

Отраслевая конференция «Финансовая модель девелопера»
30 ноября 2022 г.

Пессимистический, оптимистический и наиболее вероятный **сценарии** **развития экономики**

Ващелюк Наталья, главный аналитик ПАО «Совкомбанк»

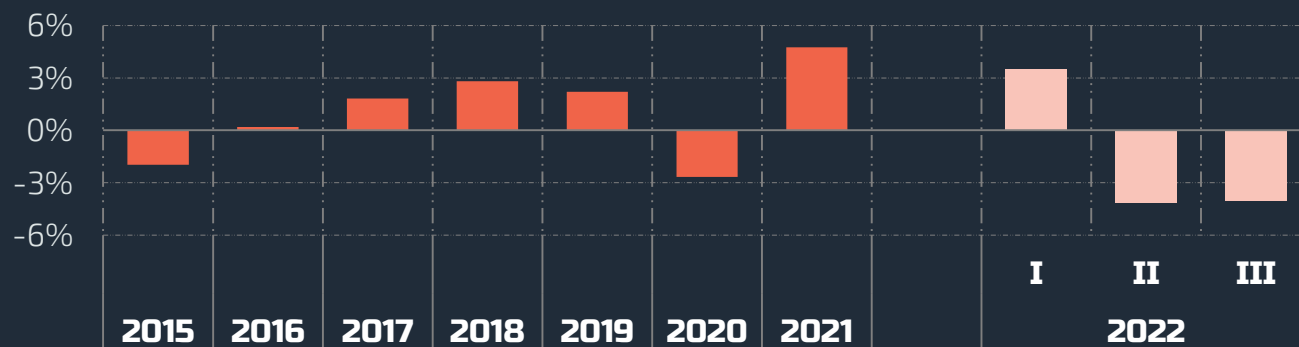
Базовый сценарий



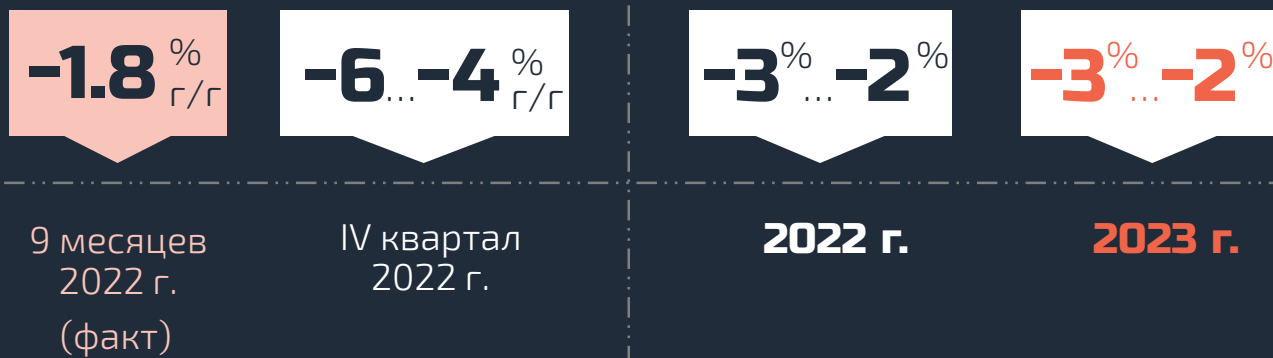
Основные секторы и ВВП

ВВП

% г/г, индекс физического объема

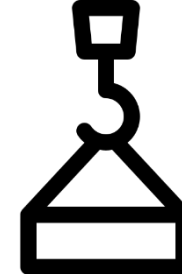


Прогноз (базовый сценарий)



