застройщиков, так и банков растут из-за новых правил финансирования.
- Часть застройщиков с невысокой маржинальностью покинет рынок, в основном это касается региональных игроков.
- Мы ожидаем краткосрочное увеличение спроса и цен на жилую недвижимость в случае роста ключевой ставки и повышения стоимости ипотеки.
- Рост цен на жилую недвижимость в более отдаленной перспективе будет ограничен уровнем реальных доходов населения, динамика которых может стать отрицательной на фоне обесценения рубля и ускорения инфляции.

**Новые правила 214-ФЗ. Что изменилось**

В июле 2019 года вступил в силу Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», согласно которому застройщики не могут напрямую привлекать средства дольщиков, а должны размещать их на эскроу-счетах в уполномоченных банках. Средства дольщиков становятся доступны застройщикам только после сдачи объекта жилой недвижимости покупателю.

**Преимущества эскроу-счетов для покупателей:**

- Покупатель может вернуть свои средства, потраченные на приобретение квартиры, в случае невыполнения застройщиком своих обязательств.
- Законодательство предусматривает получение компенсации от Агентства по страхованию вкладов в размере до 10 млн рублей в случае банкротства уполномоченного банка, в котором был открыт эскроу-счет.

- Застройщики проводят тщательный отбор проектов с их последующим контролем со стороны банков-кредиторов. Это снижает риски неисполнения застройщиком своих обязательств: некачественного строительства, сдвигов сроков ввода в эксплуатацию.
- Застройщик заинтересован в скорейшей сдаче объекта, чтобы получить доступ к денежным средствам, размещенным на счетах-эскроу.

#### **Недостатки эскроу-счетов для покупателей:**

- Удорожание стоимости недвижимости на первоначальном этапе строительства – застройщик не может делать существенные скидки, поскольку теперь не может оперировать деньгами дольщика, а вынужден финансировать строительство за счет кредитов или из собственных средств.
- При невыполнении застройщиком своих обязательств срок возврата средств дольщика составляет не менее срока планового ввода объекта в эксплуатацию плюс шесть месяцев. При этом если дольщик приобретал новостройку в кредит, то уплаченные за это время проценты не возмещаются.

#### **Риски**

Маржинальность застройщиков может существенно снизиться в результате введения новых правил финансирования. Одна из причин – сокращение рентабельности из-за необходимости финансирования проектов исключительно за счет кредитов, полученных в уполномоченном банке, или из собственных средств застройщика.

Впрочем, у застройщиков будет возможность увеличить маржинальность на 2-5 п.п. за счет применения «налогового щита» на уплаченные проценты в рамках кредита проектного финансирования. Кроме того, механизм предусматривает снижение процентной ставки по проектному финансированию пропорционально поступлению средств на эскроу-счета.

Операционные расходы застройщиков увеличатся из-за необходимости периодического предоставления банкам документации для контроля целевого расходования кредитных средств и возросших требований к уровню проработки технической документации и соблюдению сроков введения в эксплуатацию проектов.

В свою очередь, банкам потребуются дополнительные затраты на привлечение штата профильных специалистов для тщательного анализа проектов застройщиков, на соответствие требованиям к уровню кредитоспособности: согласно Положению Банка России № 590-П расчетный резерв составляет 1-5%. Если резерв по проекту превысит 5%, его финансирование может быть нерентабельным. Кроме того, понадобится создание системы контроля целевых расходов в рамках проектного финансирования, поскольку в случае допущения нецелевого расходования средств банк должен сформировать стопроцентный резерв на размер нецелевого платежа. Дополнительные ресурсы потребуются и для оперативной обработки клиентских заявок на проектное финансирование. Регламентный срок для рассмотрения заявок застройщиков должен составлять не более 45 дней, а в случае отказа банк должен предоставить застройщику мотивированное суждение.

В случае существенного превышения затрат на строительство банку, скорее всего, придется искать способы продолжения финансирования (увеличение лимита на застройщика или привлечение сторонних инвесторов).

Деньги дольщиков на эскроу-счетах не отображаются как выручка и не корректируют резервы.

И, наконец, банк сможет получить платежи по основному долгу и проценты только после введения проекта в эксплуатацию.

