



РЫНОК СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕДВИЖИМОСТИ: СТИМУЛЫ ОТРАСЛИ НА ФОНЕ КРИЗИСА – 2020

ЦЕНТР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ
ИЮНЬ, 2020 ГОД

ВСТУПИТЕЛЬНОЕ СЛОВО



Александр СИНИЦЫН

Президент фонда
«Центр стратегических
разработок»

Распространение коронавирусной инфекции, снижение цен на нефть, девальвация рубля – все эти события оказали негативное влияние на абсолютное большинство компаний в России. Строительная отрасль, как и многие другие виды экономической деятельности, столкнулась со множеством проблем: снижение спроса, приостановка деятельности, увеличение стоимости строительных материалов, возникновение финансовых проблем как у самих компаний, так и у контрагентов, проблемы с перемещением рабочих из-за закрытия границ и другие.

Сложившаяся ситуация в российской экономике к середине 2020 года усиливает актуальность выбранного подхода исследования, основанного на проведении социально-экономического мониторинга с целью выявления экономических ожиданий участников рынка (как в сегменте предложения, так и спроса). Анализ экономических ожиданий в условиях кризиса и высокой неопределенности в экономике является одним из наиболее эффективных инструментов для выявления краткосрочных и среднесрочных тенденций, а также имеет высокую ценность для разработки эффективных мер государственной поддержки.

Так, в период с 13 по 20 мая был реализован оперативный исследовательский спецпроект, посвященный положению дел в строительной отрасли, а также стимулам восстановления рынка строительства и недвижимости, в частности в сегменте жилой первичной недвижимости. Ключевые результаты мы представили в формате аналитического отчета: «Рынок строительства и недвижимости: стимулы отрасли на фоне кризиса – 2020».

В нашем исследовательском проекте приняли участие как представители строительной отрасли, так и потенциальные покупатели жилья. Полученные данные позволили нам сформировать текущий портрет рынка на ближайший год и его перспективу до 2024 года, выявить ограничения, препятствующие его восстановлению, изучить необходимые меры государственной поддержки для его развития, а также рассчитать отдельные эффекты от их реализации как на саму строительную отрасль, так и на смежные виды деятельности.

Будем рады, если данное исследование послужит полезным источником данных как для принятия решений о мерах поддержки строительной отрасли, так и для решения бизнес задач, стоящих перед застройщиками.

Если у вас возникнут вопросы, касающиеся настоящего исследования, пожалуйста, напишите нам на адрес электронной почты: researchcentre@csr.ru.

СОДЕРЖАНИЕ

01

Цели и задачи исследования 4

02

Основные выводы 5

03

Макроэкономические условия 10

04

Ситуация на рынке жилищного строительства 16

- Портрет рынка 16
- Барьеры развития рынка жилищного строительства 32

05

Условия восстановления и развития рынка жилищного строительства 37

06

Приложения 65

07

Команда 70

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Цель исследования:

- Комплексный анализ стимулов для восстановления и развития рынка строительства и недвижимости после кризиса 2020 года.

Задачи исследования:

- Оценить влияние кризиса 2020 года на основные финансово-экономические, а также социально-экономические показатели отрасли;
- Выявить проблемы застройщиков на фоне кризиса 2020 года и ключевые драйверы для восстановления;
- Оценить доступность и востребованность действующих мер государственной поддержки;
- Определить необходимые условия для развития рынка строительства и недвижимости;
- Оценить возможные эффекты на рынок от реализации потенциальных мер государственной поддержки.

Результаты исследования основаны на следующих источниках и данных:

- Структурированные интервью с представителями 300 строительных компаний в России;
- Глубинные интервью с представителями 30 строительных компаний;
- Всероссийский опрос населения: 1600 респондентов;
- Результаты мониторинга бизнес-климата: проводится ЦСР с марта 2020 года на еженедельной основе (более 3000 участников);
- Базы данных: Росстат, ФНС, Росреестр, ДОМ.РФ, СПАРК, ОЭСР, Thomson Reuters (Eikon).

Глоссарий:

СМР – строительно-монтажные работы

ДДУ – договоры долевого участия

МКД – многоквартирные дома

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство

ИЖК – ипотечные жилищные кредиты

МСП – малое и среднее предпринимательство

КРТ – комплексное развитие территорий

ДКП – денежно-кредитная политика

ФОТ – фонд оплаты труда

СКБ – объекты транспортной, социальной коммунальной, бытовой инфраструктуры

ГЧП – государственно-частное партнерство

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Ухудшение финансового климата в строительной отрасли



Изменение выручки

↓ **17%**



Изменение прибыли

↓ **16%**



Изменение соотношения
заемного и собственного
капитала

↑ **9%**



Изменение
спроса

↓ **14%**



Изменение цен

↑ **3%**



Изменение численности
сотрудников

↓ **8%**



Изменение среднего
уровня заработной платы

↓ **8%**

- К началу июня 2020 года рынку недвижимости и строительства характерны пессимистические настроения относительно финансовых перспектив: 89% строительных компаний прогнозируют снижение прибыли в 2020 году, что выше, чем в среднем по России на 7 п. п.;
- Положение дел осложняется и высоким риском банкротства: к июню 2020 г. около 15% строительных компаний подвержены высокому риску закрытия бизнеса (руководство таких компаний говорит о том, что банкротство или «уже произошло», или «скорее всего произойдет» в ближайшие полгода);
- О снижении численности сотрудников или заработных плат строительные компании говорят чуть реже, чем в среднем по России, однако данные настроения характерны для большинства (55%). В абсолютном выражении рынок строительства характеризуется ожидаемым сокращением занятых в отрасли на 400 тыс. человек;
- Рост цен на рынке недвижимости ожидают 48% застройщиков, в то время как 27% говорят о снижении и 25% не считают, что произошедшие кризисные события окажут влияние. Так, динамика цен на конец 2020 года склонна к росту;
- Отличительной особенностью строительного рынка является массовое ожидание снижения спроса на жилье (84%, что выше всероссийского показателя в 1,6 раза). Данный фактор является основным барьером восстановления после кризиса 2020 года.

Топ- 5 территорий с наибольшей маржинальностью строительства по итогам 2019 года:

- г. Москва
- г. Санкт-Петербург
- Приморский край
- Московская область
- Сахалинская область

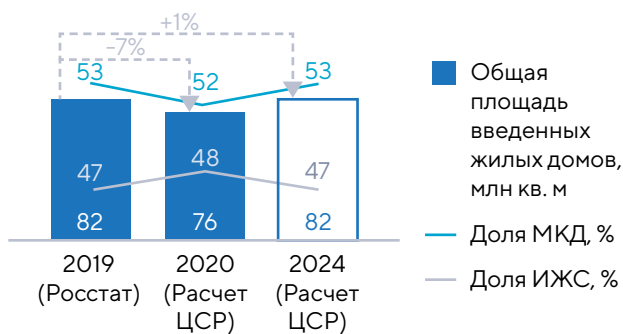
Топ- 5 территорий с наименьшей маржинальностью строительства по итогам 2019 года:

- Камчатский край
- Кабардино-Балкарская Республика
- Карачаево-Черкесская Республика
- Республика Калмыкия
- Тамбовская область

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Трансформация в сегменте предложения: тенденция к росту ввода однокомнатных квартир

Ожидания ввода жилых домов в 2020 и 2024 гг., млн кв. м



Снижение количества зарегистрированных ДДУ, тыс.



Снижение средней площади квартиры на 6,2 кв. м. до 67,0 кв. м.

- На фоне кризиса 2020 года застройщики ожидают снижения темпов ввода жилья. Несмотря на то, что данная тенденция актуальна для всех типов объектов, о снижении темпов ввода жилья в ИЖС говорят в два раза реже, чем в МКД.
- Перспективы 2024 года – это восстановление до докризисного уровня: большинство застройщиков (более 55%) говорят о том, что их объемы строительства не превысят объемы до кризиса 2020 года.
- Кризис 2020 года также может оказать влияние и на тип вводимого жилья (по количеству комнат): каждый пятый застройщик планирует снижать ввод многокомнатных квартир (от трех комнат и более) и увеличивать ввод однокомнатных. Так, после кризиса 2020 ожидается снижение средней площади квартиры на 6,2 кв. м.

Топ-5 территорий с наименьшим темпом ввода жилых домов, 2019 год:

- Чукотский автономный округ
- Магаданская область
- Ненецкий автономный округ
- Еврейская автономная область
- Мурманская область

Топ- 5 территорий с наибольшим темпом ввода жилых домов, 2019 год:

- Московская область
- г. Москва
- Краснодарский край
- г. Санкт-Петербург
- Ленинградская область

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Приоритетными условиями восстановления строительной отрасли являются фискальные меры поддержки

Топ-3 барьера восстановления



Приостановка строительства отдельных объектов



Перебои с поставками материалов и оборудования



Возникновение финансовых проблем контрагентов/ Снижение спроса на заключение договоров ДДУ

Кроме остановки строительных работ существенным барьером восстановления являются перебои с поставками материалов и оборудования.

В текущих условиях восстановление отрасли невозможно без государственной поддержки. Востребованность мер поддержки очень высока, однако эффективность существенно снижается из-за того, что многие застройщики отмечают, что на них эти меры не распространяются.

Среди мер государственной поддержки в сфере строительства с наибольшим положительным влиянием на отрасль, застройщики в первую очередь отмечают меры по стимулированию спроса – это введение льготной ипотечной программы, в рамках которой до 1 ноября 2020 года гражданам РФ предоставляются ипотечные кредиты по ставке 6,5% годовых; предоставление государственной гарантии госкорпорации ДОМ.РФ в объеме 50 млрд руб. для приобретения жилья у застройщиков.

Приоритетными (дополнительными) условиями для восстановления строительной отрасли являются: снижение налоговой нагрузки, выкуп (изъятие) земельных участков под реновацию, их рекультивация и предоставление на льготных условиях инвесторам, поэтапное раскрытия счетов-эскроу до момента завершения строительства.

Топ-3 действующих мер государственной поддержки в сфере строительства с наибольшим положительным влиянием



Введение льготной ипотечной программы по ставке 6,5%



Увеличение авансов по госконтрактам с 30% до 50%



Меры по предоставлению доступных банковских кредитов/ Предоставление государственной гарантии ДОМ.РФ для привлечения заемных средств и приобретения жилья у застройщиков

Топ-3 дополнительных мер государственной поддержки для восстановления отрасли



Отмена страховых взносов с ФОТ на 6 мес.



Отмена НДС, налога на имущество, земельного налога на 6 мес.



Включение строительной отрасли в перечень пострадавших отраслей

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Возможность поэтапного раскрытия счетов эскроу входит в топ-3 условия развития отрасли в посткризисный период

Топ-3 условия развития

- 1 Снижение налоговой нагрузки на застройщиков
- 2 Выкуп (изъятие) земельных участков под реновацию, их рекультивация и предоставление на льготных условиях инвесторам
- 3 Возможность поэтапного раскрытия счетов эскроу до момента завершения строительства

Спрос на рынке недвижимости характеризуется высокой чувствительностью к ипотечным ставкам. Однако существенное ухудшение платежеспособности населения в 2020 году (из-за происходящих сокращений на рынке труда, снижения заработных плат, обесценивание сбережений, др.) снижает чувствительность потребителя к ипотечным условиям: даже при более низкой кредитной нагрузке покупатель не может позволить себе покупку жилья в новых экономических условиях. По нашим данным, в текущих условиях ключевым стимулом спроса на жилье является непосредственное улучшение материального положения. На втором месте – снижение цен на недвижимость и на третьем – наличие денежных средств на ремонт.

Топ-3 драйвера спроса на жилье

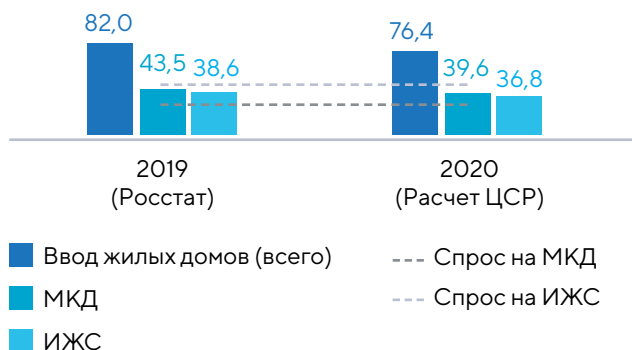
- 1 Улучшение материального положения
- 2 Снижение цен на недвижимость
- 3 Наличие денежных средств на ремонт, переезд и др.

В I квартале 2020 года было зарегистрировано 147 тысяч договоров участия в долевом строительстве, что на 27% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

На основе данных Росстата о распределении домохозяйств, которые планируют купить жилье, и данных опроса ЦСР по дополнительной экономии населения при приобретении жилья на фоне кризиса 2020 года, около 410 тыс. домохозяйств планируют купить жилье в МКД и 350 тыс. в ИЖС.

Ввод жилья в 2019-2020 гг. и оценка спроса с учетом кризиса 2020 года, млн кв. м

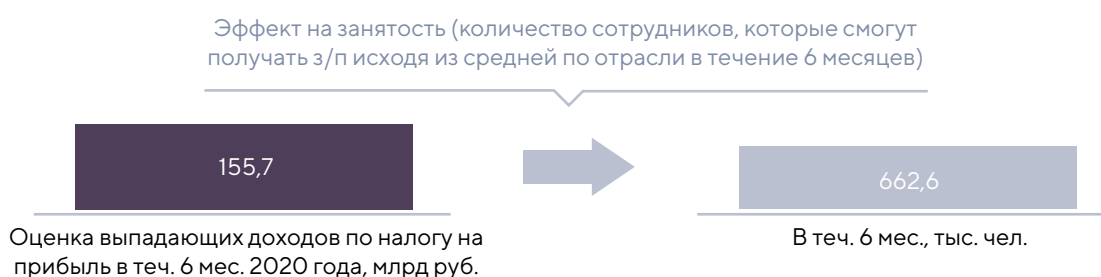
С учетом средней площади квартир в 67 кв. м и ИЖС в 132 кв. м, спрос на жилье в 2020 году в МКД может быть около 28 млн кв. м, на ИЖС около 46 млн кв. м.



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Альтернативными мерами поддержки строительной отрасли являются отмена налогов и включение строительной отрасли в список пострадавших отраслей

Отмена налогов позволит компаниям высвободить оборотный капитал и направлять его на выплату заработных плат. Так, отмена налога на прибыль в течение 6 месяцев по рынку строительства и недвижимости позволит выплачивать заработную плату (в размере средней по отрасли) 663 тыс. сотрудникам. Учитывая ожидаемое снижение численности по данному виду деятельности в 636 тыс. человек, отмена налога позволяет минимизировать риск сокращений.