Секторы экономики

Январь-сентябрь 2022 г., % г/г



Строительство

+ **5.2** % г/г



Сельское хозяйство

+ **5.2** % г/г



Платные услуги населению

+ **3.7** % г/г



Добыча полезных ископаемых

+ **1.9** % г/г



Обрабатывающие производства

- **0.5** % г/г



Розничная торговля продовольствием

- **0.5** % г/г



Грузооборот транспорта

- **1.5** % г/г



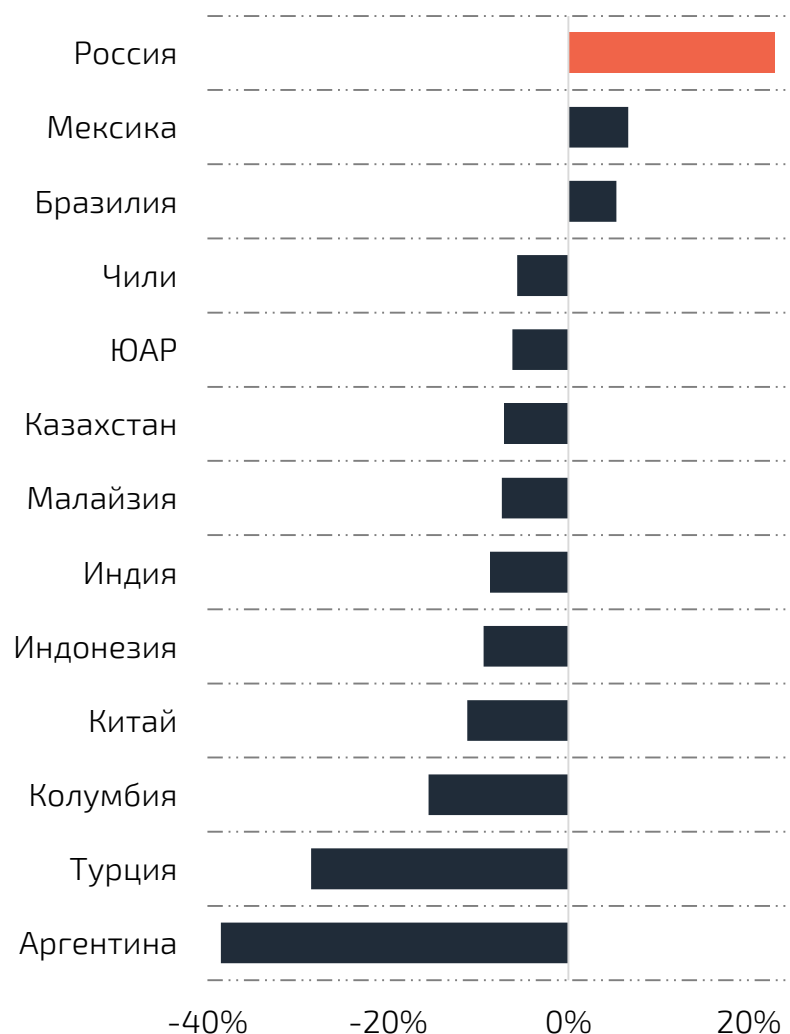
Розничная торговля непрод. товарами

- **9.7** % г/г

Валютный курс

Курсы валют к доллару

изменение с начала 2022 года (% YtD)



Факторы укрепления рубля в 2022 г.



Рост экспортных доходов за счет увеличения мировых цен на сырьевые товары



Уменьшение импорта в условиях санкций



Валютный контроль, запрет на исполнение сделок с нерезидентами



Снижение доходов, начисленных нерезидентам

Во **II кв. 2022 г.** сальдо **счета текущих операций** обновило **максимум** за историю составления платежного баланса

Прогноз

Сохранение **профицита счета текущих операций** (\$80-100 млрд)