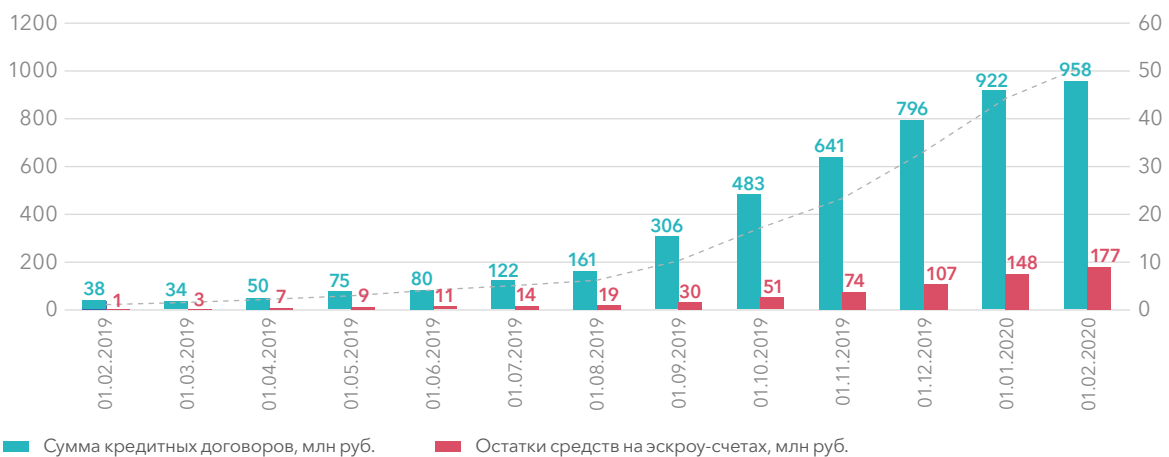
## Перспективы

На текущий момент рынок жилищного строительства переживает переходный период на новые правила работы с проектным финансированием. Еще не все участники рынка приспособились к новым правилам. Банки ищут надежных застройщиков с проектами, которые позволят им сформировать минимальные резервы по выданным ссудам, однако критерии и процедуры отбора этих проектов требуют от застройщиков подготовки и предоставления значительного объема документации.

В долгосрочной перспективе от введения новых правил проектного финансирования могут выиграть все участники рынка жилищного строительства: дольщики будут защищены от потери денег, застройщики смогут реализовывать проекты без перебоев в финансировании, банки увеличат прибыль за счет роста кредитования проектного финансирования и выдачи ипотечных кредитов.

Количество эскроу-счетов, открытых для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, и сумма средств, депонированных участниками долевого строительства на этих счетах, с даты введения новой редакции Федерального закона № 214-ФЗ (01.07.2019) возросли более чем в 10 раз: с 5 тысяч счетов и 14 млрд рублей на 1 июля 2019 года до 51 тысяч счетов и 177 млрд рублей на 3 февраля 2020 года.

### Динамика открытия эскроу-счетов



Источник: данные ЦБ РФ, расчеты НКР.

Но приспособиться под новые правила смогут в основном крупные застройщики с высокомаржинальными проектами. Тогда как небольшие и средние застройщики, особенно в регионах, будут уходить с рынка из-за низкой маржинальности и невозможности соответствовать новым требованиям банков по проектному финансированию.

Маловероятно также появление на рынке дешевых проектов, поскольку они, скорее всего, станут убыточными для девелоперов в силу снижения рентабельности.

С рынка могут уйти покупатели, которые приобретали новостройки на начальном этапе строительства для инвестиционных целей, поскольку с введением эскроу-счетов размер премии за риск вложения на начальном этапе сократился, по расчетам НКР, на 10-18%. Также возможна миграция части покупателей с рынка первичного жилья на рынок вторичного жилья.

#### ■ Разница между ценой на начало продаж и на стадии сдачи объекта в Москве

Район	Тип	Дата начала продаж	Сдача объекта	Цена на начало продаж, руб./кв. м	Цена на стадии сдачи объекта руб./кв. м	Корректировка на изменение рыночных цен, %	Разница между ценой начала продаж и ценой на стадии сдачи объекта, %
СЗАО	комфорт	01.06.2016	III квартал 2018	105 800	142 000	1,72	24,21
ЮЗАО	комфорт	01.12.2016	IV квартал 2019	111 500	178 800	10,57	31,05
ЗАО	комфорт	01.12.2016	IV квартал 2019	221 900	266 000	8,29	9,67
ЮАО	комфорт	01.07.2017	III квартал 2019	124 300	155 100	13,04	9,40
СВАО	комфорт	01.05.2017	II квартал 2019	148 300	190 600	7,53	16,33
НАО	комфорт	01.10.2017	IV квартал 2019	88 600	128 400	10,57	23,70
НАО	комфорт	01.09.2017	III квартал 2019	111 600	139 800	10,57	11,73
НАО	комфорт	01.12.2016	II квартал 2019	94 300	129 500	10,57	19,49
						<b>сред.</b>	<b>18,20</b>

Источник: расчеты НКР.

Спрос на недвижимость к концу 2019 году показал падение, несмотря на снижение ипотечных ставок. Основной фактор снижения спроса – стагнация доходов населения. Уже в 2019 году Росреестр в целом по стране зарегистрировал порядка 783,1 тысяч договоров участия в долевом строительстве, что ниже показателей 2018 года на 1,7% (796,6 тысяч).

В случае дальнейшего ослабления рубля регулятор может ужесточить денежно-кредитную политику, что приведет к увеличению стоимости фондирования банков и скажется на процентных ставках, в том числе по ипотечным кредитам.

При таком сценарии на рынок могут выйти заемщики, откладывавшие покупку недвижимости до появления на рынке еще более низких ставок по ипотеке. В результате спрос на жилую недвижимость может незначительно вырасти в краткосрочном периоде, что вызовет вымывание ликвидной недвижимости и последующий рост цен на нее. При этом цены на неликвидную недвижимость, наоборот, будут снижаться.