Общая схема взаимодействия строительной отрасли и основных смежных отраслей*



Включение строительной отрасли в перечень пострадавших отраслей позволяет снизить риски банкротства и сокращения рабочих мест как в отрасли, так и в смежных отраслях, а также снять барьеры, связанные с перебоями в поставках и финансовыми трудностями у поставщиков. Положительный межотраслевой эффект: сохранение 20,9 тыс. МСП и 76,1 тыс. рабочих мест в «соседних» сферах деятельности.

* Выделены виды деятельности, доля промежуточного потребления в которых строительной отрасли составляет более 4%

**Вероятность банкротства до конца 2020 года (опрос ЦСР)

Источник: Росстат, ФНС, расчеты ЦСР

03

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

ОСОБЕННОСТИ КРИЗИСА 2020 ГОДА

Кризис 2020 года характеризуется резким и существенным ослаблением конечного спроса



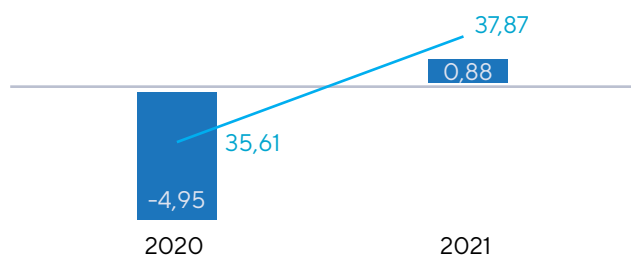
Бизнес в России ожидает снижение финансово-экономических показателей по итогам 2020 года:



Финансово-экономические показатели бизнеса в России значительно ниже их докризисного уровня, что объясняет снижение экономического роста в кризисный 2020 год и его слабое восстановление в 2021 году.

СНИЖЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА В 2020 И ВОССТАНОВЛЕНИЕ В 2021

Оценка темпа прироста ВВП в 2020–2021 гг. на основе ожиданий бизнеса, % г/г



■ Темп прироста ВВП (если ограничительные меры будут сняты в середине июня), % г/г

--- Цена на нефть, долл./барр. (World Economic Outlook, April 2020. IMF)

Барьеры восстановления экономического роста

Со стороны внешнего спроса:

- Снижение мировой экономики
- Низкие цены на энергоносители

Со стороны внутреннего спроса:

- Снижение реальной заработной платы
- Увеличение безработицы

Ухудшение негативных настроений и повышенная чувствительность к снятию режима «нерабочих дней» определяет процессы восстановления экономического роста.

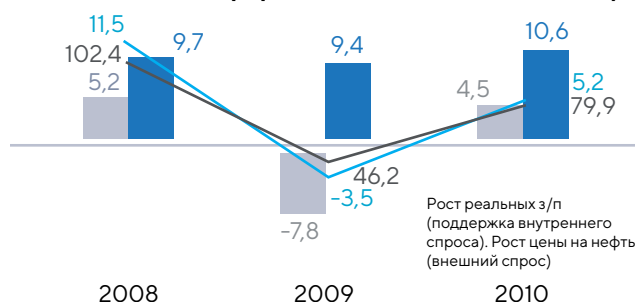
Так, при снятии ограничительных мер в середине июня, темп прироста ВВП в 2020 году может составить минус 5% (г/г). В предыдущий кризис 2008–2009 гг. экономика России после падения в 2009 г. на 7,8%, смогла выйти на темп прироста в 2010 году в 4,5% за счет высокого роста реальных заработных плат в предкризисный 2008 год (+11,5%) и посткризисный 2010 год (+5,2%), что позволило поддержать рост внутреннего потребления, в том числе за счет отложенного спроса.

Со стороны внешнего спроса поддерживающими факторами были рост цен на нефть в 2010 году на 73% (с 46,2 долл./барр. до 79,9 долл./барр.), а также рост китайской экономики (средний рост ВВП Китая за 2008–2010 гг. составил 9,9%).

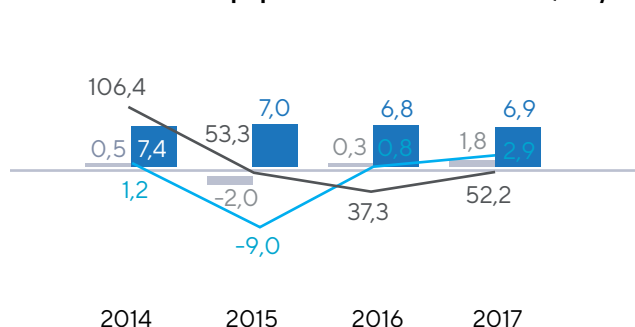
В 2019 году темп прироста реальных заработных плат в России составлял 2,9%. Сокращение заработных плат и увеличение безработицы в 2020 году (даже со стороны финансово-устойчивых компаний, которые также вынуждены оптимизировать затраты в ответ на резкое сжатие спроса) будут сдерживающими факторами для внутреннего спроса. Низкие цены на нефть в первом квартале 2020 года, их прогноз на период 2020–2021 гг. около 37 долл./барр. (по данным Международного валютного фонда), снижение экономического роста Китая в 2020 году – все эти условия также являются барьерами для активного восстановления экономики России.

По нашим оценкам, основанным на соответствующих ожиданиях бизнеса, в 2021 году экономика России вряд ли выйдет на траекторию высокого экономического роста. Темп прироста может составить около 0,8% (г/г).

Изменение темпа прироста ВВП в 2008–2010 гг., % г/г



Изменение темпа прироста ВВП в 2014–2017 гг., % г/г



■ Темп прироста ВВП Россия, % г/г

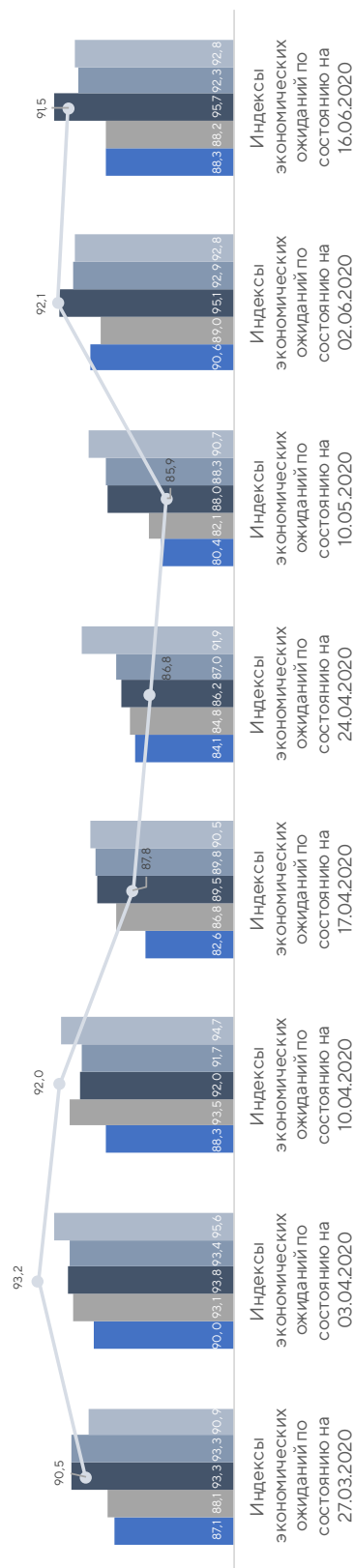
■ Темп прироста ВВП Россия, % г/г

— Реальная среднемесячная заработная плата, % г/г

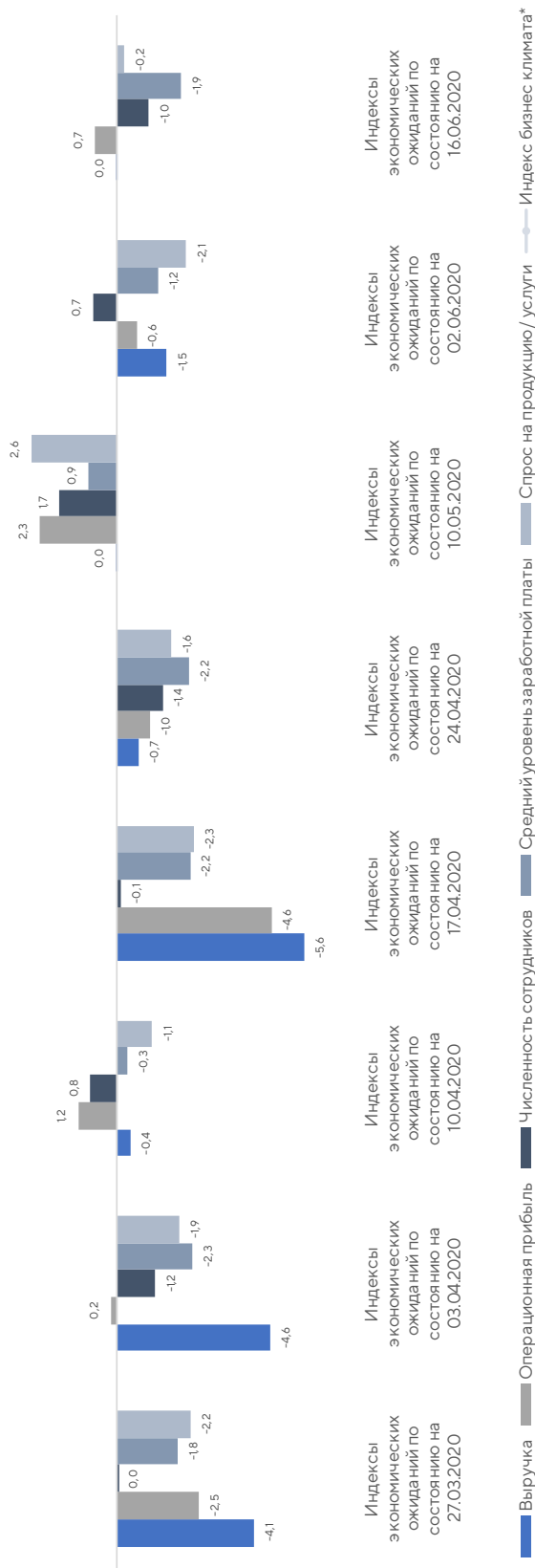
— Цена на нефть, долл./барр.

ИНДЕКСЫ БИЗНЕС-КЛИМАТА 2020

Индексы экономических ожиданий по итогам 2020 года в целом по экономике за период мониторинга ЦСР



Индексы экономических ожиданий по рынку строительства и недвижимости по сравнению с ожиданиями в целом по экономике, п. п.



“+” – ожидаемое снижение показателей по рынку строительства и недвижимости меньше, чем в целом по экономике; “-” – ожидаемое снижение показателей по рынку строительства и недвижимости больше, чем в целом по экономике. Например, на 27.03.2020 снижение выручки в целом по экономике ожидалось на 12,9%, по рынку строительству и недвижимости на 17,0%. Разница -4,1 п. п.

ИНДЕКСЫ БИЗНЕС-КЛИМАТА 2020

За период мониторинга ЦСР (проводится с марта 2020 года) индексы экономических ожиданий изменялись в зависимости от решений о продлении режима нерабочих дней и реализации мер государственной поддержки.

Основные события:

Период март–первая декада апреля:

- 17 марта Правительство РФ опубликовало информацию «О мерах по обеспечению устойчивости экономического развития» с общим объемом государственной поддержки в 300 млрд руб.;
- 25 марта Президент России объявил о режиме нерабочих дней до 05 апреля;
- 01 апреля Совещание Президента РФ с членами Правительства РФ. Объявлено об общей сумме поддержки в размере 1,4 трлн руб.;
- 01-03 апреля Президентом России подписаны федеральные законы, направленные на реализацию мер государственной поддержки;
- 02 апреля Президент России объявил о продлении режима нерабочих дней до 30 апреля. Субъекты РФ принимают соответствующие решения;
- По итогам третьей волны мониторинга (10.04.2020) на фоне распространения коронавирусной инфекции в России и продления режима самоизоляции на месяц до 30 апреля по всей территории России экономические ожидания бизнеса ухудшаются.

17 апреля:

- По итогам четвертой волны мониторинга деловые настроения бизнеса ухудшились как по сравнению с предыдущей неделей, так и с первой волной мониторинга, когда бизнес находился в неопределенности, связанной с принятием карантинных мер по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции в России и порядком предоставления государственных мер поддержки;
- По рынку строительства и недвижимости в этот период также были зафиксированы негативные ожидания, превышающие средние показатели по отрасли.

Конец апреля:

- На фоне окончания второго периода нерабочих дней и возможных решений в части отмены/ продления такого режима, бизнес свои негативные ожидания закладывает в уровень неопределенности, в частности по конечному спросу: с 9% до 17%.

Середина мая:

- В целом по экономике, пик негативных настроений приходился на начало мая 2020 года. При этом в строительстве ожидания в целом лучше, что связано со снятием режима нерабочих дней в ряде регионов для отрасли (в том числе в Москве);
- К середине мая деловые настроения бизнеса ухудшаются: индекс бизнес-климата снизился на 0,9 п. п.;
- После совещания Президента от 06 мая и принятия субъектами РФ решений о продлении режима нерабочих дней до 31 мая, ожидания бизнеса по спросу и выручке ухудшаются;
- При этом наблюдается положительная динамика по ожиданиям сокращения численности (+1,8 п. п.) и заработных плат сотрудников (+1,3 п. п.), что вероятно связано с необходимостью сохранения штатной численности сотрудников для получения государственной поддержки (в том числе получения грантов в размере МРОТ).

Середина июня:

- Середина июня характеризуется заметным улучшением ожиданий по выручке и прибыли по итогам 2020 года – до 88% от их докризисного уровня. Однако, несмотря на то, что доля тех, кто ожидает снижение выручки и прибыли сокращается, средняя величина падения этих показателей увеличилась (с 16% до 20%);
- Ожидания по спросу на товары, работы, услуги за две недели июня не изменились. Бизнес прогнозирует спрос по экономике в целом на уровне 93% от докризисного объема;
- Разнонаправленные ожидания по численности и средней заработной плате сотрудников: по численности тенденция к восстановлению сохраняется, однако относительно заработной платы выявлено некоторое ухудшение (по сравнению с началом июня 2020 года).

