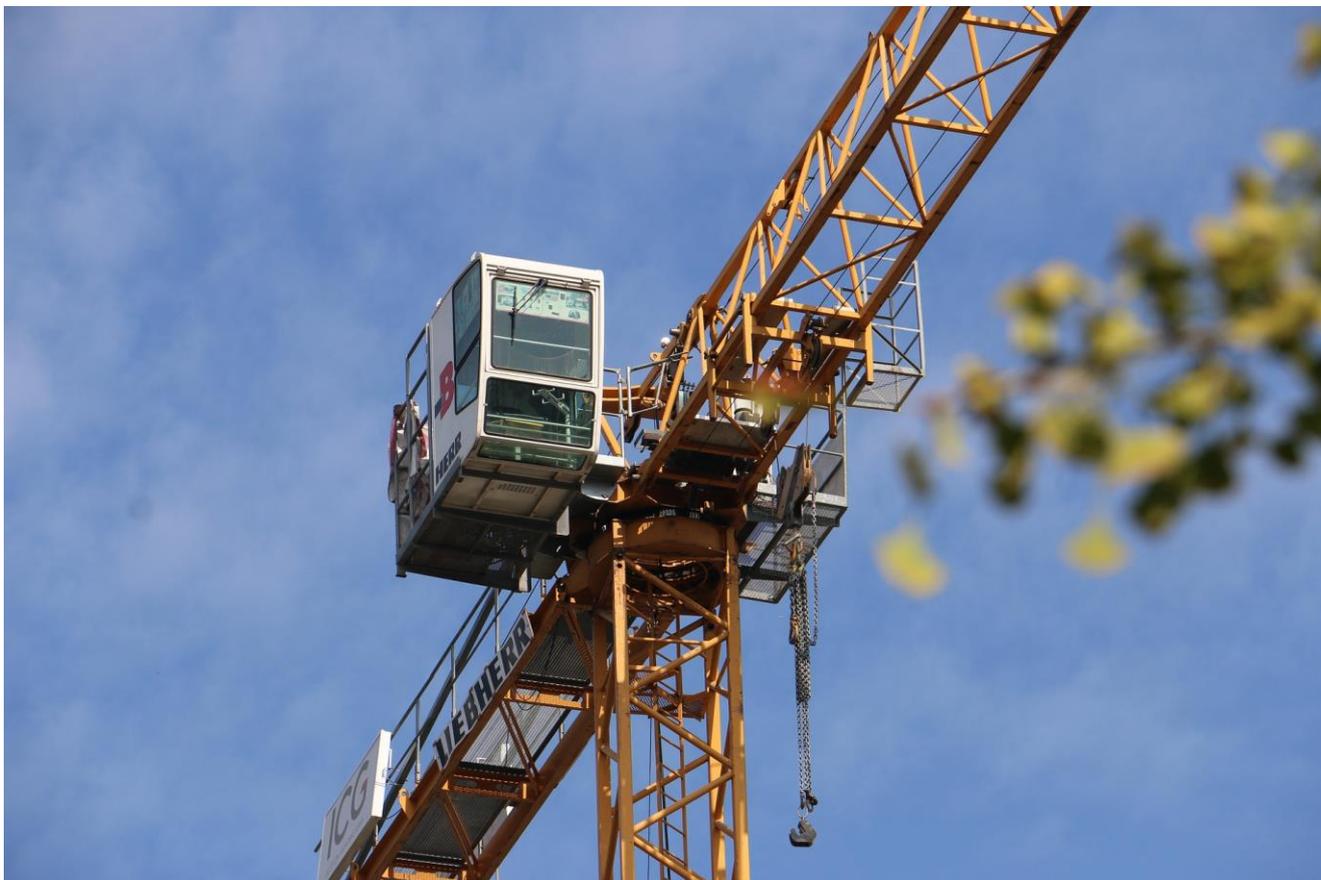

Тренды российского девелопмента 2021. На что обратить внимание



Жилищное строительство – один из главных драйверов экономики России. Причем речь идет как о строительстве многоквартирных домов в городах, так и об индивидуальном жилищном строительстве, которому государством отводится очень серьезная роль на ближайшие годы.

Конечно, большинству изыскательских компаний традиционно более интересно участвовать в реализации крупных инфраструктурных проектов, которые более сложные и, соответственно, более прибыльные. Тем не менее, с учетом перспектив роста девелопмента жилья, многим, особенно небольшим компаниям, целесообразно обратить внимание и на этот рынок.

В статье на основе материалов, представленных на круглом столе РБК и Сбер Про, посвященной трендам российского девелопмента, мы коснулись как перспектив развития этого направления строительства, так и существующих здесь рисков.

Михаил Васин

Обозреватель

Во второй половине ноября РБК и Сбер Про провели круглый стол «Тренды 2021 и их влияние на развитие девелопмента». Представители Минстроя РФ, Банка России, Сбербанка и крупных девелоперов рассказали о том, что происходит на строительном рынке страны и поделились своими ожиданиями. В целом из состоявшейся интересной беседы руководителям компаний строительной комплекса, в том числе, проектно-изыскательской сферы, можно сделать ряд интересных заключений и выводов. Мы решили немного в этом помочь нашим читателям.

12% ВВП с перспективой роста...