Однако существенное повышение цен в долгосрочном периоде маловероятно, поскольку помимо удорожания ипотечных кредитов спрос будет ограничен уходом с рынка части покупателей, которые приобретали недвижимость в инвестиционных целях (на данный момент доходность от сдачи в аренду квартиры составляет до 5%, что сопоставимо с текущим уровнем доходности по вкладам), поскольку вслед за возможным ростом ключевой ставки последует повышение ставок по вкладам. Рост цен будет сдерживаться и динамикой доходов населения, которая в результате обесценения рубля и ожидаемого ускорения инфляции может вновь стать отрицательной.

В рамках конкурентной борьбы за покупателей застройщики продолжают тренд на улучшение качественных характеристик реализуемых объектов: улучшение эргономики и планировки жилых помещений, наличие внутренней отделки, формирование привлекательных общественных пространств, благоустройства и придомовой инфраструктуры.

Введение выплаты материнского капитала за рождение первого ребенка (в размере 466 тыс. рублей) не сможет существенно повлиять на рынок недвижимости, поскольку данная сумма сумеет покрыть первоначальный платеж по ипотечному кредиту лишь в тех регионах и городах, на долю которых приходится менее 30% сделок ипотечного кредитования.

#### ■ Размер первоначального платежа в крупных городах субъектов РФ

	Цена, руб./кв. м	Стоимость квартиры площадью 55,2 кв. м	Размер первоначального платежа (15%), руб.
Москва	181 000	9 991 200	1 498 680
Московская область	81 000	4 471 200	670 680
Санкт-Петербург	122 000	6 734 400	1 010 160
Абакан	52 200	2 881 440	432 216
Архангельск	56 700	3 129 840	469 476
Астрахань	36 000	1 987 200	298 080
Барнаул	48 500	2 677 200	401 580
Белгород	58 700	3 240 240	486 036
Благовещенск	73 500	4 057 200	608 580
Брянск	37 100	2 047 920	307 188
Великий Новгород	41 800	2 307 360	346 104
Владивосток	90 100	4 973 520	746 028

	Цена, руб./кв. м	Стоимость квартиры площадью 55,2 кв. м	Размер первоначального платежа (15%), руб.
Владикавказ	35 800	1 976 160	296 424
Владимир	46 000	2 539 200	380 880
Волгоград	47 084	2 599 037	389 856
Воронеж	47 000	2 594 400	389 160
Екатеринбург	73 800	4 073 760	611 064
Иваново	40 000	2 208 000	331 200
Ижевск	46 500	2 566 800	385 020
Иркутск	66 800	3 687 360	553 104
Йошкар-Ола	38 400	2 119 680	317 952
Казань	93 800	5 177 760	776 664
Калининград	66 450	3 668 040	550 206
Калуга	57 050	3 149 160	472 374
Кемерово	45 360	2 503 872	375 581
Киров	44 500	2 456 400	368 460
Краснодар	57 000	3 146 400	471 960
Красноярск	62 000	3 422 400	513 360
Курган	32 200	1 777 440	266 616
Курск	44 000	2 428 800	364 320
Липецк	44 500	2 456 400	368 460
Магадан	39 900	2 202 480	330 372
Майкоп	44 400	2 450 880	367 632
Махачкала	34 000	1 876 800	281 520
Мурманск	58 000	3 201 600	480 240
Находка	54 900	3 030 480	454 572
Нижний Новгород	67 100	3 703 920	555 588
Новокузнецк	43 500	2 401 200	360 180
Новороссийск	63 800	3 521 760	528 264
Новосибирск	63 500	3 505 200	525 780
Омск	45 200	2 495 040	374 256
Оренбург	43 500	2 401 200	360 180
Пенза	45 700	2 522 640	378 396
Пермь	57 000	3 146 400	471 960
Псков	40 500	2 235 600	335 340
Ростов-на-Дону	61 000	3 367 200	505 080
Рязань	45 700	2 522 640	378 396
Самара	68 000	3 753 600	563 040
Саранск	46 000	2 539 200	380 880
Саратов	40 500	2 235 600	335 340
Севастополь	91 700	5 061 840	759 276
Сочи	140 000	7 728 000	1 159 200
Ставрополь	40 000	2 208 000	331 200
Таганрог	40 000	2 208 000	331 200
Тверь	47 000	2 594 400	389 160
Тольятти	41 500	2 290 800	343 620
Томск	57 000	3 146 400	471 960
Тула	55 900	3 085 680	462 852
Тюмень	64 500	3 560 400	534 060
Улан-Удэ	33 200	1 832 640	274 896
Ульяновск	42 500	2 346 000	351 900
Уфа	78 500	4 333 200	649 980
Хабаровск	85 900	4 741 680	711 252
Ханты-Мансийск	28 200	1 556 640	233 496
Чебоксары	41 000	2 263 200	339 480
Челябинск	39 000	2 152 800	322 920
Ярославль	49 800	2 748 960	412 344

Цветом выделены города, где размера материнского капитала за рождение первого ребенка хватает для первоначального взноса за квартиру общей площадью 55,2 кв. м – средняя площадь квартиры приобретаемой в России по ипотеке.