Незначительное влияние бюджетного правила

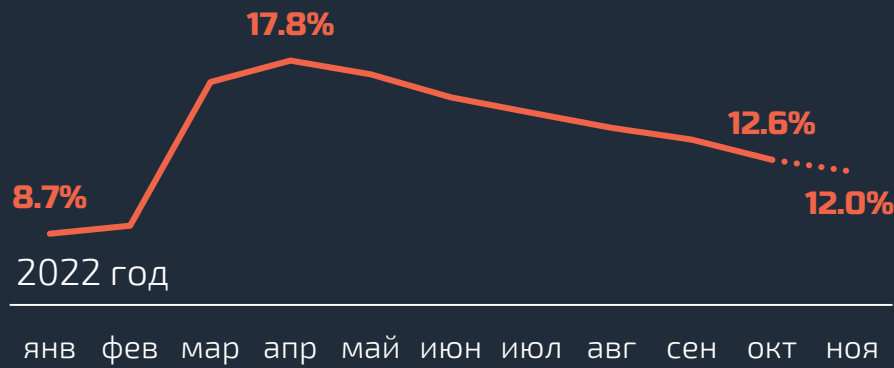
Цены на **нефть**: \$80 (Brent), \$60 (Urals)

70 руб./долл.
средний валютный курс в 2023 г.

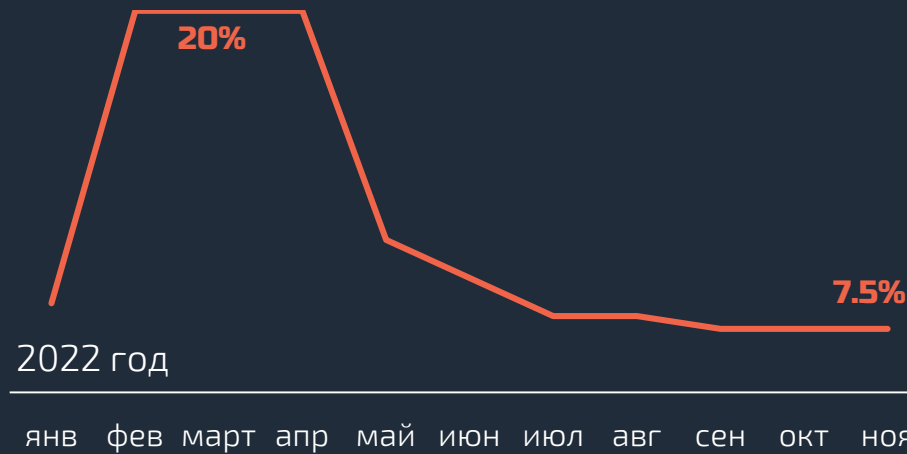


Инфляция и процентные ставки

Инфляция, % г/г



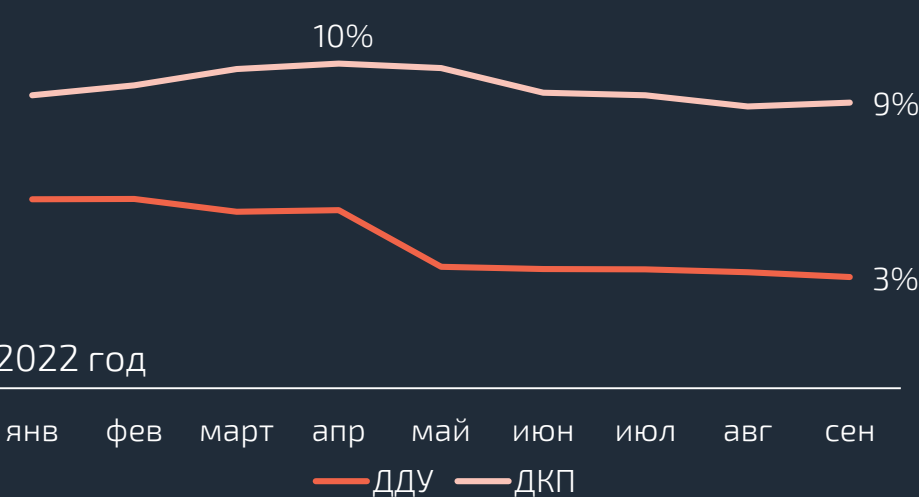
Ключевая ставка



Прогноз

	2022	2023
Инфляция	12%	6.5%
Ключевая ставка	7.5%	6-7%
Ставка по ипотеке (рыночные программы)	10.7%	9-10%

