

Стройкомплекс России перед лицом глобальных изменений. Выдержит ли он?



Судя по публикациям, строительный комплекс Москвы и управляющая им система вполне может находиться перед серьезными изменениями. Предыдущие кризисы 2008 и 2012 привели к радикальному изменению среди участников рынка и перестройке самой системой управления Москвой. Индикатор запуска изменений – продление моратория на строительные работы. Это та лакмусовая бумага, которой делили всех участников событий на два лагеря. Что будет происходить в строительном комплексе России также можно прогнозировать, исходя из информации новостных агентств. Однозначно одно – грядут большие перемены.

Мельников Павел Александрович

Исполнительный директор ООО «Центр сопровождения земельных отношений»
info@zemkomcenter.ru

16 апреля Президент провёл совещание по ситуации в строительной отрасли. По его итогам были анонсированы меры поддержки – ставка 6,5% по ипотеке для населения, дополнительное финансирование ДОМ.РФ в размере 80 млрд руб., субсидирование ставки для застройщиков (без конкретики).

Сергей Гордеев, являющийся основным акционером и Президентом строительной корпорации «ПИК», на прошедшем совещании прямо просил ставку ипотеки в размере

4,5%, а также государственные гарантии по долгам строительных компаний. В свою очередь Председатель Совета директоров и владелец корпорации «Баркли», а также член Совета при Президенте РФ по жилищной политике и повышению доступности жилья Леонид Казинец в своём письме на руководителя Минстроя просил мораторий для взыскания неустойки со стороны банков, а также настаивал на продолжении финансирования банками застройщиков.

Также в ходе совещания неоднократно поднимался вопрос о возобновлении строительных работ в Московском регионе.

Однако, не все озвученное было решено реализовать согласно предложений бизнеса. В частности, ставку по ипотеке предложили установить в размере 6,5%, вопросы финансирования решили оставить на усмотрение банков, а возобновление строительных работ оставили на усмотрение регионов.

При этом очевидно, что размер предложенной поддержки через ДОМ.Рф в объеме 80 млрд рублей для отрасли является явно недостаточным. Только краткосрочные обязательства ПИК (к погашению в 2020 году) составляют 180 млрд рублей: это дольщики, кредиторы в лице ВТБ и держатели облигаций. При этом, согласно отчетности, ПИК только в 2019 году приобрёл более 800 га под застройку более чем на 30 млрд рублей с привлечением заемного финансирования! И это при 65% падение продаж за 2 недели апреля по сравнению с мартом.

Позже Марат Хуснуллин заявил, что в мае правительство вернётся к рассмотрению мер поддержки строительства. А в текущий момент застройщики оставлены один на один со своими кредиторами, которые в индивидуальном порядке будут обсуждать меры поддержки.

Видно по итогам останется только один застройщик – ДОМ.РФ.

А что стройкомплекс России?

Не прошло и пары суток с момента совещания у Президента, как мэрия Москвы продлила приостановку строительных работ до 01.05.2020 (п.4.3 Указа от 18.04.2020 №44-УМ).

Схожая ситуация и в некоторых других регионах. Исходя из этого можно констатировать, что строительная отрасль вступает в турбулентность, под вопросом система управления Московским регионом, стройкомплексом и вся сложившаяся модель развития рынка жилищного строительства.

Сама отрасль, насколько можно судить, характеризуется высокой долей низкооплачиваемого ручного труда, низкой производительностью, проблемами с контролем, «ручным» управлением с сопутствующими осложнениями, значительной долей низкоквалифицированных мигрантов, большими нареканиями миграционной и налоговой службы, банка России и Росфинмониторинга. С точки зрения управления имеет место сложно сочленённый клубок управленческих, экономических, социальных и других вопросов. Текущая ситуация явно проявила имеющейся противоречия. И здесь заодно уместно вспомнить, что в некоторых зарубежных странах, например в Испании, существенно влияние организованной преступности на строительство как отрасль экономики. Как говорится, делайте ваши выводы.

Конечно, государство понимает имеющиеся сложности и ищет пути решения исходя из сложившейся практики. Так, например, ранее Минюст разработал поправки в Уголовный кодекс (УК) России, которые позволят привлекать осужденных к труду на объектах госкорпораций и госкомпаний. При этом мировая практика имеет успешный опыт интеграции тюремного комплекса в стройку. Естественно, есть диспропорция в

необходимых ресурсах: только в Московском регионе численность работников стройкомплекса составляет около 1,5 млн человек при общем количестве заключённых чуть более 500 тысяч.

Ипотечная модель развития жилищного рынка, возможно, также подходит к пределам своего роста, обусловленным экономическими и демографическими причинами, грядущей рецессией. Трёх или даже четырех кратная переплата ипотечными заемщиками стоимости жилья, конечно, является эффективной мерой контроля рождаемости, изъятия доходов населения и капитализации банковской системы, но слабо направлена на улучшение жилищных условий. Альтернативные формы в виде государственного и муниципального арендного фонда, жилищно-строительных кооперативов, а главное судо-сберегательных касс фактически не представлены. Яркий пример – депозит с доходностью в 4,5% против ипотечного кредита со ставкой 9%. При этом собственный капитал банков фактически не участвует в кредитовании экономики. А ведь население исправно является нетто-кредитором экономики, включая крупный бизнес. Так, размер депозитов, вкладов и счетов физически лиц в банковской системе на сегодняшний день составляет около 30 трлн руб., вложения в ценные бумаги составляют еще 5 трлн руб. и еще около 3 трлн рублей вложено в ДДУ. А размер выданных кредитов населению составляет всего 18 трлн рублей. Имеющиеся противоречия, как учили ранее классики, будут разрешены тем или иным образом. Ждем продолжения.