Источник: расчеты НКР.

# 04

Результаты экспертного  
опроса, проведенного  
Ассоциацией банков России

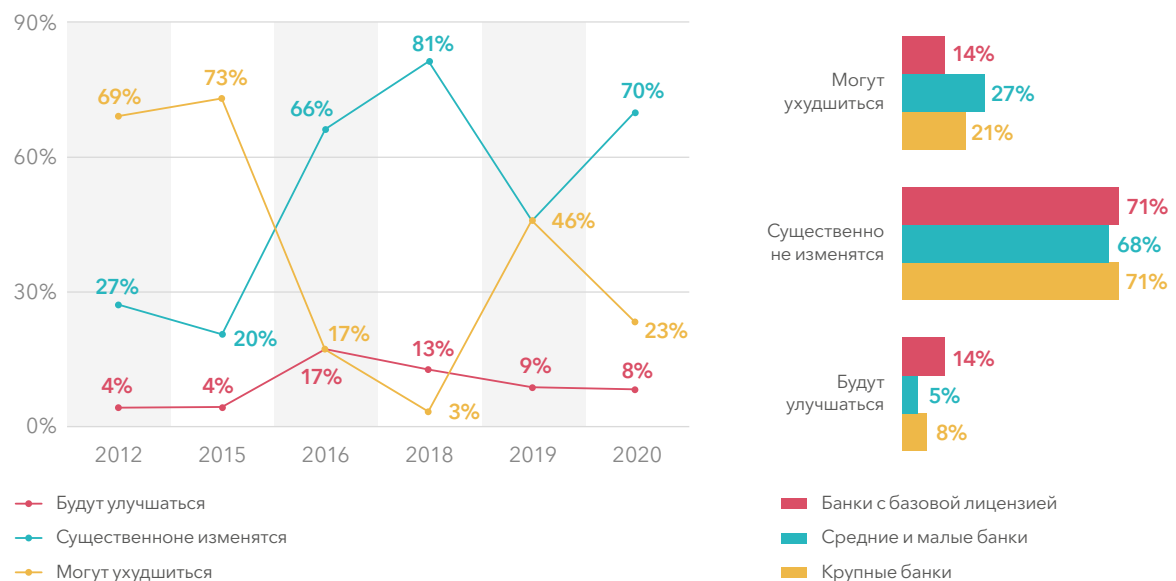




В рамках подготовки XXII Всероссийской банковской конференции «Кредитование нефинансового сектора экономики: проблемы, риски и перспективы» Ассоциацией банков России проведено анкетирование по вопросам тенденций кредитования нефинансовых предприятий и населения, а также по оценке текущей ситуации и перспектив развития строительного рынка в рамках проектного финансирования в контексте складывающейся макроэкономической ситуации.

В анкетировании приняли участие 53 респондента, представляющих позиции различных коммерческих банков, как крупных, так и средних и малых (включая банки с базовой лицензией). На долю банков – участников анкетирования приходится около 50% активов банковской системы, что свидетельствует о высокой репрезентативности проведенного опроса. Используемая методика проведения опросов позволила провести также сравнительный анализ полученных результатов и сделанных ранее оценок<sup>1</sup>.

#### По Вашему мнению, макроэкономические условия банковской деятельности в России в 2020 году:

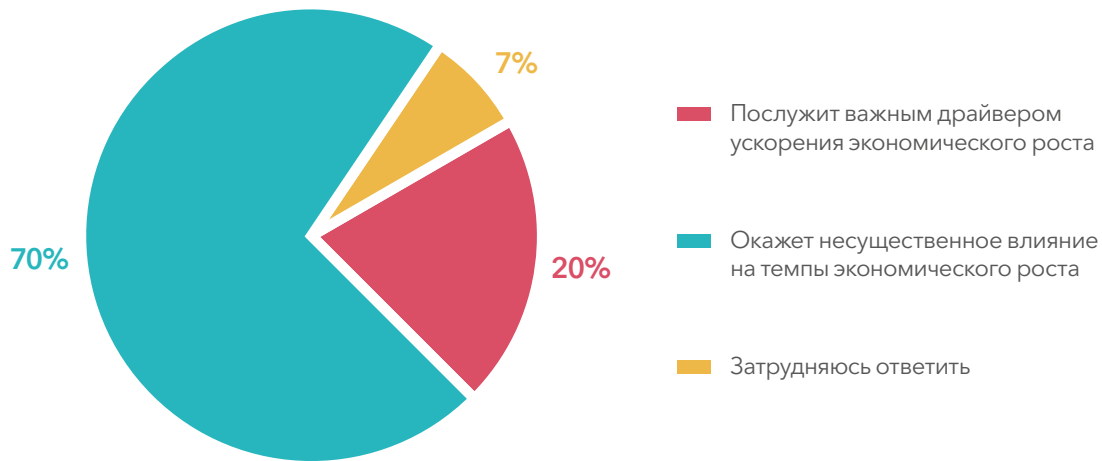


Произошедшие за последний год изменения в оценке общей экономической ситуации характеризуются повышением до 70% доли респондентов, полагающих, что макроэкономические условия существенно не изменятся: на фоне бюджетной и ценовой стабильности сохраняются темпы экономического роста, близкие к потенциальному.

