

**Тактическая, но не достаточная. Господдержки стройотрасли не хватит на всех**



16 апреля Президент России Владимир Путин провел совещание, посвященное поддержке строительной отрасли. Уже 22 апреля были опубликованы основные поручения по его итогам. Однако, к сожалению, предлагаемые меры явно носят тактический характер, являются краткосрочными и направлены лишь на стабилизацию текущей ситуации на рынке жилищного строительства. По сути, они в неявной форме содержат предпосылку быстрого восстановления рынка после улучшения эпидемиологической обстановки. Однако случится ли это – большой вопрос, особенно с учетом фактов, изложенных в статье. А ведь большинство изыскательских компаний получает свой основной доход именно от заказов в сфере жилищного строительства, в первую очередь, многоквартирного.

**Мельников Павел Александрович**

Исполнительный директор ООО «Центр сопровождения земельных отношений»  
[info@zemkomcenter.ru](mailto:info@zemkomcenter.ru)

22 апреля были опубликованы поручения Владимира Путина по итогам совещания 16.04.2020, посвященного строительной отрасли. Из документа очевидно, что предлагаемая помощь носит тактический характер и направлена на решение исключительно краткосрочных проблем. Хотя в целом государство демонстрирует пошаговый подход к решению проблем строительной отрасли: следующее совещание такого уровня анонсировано на май.

По итогам мероприятия основную поддержку получило жилищное строительство. Точнее, сектор строительства многоквартирных домов. Актуальность понятна, так как на текущий момент физические лица инвестировали более 2,5 трлн рублей собственных средств в договора долевого участия (не считая кредитов на ипотеку).

Сектор индивидуального строительства жилья поддержки не получил, хотя и дает порядка 45% годового ввода площадей. Данный сектор длительное время развивается за счет собственных ресурсов, без банковского кредитования и поддержки государства.

Сектор промышленного строительства представлен государственными и корпоративными заказчиками. В настоящий момент он испытывает воздействие коронавирусной инфекции в меньшей степени. В основном дополнительные расходы здесь связаны с мероприятиями по защите персонала. При этом текущие контракты скорее всего будут завершены, а объем пересмотра инвестиционных программ заказчиков будет понятен позднее.

### **Почему и как поддержат строительство многоквартирного жилья**

Итак, текущие проблемы сектора многоквартирного жилья – резкое и существенное падение продаж (до 60% от уровня предыдущего периода), остановка строек в Московском регионе как минимум до 1 мая (рост затрат), риск отказа банков в дальнейшем финансировании, 18% строящегося жилья является проблемным. Согласно сайту нашдом.рф на март месяц в процессе строительства находилось порядка 100 млн м<sup>2</sup> многоквартирных домов (МКД), из них 18 млн м<sup>2</sup> относились к проблемным, из них 12 млн м<sup>2</sup> МКД находились в стадии банкротства.

По итогам поручения Президента:

- Снижена ставка по ипотеке до 6,5% годовых (по оценкам Президента, в этом году потребуется объем субсидирования банкам порядка 12 млрд руб).
- Будет осуществлена компенсация процентных ставок заемщикам застройщикам (объем не установлен).
- Докапитализация фонда защиты прав граждан в объеме 30 млрд руб. на восстановление прав «обманутых дольщиков».
- Гарантии ДОМ.РФ в объеме 50 млрд руб. в целях обеспечения привлечения заёмных средств и приобретения стандартного жилья у застройщиков.

Всего, по экспертным оценкам, общий объем поддержки составит около 100 млрд руб.

### **Поддержки не хватит**

Как уже было сказано выше, еще до активной стадии коронавирусной инфекции, 18% строящегося жилья в России оказалось проблемным. При этом общее количество «обманутых дольщиков» не публикуется, чтобы не смущать публику. По оценкам Минстроя, на 2019 в реестре числилось 38,7 тысяч дольщиков. Это при том, что пересчет 12 млн м<sup>2</sup> проблемного МКД на среднюю площадь квартиры (50 м<sup>2</sup>) дает оценку в 240 000 дольщиков, что в 6 раз больше числящихся в реестре.

К сожалению, отсутствует оценка необходимого финансирования для завершения строительства как проблемных объектов, так и тех, которые пока таковыми не являются. Но посмотрим на сложившийся опыт по наиболее ярким случаям – СУ-155 и Urban Group. Согласно публикациям СМИ, при санации СУ-155 потребовалось дополнительное финансирование в 40,96 млрд руб. бюджетных средств (бюджетными инвестициями и взносами в уставный капитал) для завершения строительства 1,43 млн м<sup>2</sup> (27 649 дольщиков), то есть порядка 28 000 руб. на 1 м<sup>2</sup>.