Индексы экономических ожиданий по рынку строительства и недвижимости за период мониторинга снижались более высокими темпами, чем в целом по экономике.

В июне наблюдается более сильное сокращение экономических ожиданий по отрасли, в том числе связанное с оттоком рабочей силы и доступностью мер государственной поддержки.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ – 2020

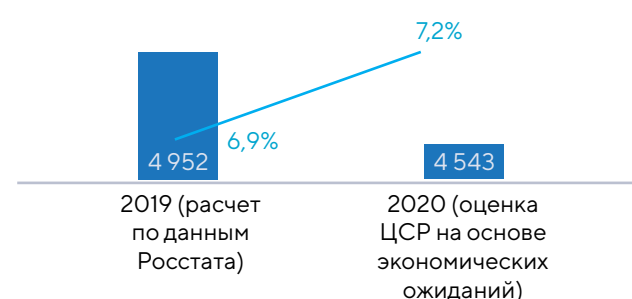
Доля «Строительства» в ВВП стабильна в последние три года и составляет 5,5%

Изменение основных финансово-экономических показателей в строительстве в 2020 году



- На фоне кризиса, по итогам 2020 года в строительной отрасли ожидается снижение выручки на 17%, прибыли на 16% (что выше, чем в среднем по России на 5 п. п.);
- Для реализации проектов застройщики планируют привлечение дополнительных кредитных ресурсов. Исходя из этого ожидается увеличение соотношения заемного и собственного капитала на 9%;
- Ухудшение материального положения населения, обусловленное ростом безработицы и снижением заработных плат, может привести к снижению спроса на жилье на 14% (что в два раза выше, чем снижение спроса в экономике в целом);
- Преимущественно за счет увеличения стоимости импортной составляющей в СМР застройщиков, ожидается увеличение цен на жилье на 3% (что в два раза выше, чем ожидаемая динамика цен в экономике в целом);
- Численность занятых в строительстве может снизиться на 400 тыс. человек (-8,2%). Учитывая, что в других отраслях экономики ожидаются еще большие сокращения, доля строительства в общей численности может вырасти на 0,3 п. п. и составить 7,2% в общем количестве занятых по экономике;
- Среднемесячная заработная плата может снизиться на 3 225 рублей (-7,7%). В среднем по экономике на 5 563 рублей (-12%).

Численность занятых в строительстве



■ Численность работников, тыс. чел.
— Доля в общей занятости, %

Среднемесячная заработная плата в строительстве



■ Среднемесячная зарплата в строительстве, руб.
■ Среднемесячная зарплата в целом по экономике, руб.

Источник: Росстат, СПАРК, Росреестр, расчеты ЦСР



04.1

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ
ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА.

ПОРТРЕТ РЫНКА

ГЕОГРАФИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ НА РЫНКЕ

Топ-20 застройщиков по объёму текущего строительства (по данным на 01.06.2020)

Место	Застройщик	Основной регион присутствия	Объём текущего строительства, тыс. м²	Доля рынка по площади, %
1	ПИК	г. Москва	6 613	6.65
2	ЛСР	г. Санкт-Петербург	3 077	3.10
3	ХОЛДИНГ SETL GROUP	г. Санкт-Петербург	2 513	2.53
4	ИНГРАД	г. Москва	1 284	1.29
5	ЮГСТРОЙИМПЕРИАЛ	Краснодарский край	1 105	1.11
6	САМОЛЕТ	г. Москва	1 098	1.10
7	ГЛАВСТРОЙ	г. Москва	1 086	1.09
8	ЮГСТРОЙИНВЕСТ	Ставропольский край	966	0.97
9	ГРАНЕЛЬ	г. Москва	956	0.96
10	ГРУППА ЦДС	г. Санкт-Петербург	836	0.84
11	МИЦ	г. Москва	834	0.84
12	СПЕЦСТРОЙКУБАНЬ	Краснодарский край	789	0.79
13	ЭТАЛОН	г. Санкт-Петербург	756	0.76
14	ФСК	г. Москва	737	0.74
15	КОРТРОС	г. Москва	717	0.72
16	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	г. Москва	664	0.67
17	КАПИТАЛ	Рязанская область	564	0.57
18	CAPITAL GROUP	г. Москва	552	0.56
19	DOGMA	Краснодарский край	549	0.55
20	MR GROUP	г. Москва	548	0.55

Доля 20 застройщиков с наибольшим объёмом текущего строительства составляет 26% всего объёма текущего строительства в стране.

Данный объём реализуется в основном в центральной и южной частях России.

Основные и дополнительные регионы присутствия топ-20 застройщиков*



- Основные регионы присутствия
- Дополнительные регионы присутствия

Основные регионы:

- г. Москва и Московская область
- г. Санкт-Петербург и Ленинградская область
- Краснодарский край
- Ставропольский край
- Рязанская область

Дополнительные регионы:

- Калужская область
- Тульская область
- Ярославская область
- Пермский край
- Свердловская область
- Ростовская область
- Калининградская область
- Тюменская область

Основной регион – это регион юридической регистрации застройщика, как правило, в нём реализуется наибольший объём строительства;

Дополнительный регион – это регион деятельности застройщика помимо основного.

Источник: ДОМ.РФ

КОНЦЕНТРАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ НА РЫНКЕ



Источник: ДОМ.РФ

*Индекс Херфиндаля (НИ) используется для оценки степени монополизации отрасли (высокая концентрация: при $1800 < НИ < 10000$; умеренная концентрация: при $1000 < НИ < 1800$; низкая концентрация: при $НИ < 1000$).

По индексу монополизации рынок достаточно неоднороден: есть регионы, где наблюдается высокая степень монополизации, а есть регионы с полярной ситуацией.

Наибольшая концентрация (на рынке представлены один или несколько застройщиков) наблюдается прежде всего в Камчатском крае, Мурманской области и Ненецком АО.

Низкая концентрация (на рынке представлено множество застройщиков) в Новосибирской области, Татарстане, Иркутской области, Ленинградской области, Москве и др.

В целом, концентрация девелоперов на рынке жилищного строительства остается низкой. На региональных рынках наблюдается неравенство концентрации. Так, на начало 2020 года существовал 21 регион с высокой концентрацией застройщиков, эти регионы в том числе отличают небольшие объемы строительства — совокупно 4,3% от общего объема строящегося жилья в стране. В свою очередь на другой 21 регион (с наименьшим значением индекса Херфиндаля) приходится 64,7% строящегося жилья в стране. При этом уровень межрегионального участия застройщиков остается невысоким — большинство девелоперов фокусируются на одном-двух регионах. По итогам 2019 года динамика индекса свидетельствует о некотором росте концентрации в 46 регионах страны по сравнению с первым полугодием 2019 года.

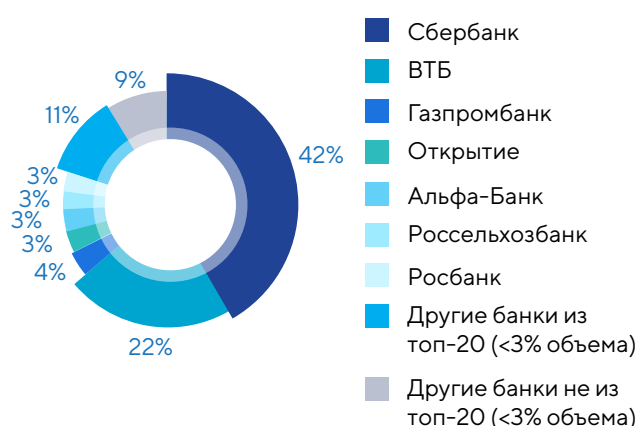
БАНКИ И ИХ КОНЦЕНТРАЦИЯ В ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Топ-20 банков по объёму ипотечного портфеля на 01.01.2020

Место	Банк	Ипотечный кредитный портфель, млрд руб.
1	Сбербанк	4035
2	ВТБ	1648
3	Газпромбанк	374
4	Росбанк (Росбанк Дом)	203
5	Открытие	142
6	Райффазенбанк	139
7	Альфа - Банк	110
8	Промсвязьбанк	96
9	Банк ДОМ.РФ	86
10	Абсолют Банк	80
11	Банк "Уралсиб"	75
12	Связь-Банк	71
13	Возрождение	64
14	Совкомбанк	62
15	Банк "Санкт-Петербург"	60
16	ЮниКредит Банк	60
17	Ак Барс	46
18	Центр-Инвест	35
19	Московский Кредитный Банк	25
20	Россия	15

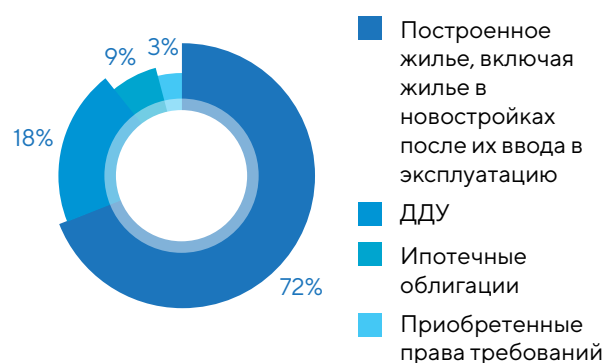
Банки – ключевые участники строительного рынка и в данном сегменте также имеется высокая концентрация в пределах двух банков: как по размеру ипотечного кредитного портфеля, так и по объёму ипотечных кредитов.

Распределение банков по объёму ипотечных кредитов, выданных в 2019 году



На Сбербанк и ВТБ приходится 77% ипотечного кредитного портфеля (от суммарного кредитного портфеля по топ-20 банков) и 66% от объема ипотечных кредитов, выданных в 2019 году.

Структура ипотечного портфеля в 2019 году



Структура ипотечного портфеля в 2019 году не претерпела существенных изменений.

72% приходится на построенное жилье, 18% на ДДУ.

Источник: ДОМ.РФ, ЦБ РФ, Банки.ру

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ВВОДА, ЦЕН И СЕБЕСТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ В 2019 ГОДУ

Регионы с наибольшим темпом ввода жилых домов, тыс. кв. м



Регионы с наибольшими ценами на жильё, руб./кв. м



Регионы с наибольшей себестоимостью жилья, руб./кв. м



Высоко застраиваемыми регионами являются те, в которых возможны высокорентабельные проекты для застройщиков. Такие регионы характеризуются наличием высокого спроса, высокой средней заработной платой и широкими возможностями для строительства. К таким регионам можно отнести Москву и Московскую область, Санкт-Петербург и Ленинградскую область, Краснодарский край, Республику Татарстан.

В целом, в топ-10 регионах с наибольшим вводом жилья было построено 45% всего жилья в 2019 году.

По России

82
млн кв. м

64 059
руб./кв. м

42 551
руб./кв. м

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ВВОДА, ЦЕН И СЕБЕСТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ В 2019 ГОДУ

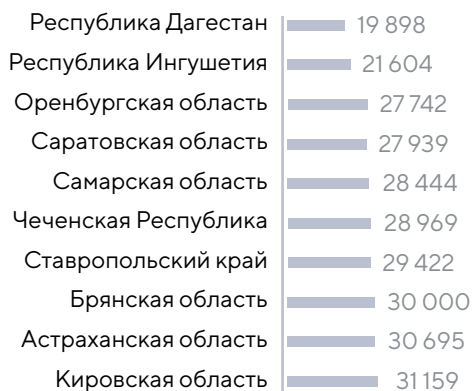
Регионы с наименьшим темпом ввода жилых домов, тыс. кв. м



Регионы с наименьшими ценами на жильё, руб./кв. м



Регионы с наименьшей себестоимостью жилья, руб./кв. м



Низко застраиваемым регионам характерны дополнительные издержки и высокая себестоимость строительства, например, регионы крайнего севера, а также сложное материальное положение населения (низкий уровень средней заработной платы, низкая занятость населения).

МАРЖИНАЛЬНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО РЕГИОНАМ

Регионы с наибольшей маржинальностью* строительства по итогам 2019 года, руб./кв. м

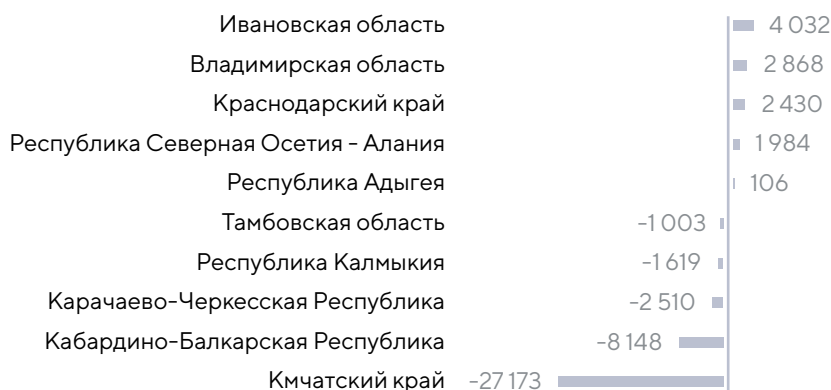


Наибольшая маржинальность строительства наблюдается в регионах с наибольшими ценами на жильё. Даже несмотря на высокую себестоимость в некоторых из них, например в Москве или в Якутии, маржинальность остаётся очень высокой.

Средняя маржинальность по России

21 508
руб./кв. м.

Регионы с наименьшей маржинальностью строительства по итогам 2019 года, руб./кв. м



По ряду регионов высокая себестоимость остается важным параметром строительства. Так, в Камчатском крае, где себестоимость одна из наиболее высоких, ведение строительной деятельности не выгодно, учитывая отрицательную маржинальность. Всего в стране около 5 регионов с отрицательной маржинальностью строительства. При этом их список может быть больше, так как данные по некоторым регионам** за 2019 год отсутствуют.