Соответственно сократился удельный вес (с 46 до 23%) участников опроса, считающих возможным ухудшение макроэкономической ситуации. В то же время начиная с 2016 г., несмотря на меняющийся состав респондентов, снижается доля опрошенных, которые считают, что условия для банковской деятельности будут улучшаться.

<sup>1</sup> В ряде вопросов итоговая сумма может быть меньше или больше 100%. На отдельные вопросы ответили не все респонденты, а по другим вопросам можно было указать несколько вариантов ответа в зависимости от их значимости.

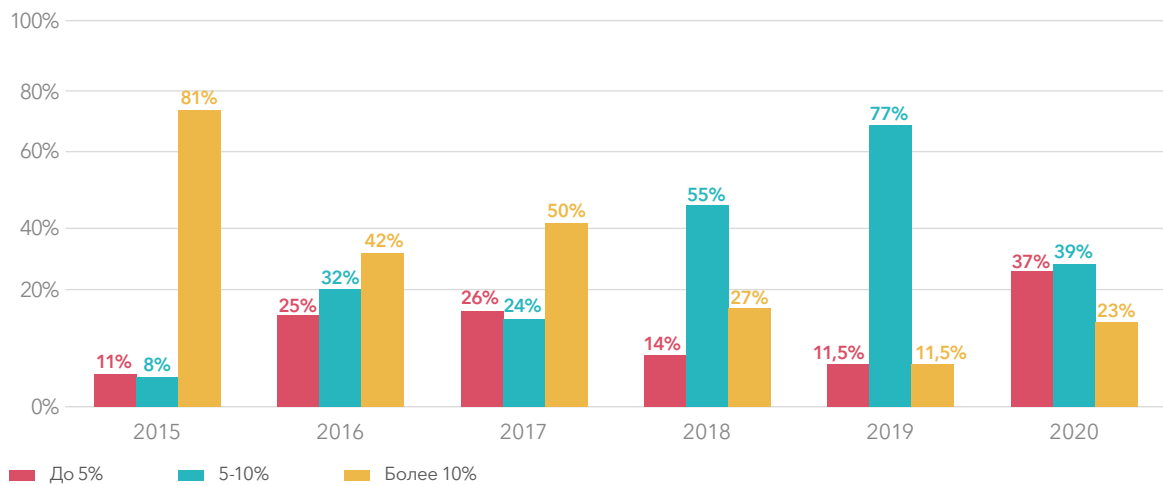
### Реализация национальных проектов по итогам 2020 года:



Согласно обозначенным в Указе Президента России от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» ориентирам, одним из стержневых драйверов выхода российской экономики на траекторию динамичного развития послужит реализация пакета структурных изменений «Национальные проекты», 2020 год станет этапом перехода

от подготовительной фазы к его реализации на практике. По мнению большинства (около 2/3) опрошенных, по итогам текущего года существенного влияния на темпы экономического роста он не окажет. С точки зрения пятой части опрошенных, он уже по итогам текущего года может послужить важным драйвером ускорения экономического роста.

### Каков Ваш прогноз по темпам прироста кредитования корпоративных клиентов в банковской системе в целом по итогам текущего года?



Оценки по ожидаемой динамике кредитования нефинансовых организаций по итогам 2020 г. характеризуются заметным повышением доли респондентов (37% опрошенных), которые считают, что темпы прироста кредитования могут даже превысить 10%. Это наблюдается впервые после 2015 г. Соответственно резко сократился удельный вес оценок (с 77 до 39%), согласно которым темпы прироста кредитования корпоративных клиентов будут находиться

в диапазоне 5-10%. В то же время по сравнению с 2019 г. повысилась доля участников опроса (с 11 до 23%), полагающих, что прирост кредитных портфелей будет ниже 5%, хотя общей тенденцией начиная с 2015 г. остается снижение консервативных оценок. Следует отметить, что большинство банков с базовой лицензией (71%) придерживается точки зрения, что увеличение кредитования бизнеса составит 5-10%.