Открывая работу круглого стола, его модератор, вице-президент – директор дивизиона «Кредитные продукты и процессы» Сбербанка Сергей Бессонов отметил, что строительная отрасль формирует более 12% ВВП России, при этом девелопмент является лидером с точки зрения динамики развития.

Отмечая главные тренды, заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин подчеркнул, что строительная отрасль единственная, которая прошла два года пандемии «с высокого поднятой головой», то есть практически без потерь. При этом, по его словам, за последние два с половиной года все научились эффективно использовать проектное финансирование, что позволило обеспечить цикличность финансирования, гарантированный спрос и эффективную защиту прав дольщиков.

Кроме того, согласно официальным данным, приведенным Н.Стасишиным, за 10 месяцев 2021 года количество выданных разрешений на строительство достигло порядка 2 млн квадратных метров жилой площади. При этом по действующим разрешениям можно возвести порядка 150 млн квадратных метров, а градостроительного потенциала есть еще дополнительно на 223 млн квадратных метров по всей стране. Причем последняя цифра только за последний год выросла примерно на 20%.

Также, согласно словам замминистра, застройщики, которые действительно получили большую прибыль в результате роста цен, смогли приобрести дополнительные земельные участки, модернизировать свои строительные мощности и перейти на новое качество жилищного строительства. Кроме того, удалось добиться обеления строительной отрасли. Все это должно привести к тому, что уже в апреле 2022 года Сбербанк сможет принимать решение о проектном финансировании за 5 дней.

...и множеством проблем

Вместе с тем, все девелоперы, по словам партнера компании «Метриум» Марии Литинецкой, столкнулись с колоссальным ростом затрат. По некоторым позициям рост составил от 30 до 70%, а на отдельные позиции – до 200%. А усугубилась ситуация тем, что строительные компании на фоне коронавирусных ограничений остались без

необходимой рабочей силы. Это привело и к росту заработных плат, и к тому, что многие стройки вынужденно остановились из-за отсутствия людей. Минстрой занимается решением проблемы, но процесс этот не быстрый. Ведь, по разным оценкам, на сегодняшний день не хватает около 1 млн строителей разной квалификации.

Кроме того, как оказалось, все же не все так радужно и у компаний строительного комплекса или обслуживающих его. По крайней мере, как отметил Иван Романов, заместитель генерального директора ПАО «Группа ЛСР», они сейчас сталкиваются «с забытым словом дефицит», а тяжелые времена коронавирусных ограничений пережили далеко не все подрядчики, что создало проблемы с получением целого ряда качественных услуг. Естественно, по его словам, это сдерживает развитие и ведет к росту цен.

Риски и пути их снижения

На такой важной теме, как существующие потенциальные риски и ограничения для строительной отрасли, в первую очередь ее девелоперской составляющей, остановился в своем выступлении директор Департамента обеспечения банковского надзора Банка России Александр Данилов. И это очень интересно.

Первое, на что он обратил внимание, это то, что объемы строительства могут расти с учетом целей нацпроекта и аппетита застройщиков. Однако без устойчивого роста доходов населения отрасль может столкнуться с сокращением платежеспособного спроса. При этом, безусловно, стимулирующие меры господдержки отрасли для достижения целей нацпроекта рынок поддержат, но при избыточности могут создать риски перегрева.

Также, по мнению представителя регулятора, дефицит капитала на новые проекты может вести к росту долговой нагрузки застройщиков, а ее оценка затруднена из-за *ограниченной прозрачности отрасли*. Потребность в дополнительном капитале есть даже у некоторых крупных игроков, особенно на фоне ускоренного роста портфеля проектов строительства. А с учетом возможных ограничений спроса, качество проектного портфеля в дальнейшем может снизиться.

Поэтому, считает А.Данилов, снижению рисков должны способствовать совместные усилия застройщиков и государства. При этом последнему отводится решение таких проблем, как развитие инфраструктуры, сокращение административной нагрузки, обновление техрегулирования, цифровизация. И, конечно, обеспечение роста доходов населения.

Кстати, последний пункт, возможно, наиболее важный. И с ним могут быть сложности. Как неоднократно сообщали СМИ, ссылаясь на Росстат, реальные располагаемые денежные доходы населения в России во втором квартале 2021 года выросли к тому же кварталу годовой давности на 6,8% после снижения на 3,7% в первой четверти года. Рост зафиксирован впервые за два года. Однако, как подсчитали эксперты Высшей школы экономики, трудовые доходы в некорпоративном секторе во втором квартале рухнули на 18% к допандемийному уровню. А это около 40 млн человек. Кроме того, согласно их

данным, обозначенный Росстатом рост произошел за счет беспрецедентных социальных выплат, доля которых в структуре доходов составила более 23%.

Новые законодательные инициативы

Как отметил Никита Стасишин, отвечая на вопрос модератора, в ближайшую сессию работы Госдумы РФ Минстрой планирует кратно сократить требования к проектным декларациям с точки зрения разных режимов работы застройщиков. Кроме того, планируется, что до конца года будет рассмотрен и принят законопроект об индустриальном способе строительства объектов ИЖС, чтобы сюда можно было распространить проектное финансирование и ЭСКРОУ-счета, а затем и различные льготные программы, в том числе ипотечные. Кстати, это заложено и в Стратегии развития строительной отрасли до 2035 года, которую мы недавно [анализировали](#) со специалистами.

Полную запись круглого стола можно посмотреть на канале [РБК Конференции](#).