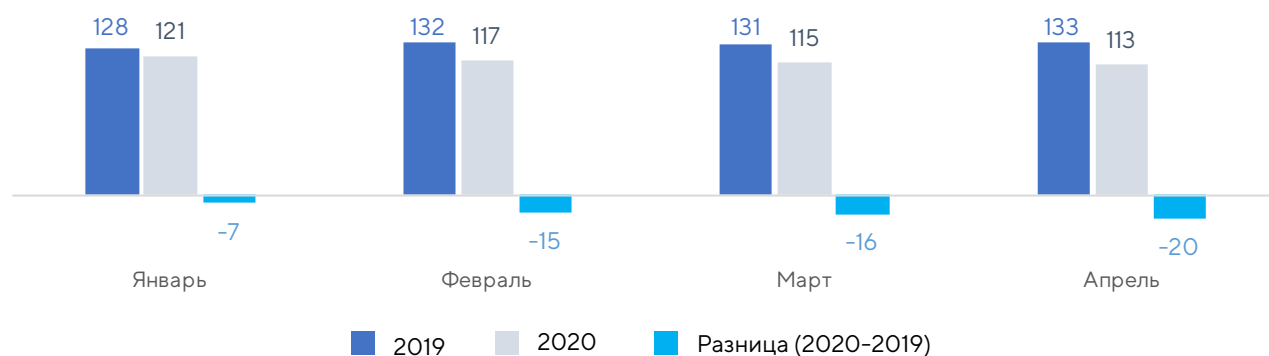
Источник: ДОМ.РФ, Росстат

* Маржинальность рассчитана как разница между ценой жилья на рынке и себестоимостью строительства

** Ненецкий авт. округ, Мурманская область, Республика Тыва, Магаданская область, Еврейская авт. область, Чукотский авт. округ

ОБЪЁМ ЖИЛЬЯ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2020 ГОДА

Объём жилищного строительства в 2019-2020 гг., млн кв. м



В I квартале 2020 года присутствует устойчивая тенденция к снижению объёмов жилья на стадии строительства: с 121 млн кв. м в начале до 115 млн кв. м в конце периода. Во II квартале тенденция продолжилась и к апрелю объём жилья на стадии строительства снизился до уровня 113 млн кв. м.

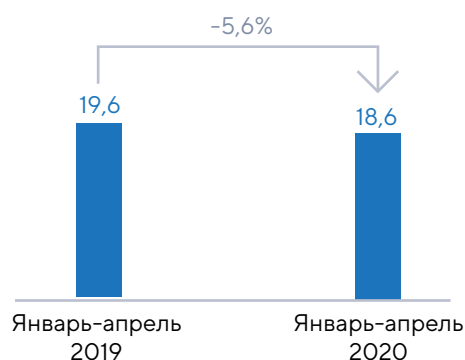
Объём жилья в стадии строительства в 2020 году меньше аналогичного периода прошлого года:

- По сравнению с январем 2019 года меньше на 7 млн кв. м.;
- По сравнению с февралем 2019 года меньше на 15 млн кв. м.;
- По сравнению с мартом 2019 года меньше на 16 млн кв. м.;
- По сравнению с апрелем 2019 года меньше на 20 млн кв. м.

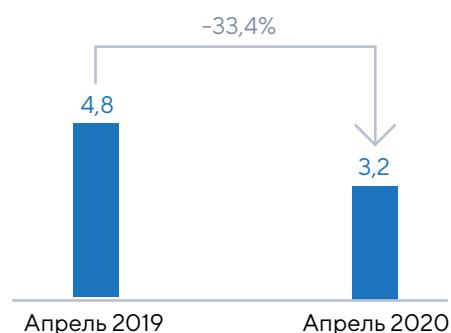
Разница в объёмах обусловлена как влиянием распространения коронавирусной инфекции и соответствующих решений о режиме нерабочих дней, которые привели к приостановлению строительства, так и высокими показателями объёма строящегося жилья в I квартале 2019 года, связанными с ожиданиями к переходу отрасли к новой модели финансирования жилищного строительства с использованием счетов-эскроу, когда девелоперы заранее создавали запасы проектов до контрольной даты перехода к новой модели 30 июня 2019 года.

Объём ввода жилья также сокращается. В I квартале 2020 года объём ввода меньше на 5,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В «нерабочем» апреле объём ввода сократился на 33,4% (г/г).

Объём ввода жилья в I квартале 2019 и 2020 года, млн кв. м



Объём ввода жилья в апреле 2019 и 2020 года, млн кв. м



Источник: ДОМ.РФ, Единый ресурс застройщиков

КВАРТИРОГРАФИЯ

Распределение квартир по количеству комнат (в %), изменение среднего размера квартиры (кв. м)



За период 2008–2018 гг. доля однокомнатных квартир устойчиво росла и в 2018 году составляла 47%.


По итогам 2019 впервые за 10 лет доля однокомнатных квартир снизилась на 1 п. п., а доля четырехкомнатных выросла на 2 п. п.

За счет роста количества квартир большей площади впервые за долгосрочный период увеличился средний размер квартиры до 73,2 кв. м.

На фоне кризиса 2020 года ожидается рост ввода однокомнатных квартир и снижение средней площади квартиры на 6,2 кв. м., что негативно сказывается и на объемах ввода жилья.

Средняя площадь объектов жилищного строительства в 2020 году

Однокомнатные
 **38** кв. м

Двухкомнатные
 **55** кв. м

Трехкомнатные
 **75** кв. м

Четырехкомнатные
 **101** кв. м

Индивидуальное
жилищное строительство
 **132** кв. м

Источник: Росстат, расчет ЦСР

ОБЪЕМЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ

Динамика ввода жилых домов (включая МКД и ИЖС) за период 2008–2024 гг., млн кв. м

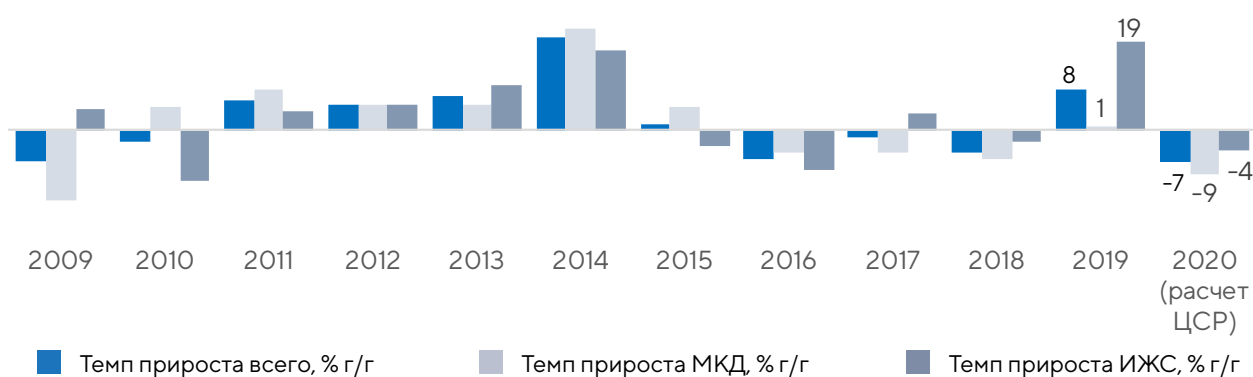


По итогам 2019 года общая площадь введенных жилых домов составила 82 млн кв. м, из них 53% МКД и 47% ИЖС. Увеличение доли ИЖС в общей площади ввода имеет устойчивую тенденцию, начиная с 2017 года.

В 2020 году ожидается снижение ввода жилья на 6 млн кв. м. (-7% по сравнению с 2019 годом), что также связано с ограничениями в связи с распространением коронавирусной инфекции в России.

По ожиданиям застройщиков к 2024 году ввод жилья будет находиться чуть выше докризисного уровня: по МКД на 1,2% больше, чем в 2019 году, а по ИЖС ожидается снижения ввода на -0,3%.

Темп прироста ввода жилых домов и изменения реальной заработной платы за период 2008–2020, % г/г



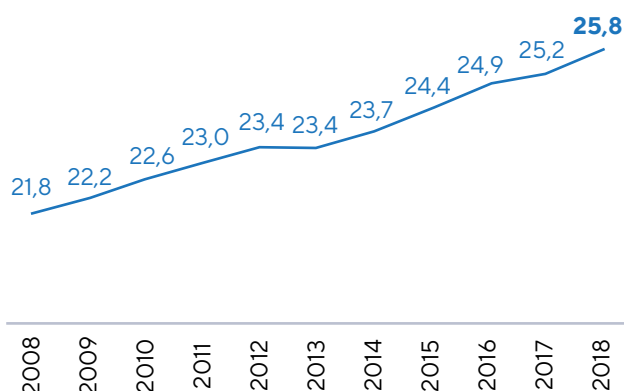
В 2019 году темп прироста ввода жилых домов составил 8%, из них МКД +1% и ИЖС почти +19%.

В 2020 году темп ввода может составить -9% по МКД и -4% по ИЖС.

Источник: Росстат, расчет ЦСР

ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м



Причины необходимости улучшения жилищных условий



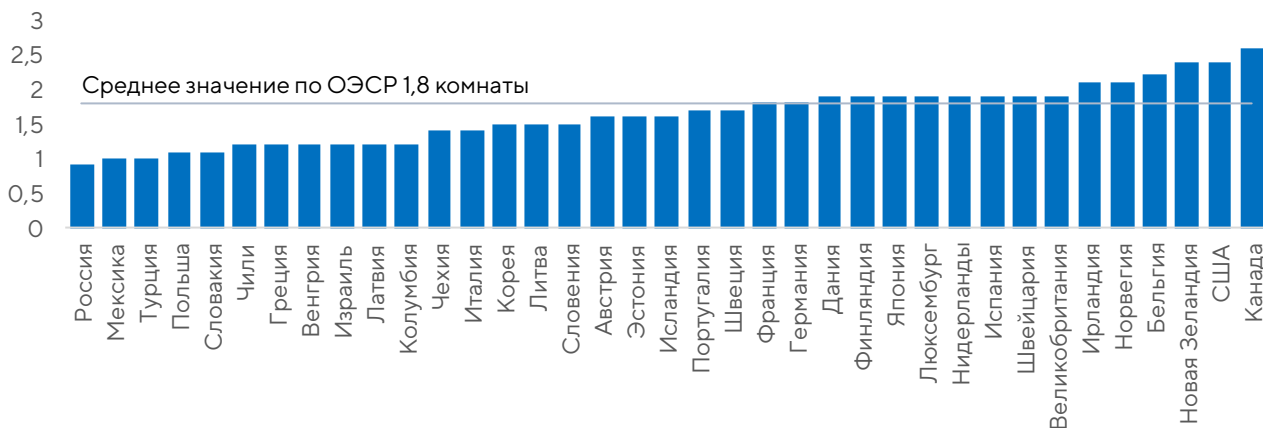
Жилая площадь на каждого россиянина постепенно увеличивается и в 2018 году достигла почти 26 кв. м.

Однако количество комнат на человека в России в два раза меньше, чем в среднем в странах ОЭСР (0,9 против 1,8), что является самым низким показателем среди всех стран ОЭСР.

Недостаточная площадь жилья является главной причиной улучшения жилищных условий среди россиян (43%).

При этом исходя из ожиданий застройщиков в 2020 году продолжится тенденция к увеличению доли однокомнатных квартир, что может служить препятствием к улучшению жилищных условий и увеличению объемов ввода жилья. Напомним, что экономические ожидания формируют тенденцию к снижению объема ввода жилья в 2020 году на уровне -7%.

Среднее количество комнат на человека в доме, 2019 год



Источник: Росстат, ОЭСР, ВЦИОМ, ДОМ.РФ

ИПОТЕКА В 2019 ГОДУ

Условия ипотечного кредитования в 2019 году



Количество выданных ипотечных кредитов

1 269,3 тыс.



27%

из них приходится на первичный рынок



Объём выданных ипотечных кредитов

2 848,2 млрд руб.



32%

из них приходится на первичный рынок

7%

из них приходится на рефинансирование



Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях

9,87% годовых

9,37%

на первичном рынке

10,11%

на вторичном рынке



Средний размер ипотечного кредита

2,24 млн руб.

17,97 лет

Средневзвешенный срок кредитования

49,8%

Доступность ипотечного кредитования

Портрет ипотечного заемщика



Возраст 33 года

Состав семьи 3-4 человека (супруг(-а) и 1-2 ребенка)

Образование Высшее

Должность Специалист или руководитель среднего звена

Зарплата 40-50 тыс. руб. в мес.

Доходы семьи 70-80 тыс. руб. в мес.

ИПОТЕКА В 2019 ГОДУ

Количество выданных ипотечных кредитов в 2019 году составило 1 269,3 тыс., что на 14% меньше 2018 года. В денежном выражении падение оказалось меньше и составило 5,5% (2 848,2 млрд рублей в 2019 году против 3 013,1 млрд рублей в 2018 году). В то же время доля кредитов на первичном рынке выросла на 1,7 п. п. в количественном выражении и на 3,5 п. п. в денежном выражении и составила 27% и 32% соответственно. Такому росту способствовало снижение доли рефинансирования с 11,5% в 2018 году до 6,9% в 2019 году на фоне роста ставок в начале 2019 года.

Снижение выданных ипотечных кредитов в количественном выражении почти в три раза превышающее снижение в денежном эквиваленте демонстрирует рост среднего размера ипотечного кредита в 2019 году на 10% (до 2,24 млн рублей).

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях составила 9,87% годовых, что на 1 п. п. больше заявленной цели национального проекта «Жилье и городская среда» (8,9%). Однако устойчивый тренд второго полугодия 2019 года на снижение процентной ставки позволил в декабре достигнуть исторически минимального уровня ипотечной ставки в 9,0%. По прогнозам ДОМ.РФ цель в 8,7% по нацпроекту на 2020 год будет достигнута уже в первом полугодии 2020 года.

Постепенное снижение ипотечных ставок во втором полугодии 2019 года сопровождалось и увеличением срока кредитования, который по итогам 2019 года обновил исторический максимум и составил 17,97 лет. Увеличенный срок кредитования, в свою очередь, позволил увеличить доступность ипотечного кредитования для населения. По расчётам ДОМ.РФ доля семей, для которых доступно привлечение стандартного ипотечного кредита на покупку стандартной квартиры (с учетом региональной дифференциации), возросла с 48,3% в 2018 году до 49,8% в 2019 году.

Среднестатистический ипотечный заемщик в 2019 году по данным опроса ВЦИОМ – это человек 33 лет, имеющий высшее образование и являющийся специалистом или руководителем среднего звена с зарплатой 40–50 тысяч рублей в месяц. Семья ипотечного заемщика состоит из 3–4 человек, а именно супруг(а) и один или два ребенка. Общий доход семьи составляет 70–80 тысяч рублей в месяц.