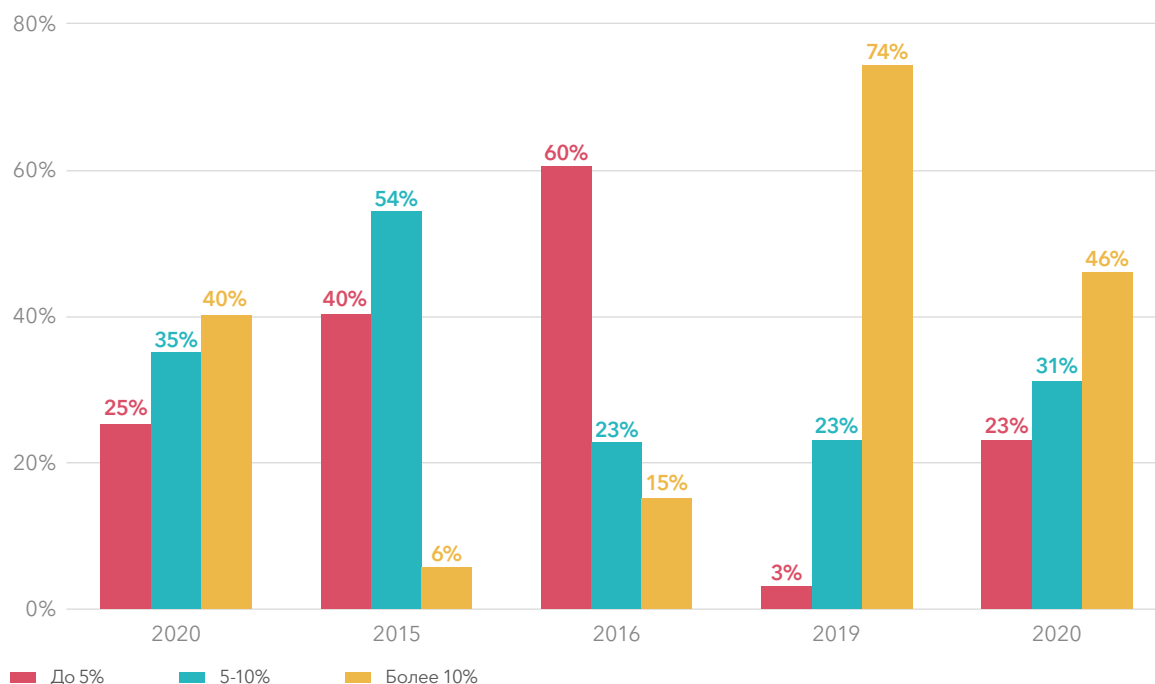
■ **Какие факторы в настоящее время в наибольшей степени сдерживают динамику кредитования нефинансовых предприятий?**



В числе основных факторов, сдерживающих динамику кредитования нефинансовых предприятий, респонденты назвали сложное финансовое положение заемщиков (33% ответов) и недостаточный спрос со стороны качественных заемщиков (31%). Полученные результаты соответствуют данным эмпирического анализа, изложенным в материалах Банка России и рейтинговых агентств. В то

же время еще одним сдерживающим фактором, на который указали 13% участников опроса, является неадекватно высокая регуляторная нагрузка на капитал. Наряду с этим часть опрошенных (13%) назвала в качестве фактора ограниченные возможности или их отсутствие для участия в государственных программах стимулирования экономики.

■ Каков Ваш прогноз по темпам прироста кредитования физических лиц в банковской системе в целом по итогам текущего года?



Меры Банка России по сдерживанию чрезмерного роста необеспеченного потребительского кредитования и повышения коэффициентов риска по ипотечным ссудам уже приносят практические результаты. По сравнению с прошлогодними оценками прогнозы выглядят более сдержанными. Заметно понизился удельный вес респондентов (с 74 до 46%), разделяющих точку зрения, что прирост кредитования населения по итогам 2020 года составит более 10%. При этом следует отметить, что около

25% всех респондентов прогнозирует темпы прироста этого показателя более чем на 15%. В эту группу в основном вошли крупные банки. Почти четверть (23%) участников опроса полагает, что прирост потребительского кредитования не превысит 5%. Наиболее сдержанными в своих ожиданиях стали банки с базовой лицензией (2/3 из числа респондентов из этой группы банков), а также малые и средние банки с универсальной лицензией.

Какие факторы в настоящее время в наибольшей степени сдерживают динамику кредитования населения?



В числе основных причин, сдерживающих динамику кредитования домашних хозяйств, респонденты прежде всего указали низкие темпы прироста реальных доходов населения (41%) и высокий уровень закре­дитованности заемщиков (27%). Наряду с факторами на стороне спроса участники опроса отметили и факторы, которые сдер-

живают предложение кредитов. Часть из них (16%) к этим факторам относит жесткие критерии расчета показателя долговой нагрузки, а другая часть (14%) – неадекватно высокие коэффициенты риска. При этом следует обратить внимание на то, что эти факторы тесно коррелируют с высоким уровнем закре­дитованности населения.

