



СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ НА СЛОМЕ ЭПОХ. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ

ВАСИН МИХАИЛ
Обозреватель

АННОТАЦИЯ

Актуальные проблемы и тренды развития строительной отрасли России обсудили в ходе круглого стола в Москве. Его организатором выступило ПАО «Симпреал». Участниками дискуссии были представители Московской торгово-промышленной палаты, крупной девелоперской компании, отраслевых и сырьевых предприятий, профильных ассоциаций. Говорили об актуальных вызовах строительной отрасли, в том числе о последствиях отмены льготной ипотеки, росте ключевой ставки, динамике потребительского спроса, проблемах импортозамещения. Об этом мы кратко расскажем в данной статье. Материалы для ее подготовки были предоставлены компанией «Симпреал».

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:

строительная отрасль; стратегия развития; динамика потребительского спроса; ценообразование; оптимизация расходов; инженерные изыскания; государственная поддержка; многоквартирные дома; индивидуальное жилищное строительство; качество сырья; объединение усилий.

THE CONSTRUCTION INDUSTRY AT THE BREAKING POINT. DEVELOPMENT STRATEGY

VASIN MIKHAIL
Reviewer

ABSTRACT

The current problems and trends in the development of the Russian construction industry were discussed during a round table in Moscow. It was organized by "Simpreal" PJSC. The participants in the discussion were representatives of the Moscow Chamber of Commerce and Industry, a large development company, industry and raw materials enterprises, and specialized associations. They talked about the current challenges in the construction industry, including the consequences of the cancellation of preferential mortgages, the growth of the key rate, the dynamics of consumer demand, and the problems of import substitution. We will briefly tell about all of that in this paper. The materials for the paper were provided by "Simpreal" PJSC.

KEYWORDS:

construction industry; development strategy; consumer demand dynamics; pricing; cost optimization; engineering surveys; government support; apartment buildings; individual housing construction; raw materials quality; pooling efforts.

Введение ►

Строительная отрасль России в 2024 году в очередной раз столкнулась с серьезными сложностями, что поставило перед участниками рынка ряд важных задач. Пути их решения и поиск новых точек роста обсудили представители отрасли на круглом столе в Москве. Мероприятие под названием «Строительная отрасль на сломе эпох. Стратегия развития» прошло 2 декабря на площадке международного мультимедийного пресс-центра «Россия сегодня». Инициатором и организатором дискуссии выступила компания «Симпреал», специализирующаяся на добыче и производстве каолинитового керамического сырья.

Это событие стало беспрецедентным по своему масштабу. Впервые на одной площадке собрались все участники вертикали строительной индустрии, в том числе представители девелоперских компаний, производителей строительных материалов и сырьевых организаций. Активное участие в мероприятии приняли также эксперты Московской торгово-промышленной палаты (МТПП) и Ассоциации производителей керамических материалов (АПКМ).

Дискуссия была насыщенной и продуктивной. Эксперты обсудили актуальные вызовы строительной отрасли, включая последствия отмены льготной ипотеки, рост ключевой ставки, динамику потребительского спроса и проблемы импортозамещения. Особое вни-

мание уделили вопросам реализации национальной «Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года с прогнозом до 2035 года», разработанной по поручению Президента Российской Федерации Владимира Путина.

Тренды к снижению, но не к падению ►

О том, что во второй половине 2024 года в строительной отрасли наметились проблемы, которые постепенно усугубляются, говорят практически на всех отраслевых мероприятиях. Не обошли этот вопрос и участники обсуждаемого круглого стола. Впрочем, пока без панических настроений, которые периодически проскальзывают на других аналогичных мероприятиях.

Например, по данным генерального директора ООО «Most Development» Алины Колбасовой, спрос на новостройки в четвертом квартале 2024 года упал на 24% по сравнению со вторым кварталом и на 36% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Несмотря на это, по словам эксперта, не приходится ожидать такого падения цен, на которое рассчитывает большинство граждан. Цены выросли и «подогрелись», и теперь рынок должен сформировать рыночную стоимость без льготной ипотеки. Но скорее всего рынок пойдет не по пути снижения цен, а по пути снижения объемов предложений. Тем не менее можно рассчитывать на снижение цен, но не более чем на 10%.

«Что влияет на ценообразование у застройщиков? В первую очередь инфляция. А также финансирование проектов, себестоимость строительства. Что могло бы помочь застройщикам снизить цену? Подключение к коммунальной инфраструктуре, снижение нагрузки в строительстве социальных объектов. Но здесь все в руках власти. Застройщики сейчас в первую очередь идут по пути оптимизации своих расходов, в частности стоимости строительно-монтажных работ, строительных материалов, а также по пути оптимизации тендерных процедур, развития долгосрочных отношений с поставщиками и подрядчиками. Застройщики могут подсказывать им, какие планируются проекты, какие есть креативные идеи и концепции, в каком направлении двигаться в плане трендов в дизайне, комплектации и так далее», – отметила Колбасова.