Ставки по ипотеке



Процентные ставки

Индикаторы процентных условий

Показатель, % годовых	25.11.22*	год назад**	
Ставка по вкладам***	6.6%	6.4%	+16
Ставка по ипотеке (вторичный рынок)****	10.8%	9.3%	+142
Ставка по ипотеке (новостройка, льготная программа)****	6.6%	6.0%	+62
Ключевая ставка	7.5%	7.5%	+0
ОФЗ (1 год)	7.5%	8.8%	-132
ОФЗ (5 лет)	9.2%	8.9%	+24
ОФЗ (10 лет)	10.2%	8.6%	+162
Инфляция (% г/г)	12.3%	8.1%	+425

* Кроме инфляции (-4 дня)

** изменения указаны в базисных пунктах

*** [данные мониторинга Frank RG](#)

**** [данные мониторинга ставок предложения ДОМ.РФ](#)

Льготная ипотека - 2020

Основной вопрос: будет ли продлена льготная ипотека для новостроек после 31.12.2022

Минфин и ЦБ ориентируют на то, что базовый сценарий – завершение программы 31.12.2022 г.

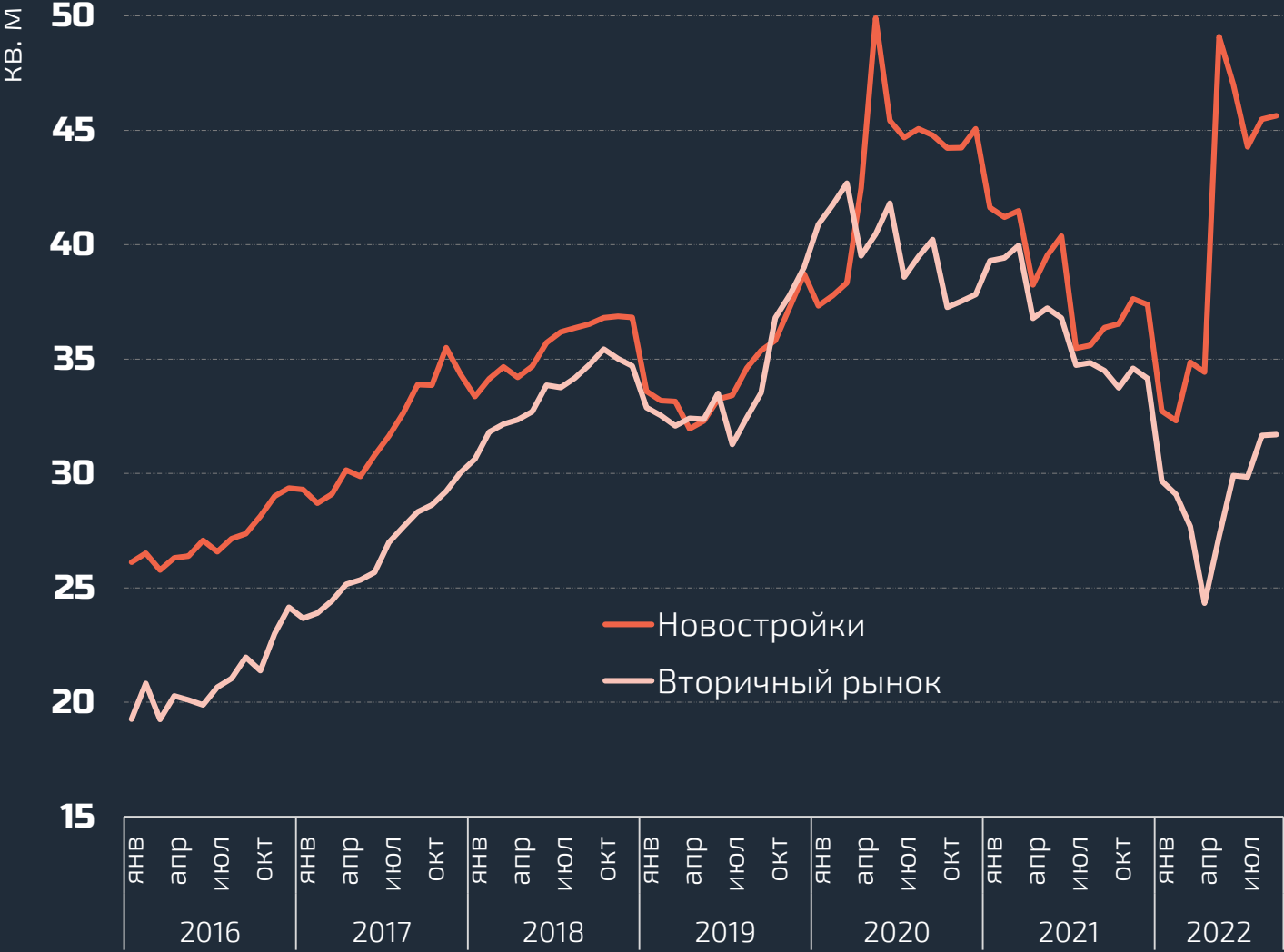
Дополнительно будут ужесточены условия для программ со сниженными процентными ставками и повышенными ценами на жилье