ИПОТЕКА В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2020 ГОДА

I квартал 2019	I квартал 2020	Изменение	I квартал 2019	I квартал 2020	Изменение
Количество выданных ипотечных кредитов			Средневзвешенная ставка в рублях		
284,5 тыс.	308,7 тыс.	+8,5%	10,03% годовых	8,69% годовых	-1,34 п. п.
Доля кредитов на первичном рынке			Средневзвешенная ставка на первичном рынке		
27,9%	27,1%	-0,8 п. п.	10,09%	7,82%	-2,27 п. п.
Объем выданных ипотечных кредитов			Средневзвешенная ставка на вторичном рынке		
619,3 млрд руб.	762,0 млрд руб.	+23,1%	10,58%	9,03%	-1,55 п. п.
Доля кредитов на первичном рынке			Средний размер кредита в рублях		
33,0%	33,8%	+0,8 п. п.	2,2 млн руб.	2,5 млн руб.	+14%
Доля рефинансирования			Доля просроченной задолженности по кредитам в рублях*		
6,0%	16,5%	+10,5 п. п.	0,94%	0,83%	-0,11 п. п.

*по состоянию на 01.04.2020

В I квартале 2020 года ипотечный рынок показал рост на 8,5% в количественном выражении и на 23% в денежном, таким образом, было выдано 308,7 тысяч кредитов на 762 млрд рублей. Такому росту способствовало снижение ставок до исторически минимального уровня в 8,6% (март, 2020 год), что сделало последний месяц I квартала 2020 года одним из самых успешных месяцев за всю историю ипотечного рынка в России, в котором было выдано более 122 тысяч кредитов на более 305 млрд рублей.

Снижение ставок на первичном рынке было существеннее, чем на вторичном (изменение составило -2,27 п. п. и -1,55 п. п. соответственно), что позволило выдать больший размер кредитов на первичном рынке (чем в первом квартале 2019 года) и привело к росту их доли в денежном выражении на 0,8%. Средний размер ипотеки в рублях в целом увеличился на 14% (до 2,5 млн рублей).

Низкая средневзвешенная ставка в рублях в размере 8,69% годовых способствовала высокой доли рефинансирования в I квартале 2020 года: 16,5%, что выше на 10,5 п. п. по сравнению с I кварталом 2019 года.

Интересно, что доля просроченной задолженности по кредитам в рублях по состоянию на 01.04 была ниже на 0,11 п. п. по сравнению с предыдущим годом и составила 0,83% от общей задолженности по ИЖК в рублях.

ИПОТЕКА В АПРЕЛЕ 2020 ГОДА

Апрель 2019	Апрель 2020	Изменение	Апрель 2019	Апрель 2020	Изменение
Количество выданных ипотечных кредитов			Средневзвешенная ставка в рублях		
108,9 тыс.	90,5 тыс.	-16,9%	10,56% годовых	8,32% годовых	-2,24 п. п.
Доля кредитов на первичном рынке			Средневзвешенная ставка на первичном рынке		
26,4%	27,9%	+1,5 п. п.	10,13%	6,94%	-3,19 п. п.
Объем выданных ипотечных кредитов			Средневзвешенная ставка на вторичном рынке		
239,8 млрд руб.	203,4 млрд руб.	-15,2%	10,76%	8,84%	-1,92 п. п.
Доля кредитов на первичном рынке			Средний размер кредита в рублях		
31,7%	27,0%	-4,7 п. п.	2,1 млн руб.	2,4 млн руб.	+11%
Доля рефинансирования			Доля просроченной задолженности по кредитам в рублях*		
4,1%	15,1%	+11 п. п.	0,92%	0,83%	-0,9 п. п.

*по состоянию на 01.05.2020

В апреле 2020 года ипотечный рынок снизился (относительно апреля 2019 года) на 16,9% в количественном выражении и на 15,2% в денежном, таким образом, было выдано 90,5 тысяч кредитов на 203,4 млрд рублей. Снижению спроса на ипотечном рынке в апреле 2020 года способствовало ухудшение эпидемиологической ситуации и увеличение неопределенности. Предложение так же было ограничено на фоне введения режима повышенной готовности.

Стимулирование ипотечного рынка с середины апреля 2020 года с помощью новой льготной ипотечной программы по ставке не выше 6,5% позволило обновить исторически минимальные значения. Средневзвешенная ставка в рублях в апреле составила 8,32% годовых.

На фоне низкой средневзвешенной ставки в рублях доля рефинансирования занимает большую долю в выдачах – около 15%.

Примечательно, что доля просроченной задолженности по кредитам в рублях по состоянию на 01.05 была ниже на 0,9 п. п. по сравнению с предыдущим годом и составила 0,83% от общей задолженности по ИЖК в рублях.

«СЖАТИЕ» СПРОСА НА ЖИЛЬЕ НА ФОНЕ КРИЗИСА 2020

Количество зарегистрированных ДДУ, тыс.



За последние пять лет наблюдается рост количества зарегистрированных ДДУ. В 2019 году их количество немного снизилось; в целом, показатели пока не достигают докризисного уровня 2014 года (783 тысячи против 847 тысяч).

В 2020 году ожидается снижение спроса на жилье на уровне 14% (на основе экономических ожиданий в отрасли).

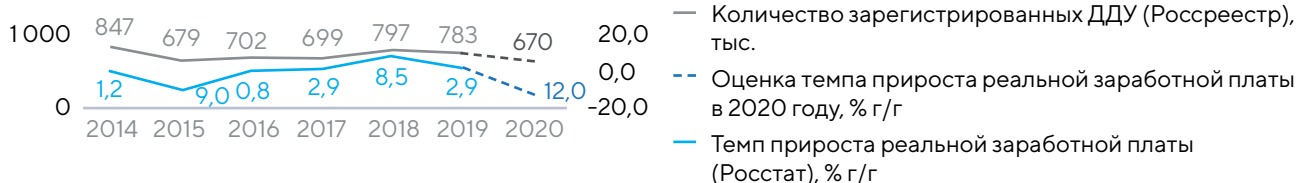
В I квартале 2020 года было зарегистрировано 148 тысяч ДДУ, что на 27% меньше по сравнению с прошлым годом.

Количество зарегистрированных ДДУ, шт.



Улучшение материального положения – основной фактор, влияющий на решения населения по приобретению жилья. Таким образом, снижение количества ДДУ ожидается как в 2020 году, так и в 2021 году до восстановления доходов населения.

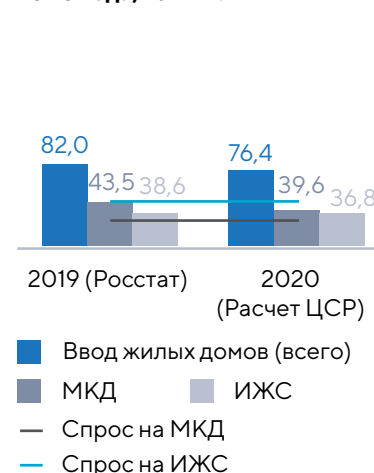
Количество ДДУ и темп прироста реальной з/п



Распределение домохозяйств, которые планируют улучшить свои жилищные условия, тыс. дом. хозяйств



Ввод жилья в 2019-2020 и оценка спроса с учетом кризиса 2020 года, млн кв. м



Источник: Росстат, расчеты ЦСР с учетом дополнительной экономии населения на фоне кризиса 2020

Источник: Росстат, расчеты ЦСР

На основе данных Росстата о распределении домохозяйств, которые планируют купить жилье, и данных опроса ЦСР о дополнительной экономии населения при приобретении жилья (на фоне кризиса 2020 года), около 410 тыс. домохозяйств планируют купить жилье в МКД и 350 тыс. в ИЖС. С учетом средней площади квартир в 67 кв. м. и ИЖС в 132 кв. м., спрос на жилье в 2020 году в МКД может быть около 28 млн кв. м., а на ИЖС около 46 млн кв. м.

Источник: Росстат, Росреестр, расчеты ЦСР



04.2

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

БАРЬЕРЫ РАЗВИТИЯ
РЫНКА ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОБЛЕМЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ НА ФОНЕ КРИЗИСА 2020

Проблемы, с которыми столкнулись строительные компании на фоне кризиса 2020



Доля компаний, которые отмечают решение проблем



РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА НАСЕЛЕНИЯ

Кризис 2020 года затронул 90% застройщиков. При этом, не более 19% компаний отмечали, что смогли решить возникшие проблемы (данные на июнь 2020 года).

Почти каждая вторая компания (49%), которая столкнулась с приостановлением строительства, отмечает, что к июню 2020 года данная проблема уже решена. Это связано с решениями федеральных и региональных государственных органов власти по отмене/смягчению режима нерабочих дней для отдельных видов деятельности (включая строительство). Однако такой процент разрешения проблемы на общем фоне является исключением. Так, о преодолении остальных проблем говорят не более 19% компаний, столкнувшиеся со сложностями.

Проблема с поставками материалов и оборудования, в том числе из-за ухода с рынка поставщиков – одна из основных проблем, которая является барьером восстановления строительного бизнеса. Отметим, что к июню 2020 года только 1 из 5 застройщиков смог решить возникшие сложности с поставками материалов и оборудования. При этом выше доля таких среди крупных строительных компаний. Выявленное различие связано с диверсифицированным портфелем контрагентов у крупных застройщиков и возможностью оперативного переключения между ними. Подтверждает данный вывод и то, что все опрошенные малые и средние застройщики отмечают наличие финансовых проблем у их контрагентов (включая поставщиков).

БАРЬЕРЫ ВОССТАНОВЛЕНИЯ

Проблемы, которые в большей степени тормозят восстановление положения дел у застройщиков



Основные барьеры восстановления строительной отрасли – это приостановка строительства отдельных объектов и перебои с поставками материалов и оборудования. Ранее мы отмечали, что если первая проблема решена каждой второй компанией, то проблема с поставщиками остается актуальной для большинства. Данная проблема осложняется и тем, что она обусловлена как приостановкой деятельности смежных со строительной отраслью видов деятельности, так и финансовыми трудностями у подрядчиков. В этой связи включение строительной отрасли в перечень пострадавших отраслей позволит не только реализовать поддержку в отношении строительных компаний, но также и масштабировать положительный эффект на их подрядчиков.

Еще одним барьером восстановления является «сжатие» спроса, причем если по экономике в целом на конец 2020 года ожидается снижение спроса на продукцию и услуги в пределах 7%, то в строительстве спрос на ДДУ может снизиться на 14% по итогам 2020 года. Основными барьерами для восстановления спроса являются снижение заработных плат и увеличение безработицы на фоне кризиса 2020 года.

Для восстановления строительной отрасли также необходимо возвращение рабочей силы: многие строители вынуждены были уехать из России на фоне распространения коронавирусной инфекции.

Еще одним барьером восстановления, а также особенностью строительной отрасли, является увеличение стоимости отдельных категорий строительных материалов. Так, по данным нашего опроса, доля строительно-монтажных работ в структуре стоимости квадратного метра по итогам года может вырасти с 29% до 30%.

МИГРАЦИЯ ТРУДОВЫХ РЕСУРСОВ

Оформлено патентов иностранным гражданам и лицам без гражданства, шт.



Количество фактов снятия с миграционного учета, шт.

I квартал 2020 года	I квартал 2019 года
Всего	
2 770 015	2 542 056
Топ-5 стран	
Узбекистан	Узбекистан
Таджикистан	Таджикистан
Украина	Китай
Киргизия	Украина
Казахстан	Киргизия

В 1 квартале 2020 года на 8% увеличилось количество фактов снятия с миграционного учета, что говорит об увеличении числа уезжающих трудовых мигрантов. Анализ географии миграции позволяет сделать вывод о том, что в основном это граждане ближайшего зарубежья, которые чаще всего заняты непосредственно в строительной отрасли.

Одновременно с этим за первые 4 месяца 2020 года было оформлено 559 тысяч трудовых патентов иностранным гражданам, что на 7% меньше аналогичного периода прошлого года.

С точки зрения общей производительности труда в строительной отрасли большинство компаний говорят о том, что к концу 2020 года ее динамика скорее всего не изменится. Однако 17% компаний уверены, что текущие события приведут к снижению производительности труда в их бизнесе (в среднем на 15%).

05

УСЛОВИЯ
ВОССТАНОВЛЕНИЯ
И РАЗВИТИЯ РЫНКА
ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

ВОСТРЕБОВАННОСТЬ ДЕЙСТВУЮЩИХ МЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ

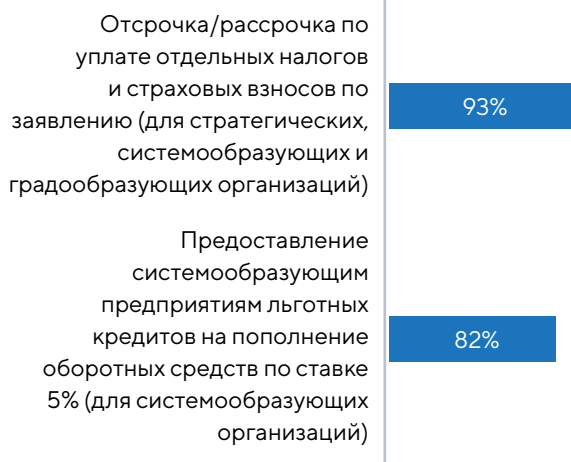
Востребованность общих мер поддержки



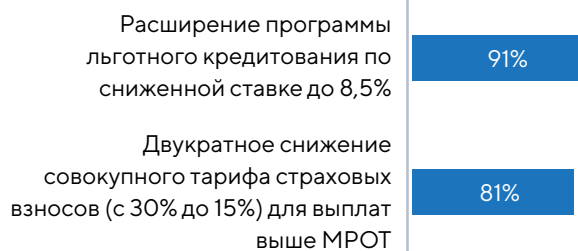
Источник: Структурированные интервью с застройщиками, июнь 2020 год

ВОСТРЕБОВАННОСТЬ ДЕЙСТВУЮЩИХ МЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ

Меры для стратегических, системообразующих и градообразующих организаций застройщиками, июнь 2020 год



Меры для МСП



На июнь 2020 года для строительной отрасли действует только две антикризисные налоговые меры: 1) заявительная отсрочка/рассрочка по уплате налоговых и страховых взносов, 2) двукратное снижение страховых взносов. При этом данные меры применяются к разным категориям налогоплательщиков: первая – к стратегическим, системообразующим и градообразующим организациям, а вторая – для субъектов МСП.

Интересно, что доля крупных застройщиков, получивших налоговую отсрочку/рассрочку, больше, чем доля МСП, уже применивших пониженные тарифы страховых взносов. Так, заявительной отсрочкой/рассрочкой по уплате налогов и страховых взносов к июню 2020 года воспользовалось 34% компаний, имевших на это право, что делает ее абсолютным лидером среди налоговых и неналоговых мер поддержки застройщиков по доле успешных обращений.