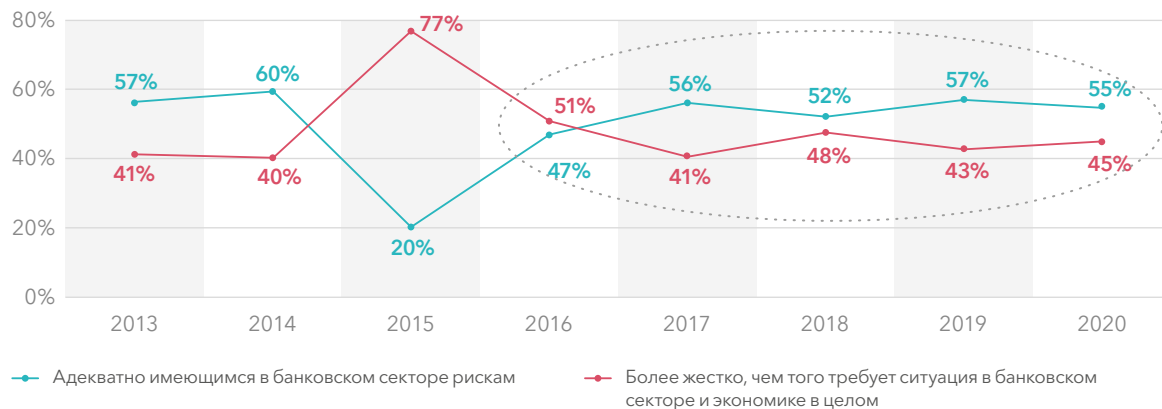
По Вашему мнению, действующая методика расчета показателя долговой нагрузки населения адекватно отражает кредитоспособность потенциальных заемщиков?



Большинство опрошенных (60%) придерживается мнения, что действующая методика расчета показателя долговой нагрузки населения адекватно отражает кредито­способность потенциальных заемщиков. Однако настораживает тот факт, что весомая

часть респондентов (40%) разделяет про­тивоположную точку зрения. Полученные результаты дают основания поставить вопрос о целесообразности уточнения ряда параметров методики расчета данного показателя.

■ Как, по Вашему мнению, осуществляется регулирование и надзор за деятельностью кредитных организаций:



С 2016 г. сохраняется устойчивость ответов респондентов в оценках банковского регулирования и надзора. Примерно поровну участники опроса делятся на тех, кто признает проводимую Банком России политику надзорного реагирования адекватной имеющимся в банковском секторе рискам,

и тех, кто считает ее неоправданно жесткой. В последние два года отмечается повышение доли респондентов (с 52 до 55%), кто оценивает надзор и регулирование в банковском секторе адекватным имеющимся рискам.

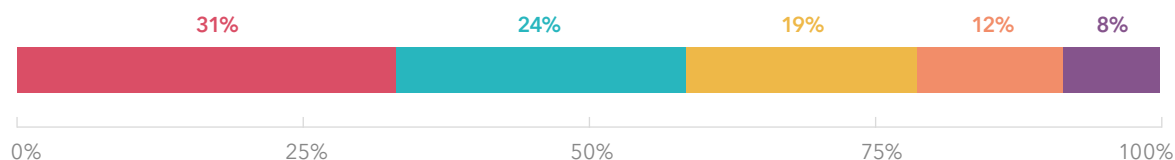
■ Какие, по Вашему мнению, изменения, происходящие сегодня в российской банковской системе, являются наиболее характерными?



Наиболее характерными на сегодняшний день изменениями, происходящими в российской банковской системе, треть участников опроса считает консолидационные процедуры, которые усиливают перераспределение рыночных долей в пользу крупных банков. Весомым также признается (28% ответов) продолжающийся рост зависимости показателей деятельности банковского сектора от показателей работы банков с государственным участием.

Четверть респондентов отмечает тот факт, что большинство средних и малых кредитных организаций, включая банки с базовой лицензией, продолжают терять конкурентоспособность: среди средних и малых банков на это обращают внимание 29% опрошенных и 39% – среди банков с базовой лицензией. При этом только 2% респондентов указали на то, что благодаря использованию инновационных финансовых технологий уменьшается влияние «некопируемых привилегий» на состояние конкурентной среды.

**Какие направления банковского регулирования и надзора, по Вашему мнению, должны иметь приоритет в 2020 году?**

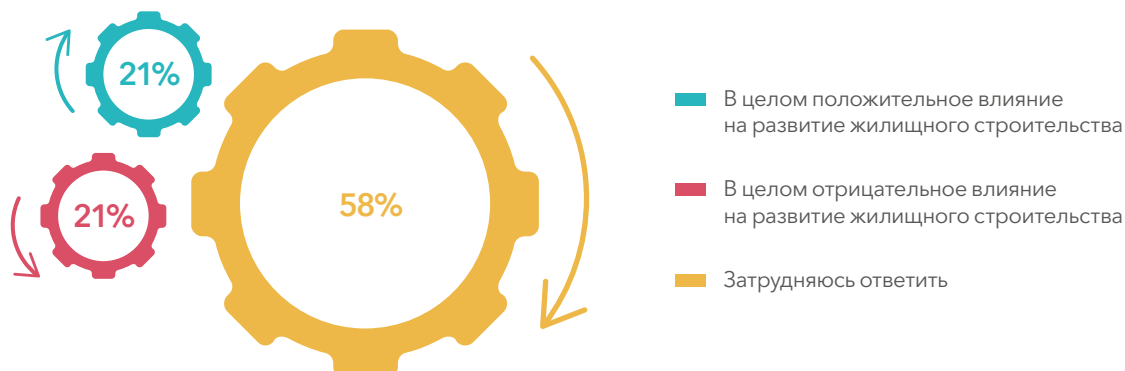


- Разработка прозрачных правил и критериев применения мотивированного суждения при оценке рисков деятельности кредитной организации
- Оптимизация банковской отчетности
- Реализация системы мер по поддержке добросовестной конкуренции
- Более активное продвижение стимулирующего регулирования
- Принятие дополнительных мер по развитию пропорционального регулирования