Кстати, на этом фоне снова могут стать актуальными обращения к девелоперам со стороны изыскателей, предлагающих более тщательно подходить к изучению площадок строительства тогда, когда высока вероятность снижения стоимости и сроков строительства фундаментов в результате детальных инженерных изысканий и точных расчетов.

Продолжил тему ухудшения ситуаций на рынках директор АПКМ Альберт Попов: «Если говорить о болях строительной отрасли, то мы, так же как и девелоперы, видим в последнее время падение

объемов спроса на строительные материалы. Но пока это в основном касается только многоквартирных домов. Сектор индивидуального жилищного строительства растет. В нем потребление строительных материалов несколько больше, чем при строительстве многоквартирных домов. Поэтому здесь мы видим некий потенциал замещения».

Кроме того, по словам Попова, ключевая задача всей строительной отрасли – обеспечение комфортных условий жизни для граждан нашей страны. Это невозможно без строительства качественного, долговечного и экологичного жилья. Все – от бизнеса до отраслевых регуляторов и правительства – это понимают.

В свою очередь, коммерческий директор ГК «Эстима» Андрей Воронин отметил, что ситуация в строительной отрасли в целом стабильна, но есть тренд к снижению объемов производства. Первое полугодие 2024 года было очень хорошим и для девелоперов, и для производителей строительных материалов. Отмена льготной ипотеки и повышение ключевой ставки в третьем квартале значительно изменили правила игры: ключевые застройщики говорят о снижении продаж, что негативно влияет на темпы ввода жилья в эксплуатацию и переносы сроков. В конечном итоге это «дотягивается» до производителей отделочных материалов в виде снижения объемов закупок по проектным каналам.

«Все прогнозы говорят о том, что стагнация экономики будет иметь достаточный длительный эффект. Поэтому мы рассматриваем вариант того, что потребление строительных материалов в перспективе нескольких лет будет незначительно снижаться. Для нас как для производителей это хорошая возможность еще раз пересмотреть свой порт-

фель и каналы сбыта для поиска новых возможностей. К примеру, для девелоперов сдача квартир с отделкой может быть решением, которое поможет если не избежать спада спроса, то хотя бы уменьшить его объемы. Но одна только отделка не окажет сильного влияния на поддержание спроса. Ключевой фактор – льготное кредитование. Если оно будет, то дополнение в виде отделки “под ключ” может стать для молодых семей хорошим стимулом в пользу покупки жилья», – поделился мыслями Воронин.

Все зависит от сырья ▶

Поскольку круглый стол был организован компанией «Симпреал», не обошли участники стороной и такой важный вопрос, как обеспечение строителей сырьем. Собственно, именно этому вопросу было посвящено выступление представителей этой компании.

Исполнительный директор ПАО «Симпреал» Екатерина Пурбек в своем докладе затронула тему участия сырьевых компаний в реализации национальной «Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ» и «Стратегии развития минерально-сырьевой базы РФ». По ее словам, сырье – это базис всей строительной отрасли. Качество сырья, объемы его запасов, отлаженность производственных процессов и ритмичность поставок во многом определяют устойчивость развития жилищного строительства. Соблюдение подобной бизнес-модели помогает девелоперам реализовывать крупные инфраструктурные проекты, достигать технологической независимости в отрасли.

«Добывающие компании и производители сырья являются полноправными участниками строительной индустрии. Более того, мы убеждены, что выстраивание единой вертикали – от сырьевого

звена до готовой продукции – это ключ к устойчивому развитию не только строительной отрасли, но и экономики в целом. Сырье – это не просто ресурс, это стратегический актив, от которого зависит будущее страны», – подчеркнула Екатерина.

Государственная поддержка ▶

О мерах, которые предпринимает государство для реализации указанных выше стратегий, а также для эффективного развития строительной отрасли и стабилизации ситуации на рынке рассказал вице-президент по работе с предпринимательским сообществом МТПП Александр Крутов. Он отметил вклад столичного региона в развитие российского девелопмента, рост экономических показателей и повышение уровня доступности жилья. «Есть федеральные стратегии, есть городские планы, есть планы развития на уровне предприятий. Но удобно, когда представители бизнеса и государственных структур могут собраться за одним столом, договориться о чем-то, правильно обозначить свои ожидания от муниципальной или региональной власти. На основании этого выстраиваются связи и взаимоотношения государственных структур с коммерческими компаниями и профессиональными отраслевыми ассоциациями. А торгово-промышленная палата помогает сбалансировать их интересы», – отметил Крутов.

Заключение ▶

В конце круглого стола все участники подчеркнули важность объединения усилий игроков рынка.

Это мероприятие стало значимым событием для строительной отрасли и позволило не только обсудить насущные проблемы, но и наметить стратегические направления для долгосрочного роста и устойчивого развития. ■



Телеграм-канал журнала

Независимый электронный журнал

Геоинфо

<https://t.me/geoinfonews>

- Новости
- Статьи
- Обсуждения