Пониженные тарифы страховых взносов применили только 7% застройщиков-МСП. К июню 2020 году более 70% таких компаний находятся в процессе получения этой меры или планируют получить ее в будущем. Такой спрос на эту льготу может быть вызван тем, что стройки были приостановлены и снижался объем выплат сотрудникам. С постепенным снятием ограничений на строительство, возрастает объем выплат сотрудникам, а вместе с ним и спрос на пониженные тарифы страховых взносов.

ДОСТУПНОСТЬ ОБЩИХ МЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ

Доступность мер государственной поддержки для всех организаций



Оценка доступности по балансу: «доля тех, кто получил поддержку» минус «доля тех, кто не смог получить поддержку»

Источник: Структурированные интервью с застройщиками, июнь 2020 год

ДОСТУПНОСТЬ ОБЩИХ МЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ

Доступность мер для стратегических, системообразующих и градообразующих организаций

Отсрочка/рассрочка по уплате отдельных налогов и страховых взносов по заявлению (для стратегических, системообразующих и градообразующих организаций)

27%

Предоставление системообразующим предприятиям льготных кредитов на пополнение оборотных средств по ставке 5% (для системообразующих организаций)

0%

Доступность мер для МСП

Расширение программы льготного кредитования по сниженной ставке до 8,5%

5%

Двукратное снижение совокупного тарифа страховых взносов (с 30% до 15%) для выплат выше МРОТ (для МСП)

-11%

Оценка доступности по балансу: «доля тех, кто получил поддержку» минус «доля тех, кто не смог получить поддержку»

С точки зрения доступности налоговых мер можно отметить, что заявительная отсрочка/рассрочка по уплате налогов и страховых взносов является самой доступной мерой для застройщиков, в том числе по сравнению с неналоговыми инструментами поддержки.

Однако нельзя сделать такого же позитивного вывода о снижении страховых взносов для МСП: доступность этой меры оценивается как низкая, так как застройщиков, которые получили отказ в этой льготе или формально не могут ее применить, больше, чем доля тех, кто уже смог ею воспользоваться.

ВЛИЯНИЕ ПРИНЯТЫХ МЕР ПОДДЕРЖКИ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Влияние принятых мер поддержки в сфере строительства (оценка по шкале от -1 до 1)

Введение льготной ипотечной программы, в рамках которой до 1 ноября 2020 года гражданам РФ предоставляются ипотечные кредиты по ставке 6,5% годовых	0,88
Увеличение авансов по госконтрактам с 30% до 50%	0,81
Меры по предоставлению доступных банковских кредитов (в том числе через государственное субсидирование процентных ставок)	0,79
Предоставление государственной гарантии госкорпорации ДОМ.РФ в объеме 50 млрд. руб. для привлечения заемных средств и приобретения стандартного жилья у застройщиков в целях его последующей реализации	0,75
Предоставление права госзаказчикам не применять ряд штрафных санкций к исполнителям работ по госконтрактам по возведению объектов капитального строительства в случае, если их неисполнение вызвано распространением Covid-19	0,75
Выделение 12 млрд рублей ДОМ.РФ с целью компенсации недополученных доходов кредитным организациям, которые снизили ставки по займам строительным компаниям до уровня ключевой ставки ЦБ	0,71
Докапитализация Фонда защиты дольщиков в объеме 30 млрд руб. за счет средств федерального бюджета с целью завершения строительства объектов многоквартирного строительства	0,70
Мораторий на включение недостроенных объектов многоэтажного строительства в реестр проблемных объектов в период с 3 апреля до 1 января 2021 года	0,66
Мораторий на взыскание финансовых санкций, возникших в период с 3 апреля до 1 января 2021 года	0,64
Мораторий на обращение контролирующих органов в суд с требованием о приостановлении деятельности застройщиков за нарушение сроков передачи квартир участникам долевого строительства в период с 3 апреля до 1 января 2021 года	0,63
Мораторий на взыскание убытков, причиненных в период с 3 апреля до 1 января 2021 года	0,60

В целом, строительные компании положительно оценивают принятые меры поддержки в сфере строительства. Наибольшее положительное влияние застройщики отмечают от введения льготной ипотечной программы по ставке 6,5%, которая способна простимулировать спрос на рынке жилищного строительства. При этом на фоне снижения материального благосостояния населения в период кризиса 2020 года, действие такой меры, вероятно, будет иметь достаточно ограниченный эффект в текущем году. По данным всероссийского опроса, проводимом ЦСР в мае 2020 года, лишь 5% респондентов возможно изменят решение о приобретении жилья в ответ на снижение ставки.

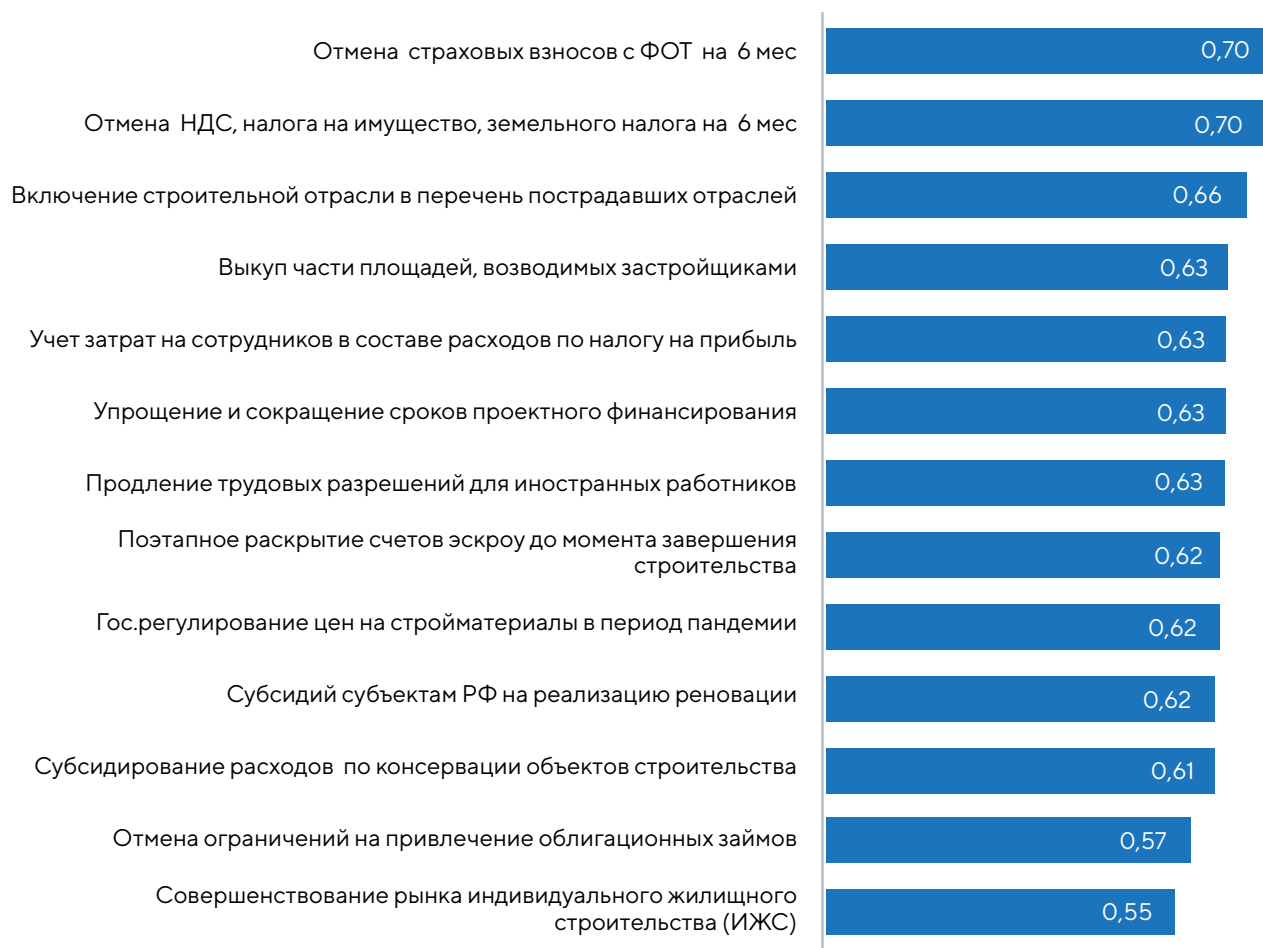
Также в топ-5 мер государственной поддержки с положительным влиянием на отрасль входит предоставление государственной гарантии госкорпорации ДОМ.РФ для приобретения жилья у застройщиков, что также связано с ожиданиями компаний сжатия спроса на жилье со стороны населения – около 14% по итогам 2020 года.

Источник: Структурированные интервью с застройщиками, июнь 2020 год

УСЛОВИЯ ВОССТАНОВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Дополнительные государственные меры поддержки, отмеченные застройщиками как наиболее востребованные, для восстановления строительной отрасли на фоне кризиса 2020 года

(оценка востребованности по шкале от -1 до 1)



Топ-3 востребованных мер поддержки – отмена налогов (страховые взносы, НДС, налог на имущество и др.), включение строительной отрасли в перечень пострадавших отраслей (особенно важно для МСП) и выкуп части площадей, возводимых застройщиками.

В связи с высокой востребованностью данных мер бизнесом мы оценили потенциальные эффекты от их реализации с точки зрения потенциальных затрат и влияния на занятость. Аналитика представлена далее.

УСЛОВИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Дополнительные меры государственной поддержки, которые в первую очередь* необходимы для развития строительной отрасли



* Респонденты должны были выбрать одну главную меру

Снижение налоговой нагрузки – это не только основной фактор восстановления строительной отрасли, но и драйвер ее развития. Для оценки фискальных мер с наибольшим потенциальным эффектом на отрасль, на следующей странице представлена структура налогов и сборов, уплачиваемых застройщиками.

На втором месте по значимости (с точки зрения развития строительного бизнеса) находится возможность выкупа земельного участка под реновацию, их рекультивация и предоставление на льготных условий инвесторам.

На третьем месте – возможность поэтапного раскрытия счетов-эскроу до момента завершения строительства. Отметим, что механизм эскроу-счетов вступил в силу летом 2019 года и для многих потенциальных покупателей жилой недвижимости является важным условием приобретения жилья. Однако, в случае если введение эскроу-счетов приведет к росту стоимости квадратного метра, то большинство россиян выберут альтернативный объект для сделки – без эскроу (например, на вторичном рынке), но с более выгодными ценовыми условиями.

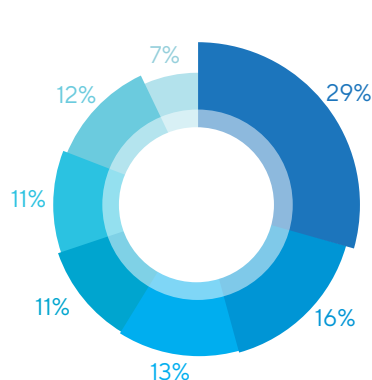
Среди важных условий развития стоит отметить востребованность системы государственной поддержки для участников проектов комплексного развития территорий. Несмотря на снижение интереса к такому механизму в период кризиса, необходимо принимать во внимание потенциал этого инструмента в части создания рабочих мест, роста доступности жилья, улучшения облика и инвестиционной привлекательности города.

Также одним из способов государственной поддержки застройщиков могут быть субсидии на строительство инфраструктурных объектов.

Источник: Структурированные интервью с застройщиками, июнь 2020 год

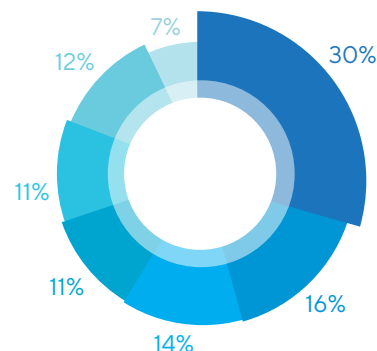
УСЛОВИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Структура средней стоимости квадратного метра до кризиса 2020, %

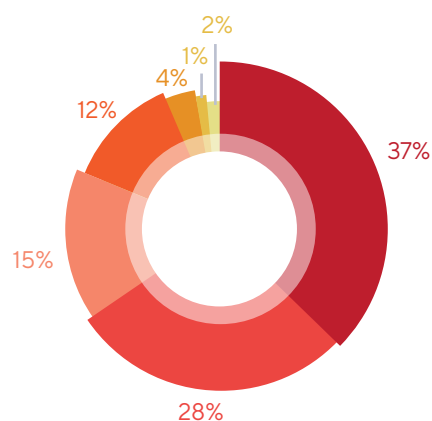


- Строительно-монтажные работы
- Налоговая нагрузка
- Расходы по кредитам и займам
- Земля и разрешения на строительство
- Подключение и подготовка внешней инфраструктуру, проектирование, подготовка площадки и обустройство территории
- Прибыль
- Прочее

Структура средней стоимости квадратного метра после кризиса 2020, %



Структура поступления налогов, сборов и страховых взносов на 01.01.2020, %



- НДС
- Страховые взносы
- НДФЛ
- Налог на прибыль организаций
- Налоги предусмотренные специальными налоговыми режимами
- Налог на имущество организаций
- Прочие*

* Прочие: местные налоги и сборы, транспортный налог, налоги и сборы за пользование природными ресурсами, НДСП

В структуре средней стоимости квадратного метра жилья после кризиса ожидается рост доли расходов по кредитам и займам. Представители строительной отрасли планируют увеличение краткосрочных и долгосрочных кредитов и займов на 5% по итогам 2020 года, при этом доля собственного капитала снижается на 4%. Одним из факторов выявленной тенденции является и введение обязательного механизма эскроу-счетов.

Налоговая нагрузка занимает второе место в структуре стоимости квадратного метра жилья. Отметим, что основными налогами и взносами, представляющими прямую фискальную нагрузку на застройщиков, являются НДС, страховые взносы и налог на прибыль организаций. Соответственно, данный вывод подтверждает высокую заинтересованность бизнеса в отмене НДС и налога на прибыль, что было выявлено в разделе о востребованных мерах государственной поддержки. Именно эффекты на занятость при временной отмене налога на прибыль мы рассмотрим далее.

Источник: ФНС, расчеты ЦСР

МОДЕЛИ «РАСЧИСТКИ» ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Развитие застроенных территорий в первую очередь направлено на реновацию жилых районов, в то время как комплексное развитие территорий (КРТ) на реновацию промышленных районов.