Пока в базовом сценарии предполагается продление льготной ипотеки на полгода с возможным ограничением максимальной суммы кредита. При этом обсуждение отмены льготной ипотеки способно повысить спрос в конце 2022 года



Возможности для покупки жилья в ипотеку (Москва)

Индикатор доступности покупки жилья в ипотеку в ипотеку



Расчет

Число квадратных метров жилья, которое может купить работник со средней зарплатой, если будет тратить на платеж по ипотеке половину дохода

Ипотечный кредит: 30 лет, 20% первоначальный взнос

Источник данных: Росстат, ЦБ РФ (выданные ипотечные кредиты)

Вывод

Ситуация на вторичном рынке близка к уровню 2019 года

На первичном рынке индикатор вблизи максимальных уровней (при ставке 3.5%).

Значения при разных ставках:

- 0.1% => 64 кв. м
- 6.5% => 37 кв. м ~ 2019 год
- 9% => 29 кв. м ~ 2017 год

При отмене льготной ипотеки условия для спроса на новостройки будут как в начале 2017 г.

Другие сценарии



Основные вопросы и риски

Макроэкономические риски



Эмбарго на морские поставки нефти (с 5 декабря 2022 г.) и нефтепродукты (с 5 февраля 2023 г.) в ЕС
Потолок цен на нефть



Сложности в развитии торговли и сотрудничества с дружественными странами. Вторичные санкции



Рост неопределенности из-за геополитических рисков



Экономический спад в ведущих мировых экономиках и падение цен на нефть, локдауны в Китае

При снижении экспортных доходов / падении цен на нефть рубль ослабнет, вырастет инфляция и процентные ставки => падение спроса и цен на рынке жилья

При росте неопределенности цены и спрос на жилье снизятся, но будут возможности для снижения процентных ставок

Локальные вопросы



Продление льготной ипотечной программы для новостроек



Другие меры поддержки строительной отрасли



Скорость снижения ключевой ставки

Выводы

Базовый сценарий – 2023

Нефть Brent: \$80 / барр.

USD / RUB: 70 руб./долл.

ВВП: -3...-2%

Дефицит бюджета: 2.5-3 трлн руб. /
2% ВВП

Инфляция: 6.5%

Ключевая ставка: 6-7%

Ставка по ипотеке: 9-10%

Спрос на жилье: +0%

Основные вопросы

Цены на нефть:

Влияние санкций, связанных с экспортом нефти
Мировая рецессия / локдауны в Китае
Сотрудничество с дружественными странами

Геополитика:

Уровень неопределенности

Рынок жилья:

Завершение льготной программы
ипотечного кредитования 31.12.2022 г.