# ЦБ: из-за нехватки стройматериалов и роста себестоимости строительной отрасли грозят финансовые трудности и падение ввода жилья

# (02.06.22 ЕРЗ)

Так считают в Банке России, [опубликовавшем](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/41033/4q_2021_1q_2022.pdf#page=39) «Обзор финансовой стабильности. IV квартал 2021 — I квартал 2022 года»*.* Портал ЕРЗ.РФ приводит ключевые цитаты из этого доклада.

**О падении показателей ипотеки и проектного финансирования**

«В апреле выдача ипотеки и рост средств на счетах эскроу сократились в три раза по сравнению с мартом. Это отражает вероятное падение продаж новостроек в три раза, — полагают в ЦБ.

**О ценах на новостройки**

В долгосрочной перспективе вероятна стагнация цен на рынке жилья ввиду сокращения покупательского спроса на фоне роста ипотечных ставок и сокращения реальных доходов.

**Риски в сфере кредитования застройщиков**

В сфере кредитования застройщиков можно выделить следующие основные риски:

• ухудшение показателей долговой нагрузки («Чистый долг/EBITDA», коэффициент покрытия процентов) на фоне снижения операционных доходов из-за сокращения спроса и роста издержек (удорожание ряда строительных материалов и рабочей силы), а также роста стоимости обслуживания кредитов и займов;

• увеличение сроков строительства и, как следствие, возникновение необходимости реструктуризации кредитов с целью увеличения срока кредитования.

Риски кредитования застройщиков будут отчасти компенсированы различными мерами государственной поддержки строительной отрасли, в том числе продлением до конца года универсальной программы льготной ипотеки с пониженной до 9% ставкой для заемщиков, а также программами субсидирования кредитов застройщикам.

**О вводе многоквартирных домов в 2022 году**

К концу 2022 г. и в последующие год-два можно ожидать некоторого снижения темпов роста объемов ввода.

Причины — рост себестоимости производства и возможная нехватка строительных материалов, а также увеличение сроков строительства из-за изменения логистики на фоне проблем с импортными поставками и моратория на штрафы за задержку сдачи жилья до конца 2022 года.

**Риски государственных программ поддержки ипотеки**

Негативным эффектом расширения программ государственного субсидирования ипотеки выступает рост уязвимости сформированного портфеля в случае снижения цен на жилье, поскольку минимальный размер первоначального взноса по государственным программам составляет 15%. Портфель таких кредитов отличается более высоким значением LTV (*отношение суммы кредита к стоимости имущества, передаваемого в залог кредитной организации* — **Ред.**) по сравнению с ипотечными кредитами, предоставленными для приобретения жилья на вторичном рынке.

В случае существенного снижения цен часть заемщиков в сегменте первичной ипотеки будет иметь задолженность, превышающую текущую стоимость приобретенного ими жилья.

 **Заявки на ипотеку, одобренные до кризиса**

В марте существенная часть кредитов была предоставлена по заявкам, одобренным банками до начала кризиса. В апреле эффект от исполнения ранее одобренных заявок был исчерпан.

**Реструктуризация кредитов заемщикам — физическим лицам**

Банк России временно разрешил банкам реструктурировать кредиты заемщикам, столкнувшимся с ухудшением финансового состояния, без необходимости дополнительного формирования резервов по таким кредитам. Это будет способствовать проведению реструктуризаций по программам банков. При этом заемщики также имеют право обратиться за кредитными каникулами в силу закона, если их доход снизился более чем на 30%.

Спрос на реструктуризацию кредитов в марте-апреле был умеренным и существенно уступал спросу в начале пандемии в 2020 году. Однако в будущем доля реструктурированных кредитов может возрасти в случае роста безработицы и снижения реальных доходов населения.

**Поддержка строительной отрасли**

Строительная отрасль в краткосрочной перспективе может начать испытывать финансовые трудности из-за роста себестоимости производства, возможной нехватки строительных материалов и логистических проблем, что в конечном счете может привести к росту долговой нагрузки компаний.

Однако реализуемые меры государственной поддержки позволят частично нивелировать возникающие риски, полагают авторы обзора.

**Поддержка банков**

При необходимости банкам с дефицитом капитала может быть оказана государственная поддержка в виде докапитализации», — отмечается в обзоре регулятора.