83% опрошенных застройщиков говорят о том, что у них был опыт освобождения территорий под застройку от находящихся на ней объектов движимого и недвижимого имущества, находящихся в собственности третьих лиц. Чаще подобный опыт был у компаний с объемом строительства более 100 тыс. кв. м. (94%).

Учитывая, что для реновации жилья, в отличие от КРТ, отсутствует специальный механизм принудительного изъятия земельных участков, где нет аварийных многоквартирных домов, застройщики чаще применяют модель КРТ для застройки и считают такую модель наиболее эффективной.

Применимость и эффективность различных моделей расчистки



Источник: Структурированные интервью с застройщиками, июнь 2020 год

БАРЬЕРЫ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

60% опрошенных застройщиков участвовали в реализации проектов комплексного развития территорий. Чаще отмечают, что участвовали в реализации проектов КРТ:

- Компании с объемом строительства более 100 тыс. кв. м (86%);
- Системообразующие компании (79%);
- Компании с выручкой более 2 млрд руб. (74%).

Сложности при реализации проектов КРТ



При реализации проектов КРТ компании чаще сталкиваются с финансовыми барьерами:

- Ограниченность источников финансирования;
- Ограниченность механизмов поддержки со стороны банковской системы;
- Недостаточный уровень конечного спроса.

В части регуляторных барьеров отмечают сложности, связанные с несогласованностью КРТ с документами градостроительного планирования, что препятствует реализации проектов, и с отказами органов местного самоуправления от договоров КРТ и принятых обязательств. Также можно отметить отсутствие системных льгот для инвесторов. При этом запрос на льготы, в том числе налоговые, довольно высок.



В целом, интерес к такому механизму как КРТ ослабевает на фоне развития кризиса 2020 года (45% компаний потеряли интерес в связи с событиями начала 2020 года).

Чаще остальных заинтересованы в реализации проектов КРТ:

- компании с объемом строительства более 100 тыс. кв. м. (80%);
- публичные коммерческие компании (56%).

Источник: Структурированные интервью с застройщиками, июнь 2020 год

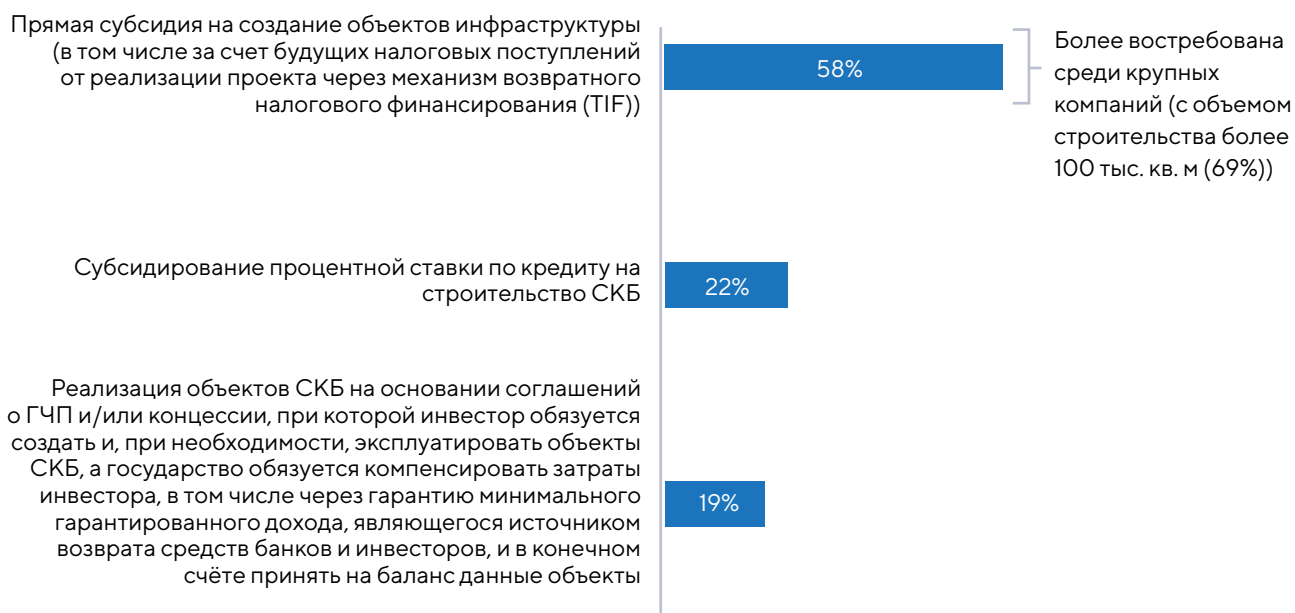
*Которые интересуются КРТ

СУБСИДИРОВАНИЕ СОЗДАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Реализация мер государственной поддержки застройщиков возможна не только за счет формирования стимулирующих условий в рамках КРТ или реновации жилья, но и за счет распределения субсидий на строительство инфраструктурных объектов.

При этом именно прямые субсидии являются наиболее востребованным вариантом распределения такой поддержки

Востребованные меры господдержки при строительстве инфраструктуры (транспортной, социальной, коммунальной, бытовой)



МЕХАНИЗМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ: СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ

С 1 июля 2019 года в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» все застройщики переходят на новую модель проектного финансирования с использованием механизма эскроу-счетов.

На фоне «шоковых» событий 2020 года актуальность вопроса о потенциальных эффектах от введения данного механизма усиливается.

Мы провели дополнительный анализ, который позволил оценить последствия и риски введения эскроу-счетов по всем стейкхолдерам процесса: покупатели, застройщики, банки, государство. Результаты анализа подтверждаются и качественными оценками состояния строительной отрасли, полученными в ходе мониторинга бизнес-климата.

Сводная таблица эффектов от введения эскроу-счетов по основным стейкхолдерам процесса

Стейкхолдеры процесса	Позитивные эффекты	Негативные эффекты
Покупатели	<p>– Решение проблемы «обманутых дольщиков»</p> <p>Снижение риска потери уплаченных средств в результате банкротства застройщика</p>	<p>– Риск банкротства банка, в котором ведутся эскроу-счета</p> <p>На фоне кризиса 2020 года сектор финансовых институтов отличается повышенным риском банкротства и высокой неопределенностью. К июлю 2020 года большинство представителей банков в России отмечают снижение по всем показателям финансовой деятельности.</p> <p>Так, растущий риск банкротства актуален и для банков, в которых ведутся эскроу-счета. В случае банкротства банка дольщик сможет получить не более страховой суммы в размере 1,4 млн рублей.</p> <p>– Рост цен на первичном рынке</p> <p>По данным Росстата, в 3 кв. 2019 года цены на первичном рынке выросли на 2,07% по сравнению со 2 кв. 2019 года (при среднем росте 2 кв./3 кв. за период 2014–2019 гг. в 0,52%). В 4 кв. 2019 года цены на первичном рынке выросли на 1,86% по сравнению с 3 кв. 2019 года (при среднем росте 3 кв./4 кв. за период 2014–2019 гг. в 0,72%).</p> <p>В первые два квартала введения механизма эскроу темп прироста цен (квартал/к предыдущему кварталу) был выше на 1,34 п. п. среднего роста цен за аналогичные периоды 2014–2019 гг.</p>

Продолжение на следующей странице

МЕХАНИЗМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ: СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ

Сводная таблица эффектов от введения эскроу-счетов по основным стейкхолдерам процесса (продолжение)

Стейкхолдеры процесса	Позитивные эффекты	Негативные эффекты
		<p>В 1 кв. 2020 года цены выросли на 11,61% по сравнению с 4 кв. 2019 года, что выше среднего роста цен 1 кв./4 кв. за период 2014–2019 гг. на 9,49 п. п. Такая динамика обусловлена как «шоковыми» событиями в России и мире, связанными с распространением коронавирусной инфекции, так и расширением практики использования эскроу-счетов. Если на конец 3 и 4 кварталов 2019 года, доля строящейся жилой площади, приходящейся на механизм эскроу-счетов, составляла 16,3% и 24,5% соответственно, то по состоянию на конец 1 квартала 2020 года доля выросла до 30,5%. В рамках проектного финансирования застройщики не в полной мере самостоятельны при формировании ценовой политики и должны согласовывать цены продажи квартир с банками. В ответ на кризисные события 2020 года, связанные с распространением коронавирусной инфекции, застройщики по согласованию с банками могли повышать цену для обеспечения экономической эффективности проекта и учета возможных рисков от реализации кризисных событий.</p> <p>В 1 квартале 2020 года наблюдается рост не только к предыдущему 4 кварталу 2019 года, но и к 1 кварталу 2019 года. Так, рост цен в 1 квартале 2020 года в годовом выражении составил 17,78%, что выше среднего роста цен за период 2014–2019 гг. (1 кв./1 кв. предыдущего года) на 14,06 п. п. и превышает рост реальных заработных плат в 1 квартале 2020 года.</p>
Крупные застройщики	<p>– Доступ к дешевым средствам финансирования по кредитным проектным линиям от банков, что может позволить выгодно инвестировать освободившиеся собственные средства.</p> <p>По данным Банка России по состоянию на 01.06.2020 г., средняя ставка по кредитным договорам, заключенных с застройщиками, с использованием счетов эскроу, составляла 4,69%.</p>	<p>– Снижение показателей экономической эффективности по отдельным проектам застройщика.</p> <p>– Снижение спроса на жилую недвижимость.</p> <p>По данным Росреестра, в первые два квартала 2019 года (3 и 4 квартал) введения механизма счетов эскроу наблюдается негативная динамика регистрации ДДУ по сравнению с темпами в предыдущие периоды:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 квартал 2019 года / 2 квартал 2019 года минус 33,0%; • 4 квартал 2019 года / 3 квартал 2019 года 8,2%. <p>Тогда как в 2017 году:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 квартал 2017 года / 2 квартал 2017 года 9,1%; • 4 квартал 2017 года / 3 квартал 2017 года 22,6%.

Продолжение на следующей странице

МЕХАНИЗМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ: СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ

Сводная таблица эффектов от введения эскроу-счетов по основным стейкхолдерам процесса (продолжение)

Стейкхолдеры процесса	Позитивные эффекты	Негативные эффекты
	<p>При этом средневзвешенная процентная ставка по кредитам (в рублях, со сроком больше одного года), выданных в целом всем нефинансовым организациям в этот же период составляла 8,26%, что на 3,57 п. п. выше, чем по кредитным договорам, заключенных с застройщиками, использующих эскроу.</p> <p>- Увеличение рыночной доли за счет ухода с рынка малых и средних застройщиков.</p> <p>По результатам 2019 года количество банкротств выросло в 1,3 раза по сравнению с 2018 годом и в 3 раза по сравнению с 2017 годом. Абсолютное большинство этих банкротств приходится на микро и малый бизнес: за период с 2017-2019 гг. доля микробизнеса в общем количестве банкротств в строительной отрасли составила 90%, доля малого бизнеса 8%, доля среднего и крупного не более 2%.</p> <p>- Экономия на уплате налога на прибыль за счет снижения налогооблагаемой базы на сумму процентов по кредитам.</p> <p>- Сокращение сроков строительства за счет возможности заблаговременного заключения договоров с поставщиками и подрядчиками в результате предоставления банками проектного финансирования (авансирование расчетов с поставщиками и подрядчиками); фокусирование застройщика на меньшем числе объектов (концентрация на собственных силах).</p> <p>Так, после внедрения системы эскроу-счетов средний период строительства сопоставимых объектов сократилась с 40 до 21 месяца (на основе данных актуальных проектных деклараций) и с 32 до 19 месяцев (на основе исходных данных проектных деклараций).</p>	<p>Количество зарегистрированных ДДУ в 1 квартале 2020 года снизилось на 26,2% по сравнению с 1 кварталом 2019 года. Тогда темп прироста 1 кв. 2019 / 1 кв. 2018 составлял 26,4%, 1 кв. 2018 / 1 кв. 2017 9,2%.</p> <p>- Снижение инвестиционной привлекательности рынка первичной жилой недвижимости.</p>

Продолжение на следующей странице

МЕХАНИЗМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ: СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ

Сводная таблица эффектов от введения эскроу-счетов по основным стейкхолдерам процесса (продолжение)

Стейкхолдеры процесса	Позитивные эффекты	Негативные эффекты
Мелкие и средние застройщики	<ul style="list-style-type: none"> - Доступ к дешевым средствам финансирования по кредитным проектным линиям от банков. - Возможность привлечения новых клиентов за счет снижения недоверия к мелкому или среднему застройщику (так как деньги будут защищены банком). - Экономия на уплате налога на прибыль за счет снижения налогооблагаемой базы на сумму процентов по кредитам. - Сокращение сроков строительства. 	<ul style="list-style-type: none"> - Снижение показателей экономической эффективности проекта. - Увеличивается чувствительность окупаемости к росту цены недвижимости, сложнее пройти стресс-тест проекта на снижение цены жилья. - Сложность в получении кредитов из-за несоответствия условиям проектного финансирования. <p>Согласно данным Центрального Банка РФ на 18.09.2018 г. было подано около 2 400 заявок от застройщиков в банки для заключения кредитных договоров в целях финансирования строительства многоквартирных домов. Российские банки одобрили только четверть из этих заявок, примерно 45 % заявок было отклонено и до 30 % заявок находились еще на рассмотрении.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Снижение спроса на жилую недвижимость. - Увеличение количества банкротств. - Снижение инвестиционной привлекательности рынка первичной жилой недвижимости.
Банки	<ul style="list-style-type: none"> - Уменьшается стоимость фондирования в результате привлечения средств дольщиков на эскроу - счета, увеличивается кредитный портфель банков из-за выдач займов по проектному финансированию строительства, растёт прибыль. <p>По состоянию на 01.06.2020 сумма кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу, составляла 1,4 трлн руб. Остаток средств на счетах эскроу 352,7 млрд руб. Сумма средств, перечисленных с «раскрытых» счетов эскроу - 16,9 млрд руб. (не более 5% от остатка средств).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Рост ожидаемых кредитных потерь, трудозатрат по проверке заемщиков, оценке проектов из-за увеличения количества рискованных проектных кредитов в портфеле (в том числе множеству мелких застройщиков).