При этом санация СУ-155 осуществлялась Urban Group, а после и его санирования велась силами ДОМ.РФ. При этом действия последнего стали объектом пристального внимания контролирующих органов, включая Счетную палату.

Согласно публикациям СМИ, при банкротстве Urban Group потребовалось дополнительное финансирование в 70 млрд руб. для завершения строительства 1,42 млн м<sup>2</sup> (более 21 000 дольщиков), то есть порядка 50 000 руб. на 1м<sup>2</sup>.

Еще один пример – это банкротство Московского комбината хлебопродуктов (6000 дольщиков, около 300 000 м<sup>2</sup>), где санация выполнялась в том числе силами ИНТЕКО, которую в настоящее время saniрует Банк Траст.

При пересчете на полный объем проблемного жилья застройщиков в стадии банкротства это дает катастрофические 336–591 млрд руб. бюджетных или иных средств. То есть фактически в 6 раз больше выделенного объема на краткосрочную поддержку отрасли!

Возвращаемся к объему текущей поддержки отрасли в 100 млрд. руб. Почему же этого недостаточно? В стадии строительства находится порядка 100 млн м<sup>2</sup>, из них с использованием счетов эскроу только 31 млн м<sup>2</sup>, а 59 млн м<sup>2</sup> реализуется с уплатой взносов в компенсационный фонд. Эти 59 млн м<sup>2</sup> находятся в зоне риска, так как имеют недостаточные механизмы государственного или банковского контроля над расходованием средств. Частично ситуацию мог бы решить переход на банковское сопровождение расчетов по таким проектам.

Особо интригующее выглядит ситуация с Группой ПИК. Портфель строительства группы ПИК без использования эскроу счетов составляет 5,7 млн м<sup>2</sup>, из них 4,6 млн м<sup>2</sup> приходится на Московский регион. При этом 2,8 млн м<sup>2</sup> планируется к вводу в период 2021–2024, то есть имеют низкий объем незавершенного строительства. В марте вышла отчетность группы за 2019 год – результаты впечатляющие. В СМИ фигурируют сообщения о продолжении экспансии застройщиком. Так, буквально на днях были приобретены права застройки на участок в Москве на Ижорской улице. Но, с другой стороны, представитель группы на совещании у Президента выглядел озабоченным и настоятельно просил о мерах поддержки. Мэрия Москвы также внимательно следит за состоянием дел группы ПИК, ведь в столице на группу в 2020 году приходится более 40% планируемого годового объема ввода жилья! При этом, согласно консолидированной отчетности фонда защиты участников долевого строительства, объем взносов на конец 2019 составил всего 33,8 млрд руб. То есть размер ставки отчислений 1,2% от согласованной цены договора в фонд явно недостаточен, чтобы завершить строительство в случае, если 18% строящегося жилья окажется проблемным.

Есть, конечно, еще средства страховых компаний, которые страховали гражданскую ответственность застройщиков. Но в прошлом году лидер рынка, страховая компания Респект, собрала более 5 млрд руб с застройщиков, а затем центральный банк отозвал у нее лицензию.

Считается, что строительство со счетами эскроу защищает дольщиков и предотвращает ситуацию появления «обманутых дольщиков». Но здесь существует другая проблема. По некоторым оценкам, застройщики получили от банков проектное финансирование по проектам со счетами эскроу на 1 трлн рублей, из них реально потрачено застройщиками порядка 40%, а обеспечено эскроу счетами только 15%. То есть непокрытый (эскроу счетами) объем проектного финансирования от банков застройщиками составляет более 250 млрд. рублей.

При средней цене квадратного метра жилья в 65 000 рублей, средства ДОМ.РФ в размере 50 млрд руб. могут быть потрачены на выкуп 770 000 м<sup>2</sup> жилья, либо, с использованием кредитного плеча, до 3 млн м<sup>2</sup>. Что тоже недостаточно для поддержания рынка, когда только руководитель министерства строительства оценивает объемы падения в 30–50%, что в годовом исчислении составит порядка 12–20 млн м<sup>2</sup>.

Таким образом, все предложенные меры поддержки являются краткосрочными, направлены на стабилизацию текущей ситуации на рынке жилищного строительства и в неявной форме содержат предпосылку быстрого восстановления рынка после улучшения эпидемиологической обстановки.

Проектировщикам и изыскателям стоит наблюдать за ключевым индикатором – состоянием группы ПИК, а также заняться диверсификацией своего портфеля, обратив внимание на рынок инфраструктурного строительства. Но об этом в следующем материале.