Заслуживает внимания характер ответов респондентов на вопрос о приоритетных в 2020 году направлениях совершенствования банковского регулирования и надзора. Большинство участников опроса (31%) подчеркнули потребность в разработке прозрачных правил и критериев применения мотивированного суждения при оценке рисков деятельности кредитной организации. К числу высокоприоритетных направлений весомая часть опрошенных

(24%) отнесла также оптимизацию банковской отчетности. На важность реализации системы мер по поддержанию добросовестной конкуренции указали 19% респондентов. На более активное продвижение стимулирующего регулирования и принятия дополнительных мер по развитию пропорционального регулирования в системе приоритетов 2020 года обратили внимание соответственно 12 и 8% участников опроса.

■ **Переход банковской системы на работу с эскроу-счетами оказал по итогам 2019 года:**



Начальный этап работы банков с эскроу-счетами пока не дает оснований для однозначных выводов. Позиции тех, кто дал конкретный ответ на поставленный вопрос, поровну разделились между положительными и отрицательными оценками.

В этой связи заслуживают внимания позиции различных групп банков. По мнению респондента из группы средних банков, «из-за длительного процесса внедрения строительство ряда объектов было приостановлено, однако переход на схему проектного финансирования приведет к уходу с рынка неэффективных участников рынка и повышению качества строяще-

гося жилья, что в целом положительно скажется на рынке». Один из участников опроса, представляющий группу крупных банков, пояснил свою позицию по данному вопросу следующим образом: «Основная часть реализуемых проектов осталась на старой схеме финансирования (проекты, удовлетворяющие критериям Правительства по степени готовности и объему реализованных площадей). Крупнейшими банками разработаны продукты и сервисы для перехода на расчеты с применением счетов эскроу. Для обеспечения развития жилищного строительства также требуются меры государственной поддержки низко-маржинальных проектов».

■ **Модель проектного финансирования жилищного строительства:**





Переход на модель проектного финансирования жилищного строительства также не получил пока однозначных оценок, однако большинство тех респондентов, которые дали конкретный ответ, полагают, что эта организационная форма имеет потенциал роста и будет содействовать

развитию жилищного рынка. Таких ответов 27%, тогда как доля тех, кто считает, что она будет сдерживать развитие жилищного рынка, – 25%. В то же время почти половина респондентов (47%) затруднились ответить на данный вопрос.

### **Проведенный опрос позволил сделать следующие основные выводы.**

- Макроэкономическая динамика по итогам 2020 года не претерпит заметных изменений: сохранится близкий к потенциальному выпуску прирост ВВП. Переход к практической реализации национальных проектов пока не окажет существенного влияния на темпы экономического роста.
- Среди изменений, происходящих в российской банковской системе, участники опроса особо отметили усиление консолидационных процедур и продолжающийся рост зависимости показателей деятельности банковского сектора от показателей работы банков с государственным участием.
- Оценки респондентов по ожидаемому приросту объемов кредитования нефинансового сектора экономики близки к прогнозам Банка России и экспертного сообщества.
- В качестве приоритетного направления развития банковского регулирования и надзора в 2020 году респонденты выделили важность разработки прозрачных правил и критериев применения мотивированного суждения при оценке рисков деятельности кредитной организации, а также оптимизацию банковской отчетности.
- Основными факторами, сдерживающими положительную динамику корпоративного кредитования, являются недостаточный спрос на кредиты со стороны качественных заемщиков и сложное финансовое положение значительной части заемщиков, а в секторе кредитования домашних хозяйств весомую роль играют низкие темпы прироста реальных доходов граждан и высокий уровень закредитованности населения.
- Начальный этап перехода банковской системы на работу с эскроу-счетами и на модель проектного финансирования в строительстве пока не получил однозначных оценок. Позиции тех, кто высказал позицию по поставленным вопросам, примерно поровну разделились между положительными и отрицательными ответами.
- На протяжении последних лет устойчивыми остаются оценки банковского регулирования и надзора. Примерно поровну респонденты делятся на тех, кто признает проводимую Банком России политику надзорного реагирования адекватной имеющимся в банковском секторе рискам, и тех, кто считает ее неоправданно жесткой.







АССОЦИАЦИЯ  
БАНКОВ  
РОССИИ

адрес:  
Москва,  
ул. Большая Якиманка д.23

телефон:  
+7-495-785-2990

почта:  
asros@asros.ru

asros.ru