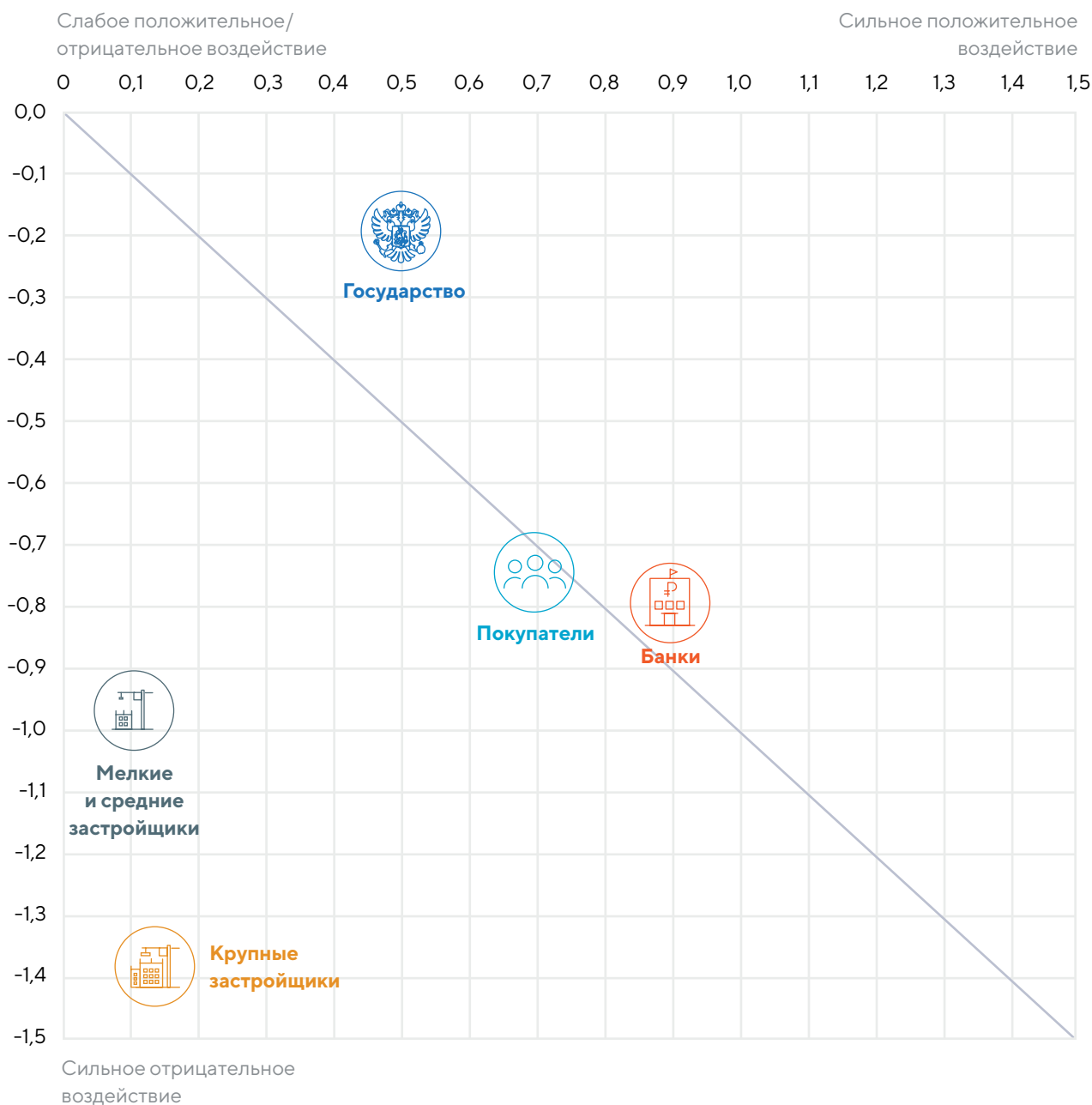
Продолжение на следующей странице

МЕХАНИЗМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ: СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ

Сводная таблица эффектов от введения эскроу-счетов по основным стейкхолдерам процесса (продолжение)

Стейкхолдеры процесса	Позитивные эффекты	Негативные эффекты
Государство	<ul style="list-style-type: none"> - Экономия бюджетных средств. Государству более не нужно будет заниматься компенсацией домохозяйствам потерянных ими средств, этим будут заниматься банки. - Снижение социальной напряженности за счет решения проблемы «обманутых дольщиков». - Общее оздоровление рынка за счет ухода с рынка недобросовестных застройщиков 	<ul style="list-style-type: none"> - Снижение налоговых поступлений в случае снижения объемов строительства жилья. По данным ФНС России на 01.04.2020 года по виду деятельности «Строительство» было начислено налога на прибыль на сумму 39,9 млрд руб., что на 25,4% меньше, чем по состоянию на 01.04.2019 года (53,4 млрд руб.). - Снижение конкуренции за счет консолидации основных игроков.

МЕХАНИЗМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ: КАРТА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЭФФЕКТОВ



Количественный анализ рисков позволяет сделать вывод о том, что интегральный социально-экономический эффект от механизма эскроу скорее отрицательный – интегральная оценка (с учетом вероятности наступления каждого риска) составляет минус 0,35. Прежде всего это объясняется тем, что положительные эффекты для государства и банков не превышают негативные эффекты для крупных, средних и мелких застройщиков, выраженные, в первую очередь, в снижении показателей экономической эффективности и инвестиционной привлекательности проектов.

Источник: ЦСР, риск-карта разработана на основе экспертной оценки потенциальных социально-экономических эффектов введения системы эскроу, сформированной с учетом мнений представителей отрасли. Для рейтинговой шкалы были приняты оценки от -2 до 2, где: -2 – это сильное отрицательное влияние последствия на стейкхолдера, 2 – сильное положительное влияние на стейкхолдера.

МЕХАНИЗМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ: КАРТА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЭФФЕКТОВ

Государство

- Экономия бюджетных средств
- Снижение социальной напряженности за счет решения социальной проблемы «обманутых дольщиков»
- Общее оздоровление рынка за счет ухода с рынка недобросовестных застройщиков
- Снижение налоговых поступлений в случае снижения объемов строительства жилья
- Снижение конкуренции за счет консолидации основных игроков

Банки

- Уменьшается стоимость фондирования в результате привлечения средств дольщиков на эскроу-счета, увеличивается кредитный портфель банков из-за выдач займов по проектному финансированию строительства, растёт прибыль
- Рост ожидаемых кредитных потерь, трудозатрат по проверке заемщиков, оценке проектов из-за увеличения количества рискованных проектных кредитов в портфеле (в том числе множеству мелких застройщиков)

Мелкие и средние застройщики

- Доступ к дешевым средствам финансирования по кредитным проектным линиям от банков
- Возможность привлечения новых клиентов за счет снижения недоверия к мелкому или среднему застройщику (так как деньги будут защищены банком)
- Экономия на уплате налога на прибыль за счет снижения налогооблагаемой базы на сумму процентов по кредиту
- Сокращение сроков строительства

- Снижение показателей экономической эффективности проекта
- Снижение инвестиционной привлекательности рынка первичной жилой недвижимости
- Увеличивается чувствительность окупаемости к росту цены недвижимости
- Сложность в получении проектного финансирования
- Снижение спроса на жилую недвижимость
- Увеличение количества банкротств

Покупатели

- Решение проблемы «обманутых дольщиков»
- Риск банкротства банка, в котором ведутся эскроу-счета.
- Рост цен на первичном рынке

Крупные застройщики

- Доступ к дешевым средствам финансирования по кредитным проектным линиям от банков
- Увеличение рыночной доли за счет ухода с рынка малых и средних застройщиков.
- Экономия на уплате налога на прибыль за счет снижения налогооблагаемой базы на сумму процентов по кредитам.
- Сокращение сроков строительства за счет возможности заблаговременного заключения договоров с поставщиками и подрядчиками в результате предоставления банками проектного финансирования (авансирование расчетов с поставщиками и подрядчиками); фокусирование застройщика на меньшем числе объектов (концентрация на собственных силах).

- Снижение показателей экономической эффективности по отдельным проектам застройщика
- Снижение инвестиционной привлекательности рынка первичной жилой недвижимости
- Снижение спроса на жилую недвижимость

■ Положительный эффект

■ Отрицательный эффект

МЕХАНИЗМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ: ОТНОШЕНИЕ ПОКУПАТЕЛЕЙ

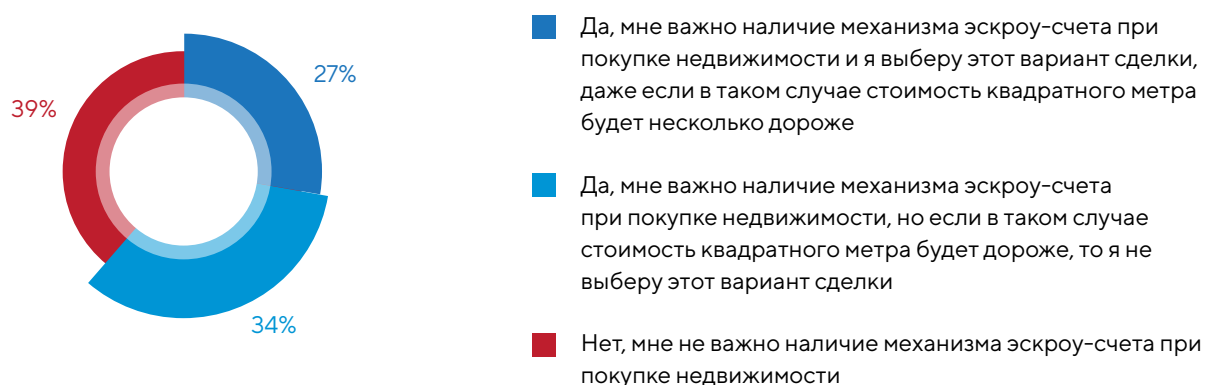
Последствия кризиса 2020 года, в частности, ухудшение материального положения, формируют тенденцию сокращения спроса на жилье – не менее 14% к концу 2020 года. В связи с этим, механизмы поддержки, направленные на конечного покупателя, являются ключевыми для строительной отрасли.

Сегодня мнения экспертов относительно влияния механизма эскроу на спрос на рынке первичного жилья разделились: одни полагают, что система эскроу-счетов повысит привлекательность рынка первичного жилья благодаря снижению рисков покупателей – обеспечению безопасности и надежности вложений средств граждан в строительство жилья, сделав невозможным появление новых обманутых дольщиков; другие уверены в отрицательном влиянии системы эскроу на конечный спрос. Последние аргументируют свою позицию высокой чувствительностью спроса к цене, особенно в условиях кризиса.

По данным наших опросов, для большинства россиян, планирующих покупку жилья в 2020 году (61%*), важно наличие механизма эскроу-счета при покупке недвижимости. Однако готовых платить за такой формат сделки не более половины из них: 56% отмечают, что в случае, если при эскроу стоимость квадратного метра будет дороже, то они выберут другой вариант сделки, например, квартиру на вторичном рынке жилья. Поэтапное раскрытие эскроу-счетов имеет положительный эффект на ценообразование – позволяет снизить риск роста цен на недвижимость из-за использования кредитных денежных средств, в том числе и на этапе строительства.

*от доли тех, кто планирует покупку жилья в 2020 году (не более 3% россиян)

Большинство потенциальных покупателей жилья отмечают важность механизма эскроу-счетов



Важность эскроу-счетов в ФО:



Источник: Всероссийский опрос населения, ЦСР

АЛЬТЕРНАТИВЫ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

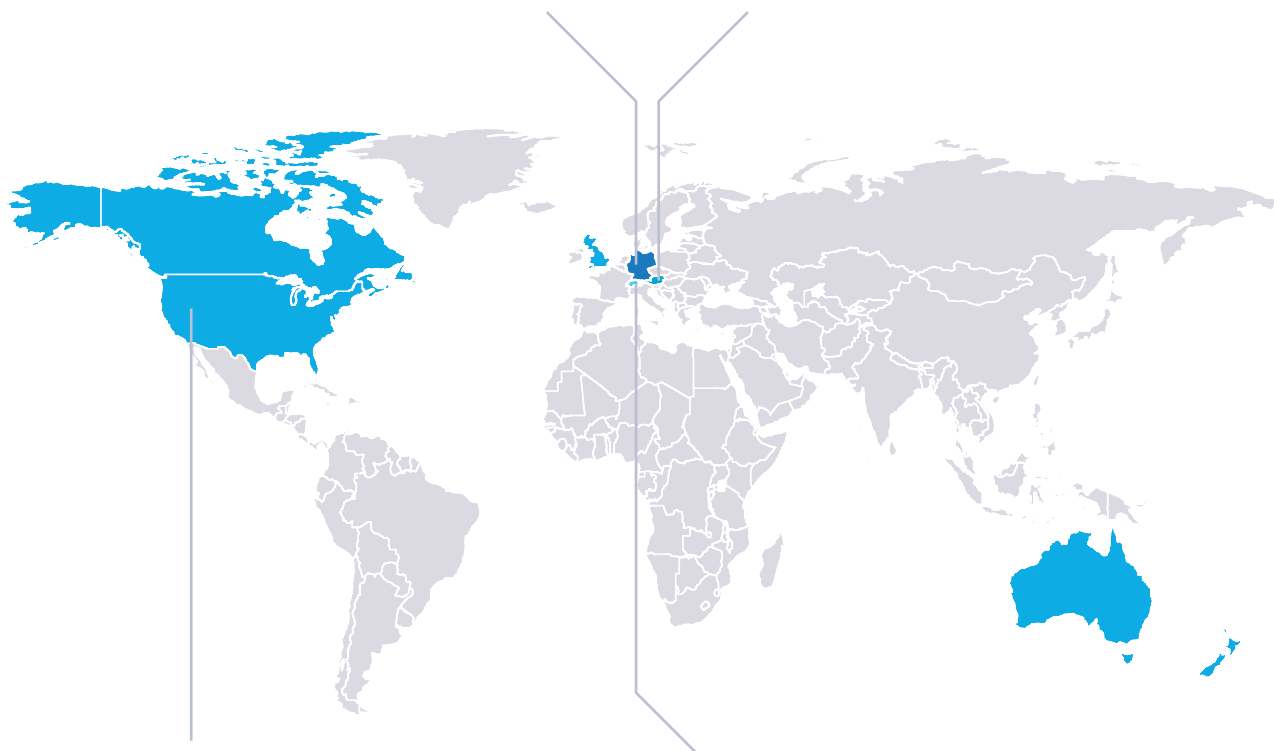
Альтернативы проектного финансирования



Германия: застройщик может получить оплату до завершения работ, если требования дольщиков будут обеспечены поручительством кредитной или страховой организации, либо если применяется система поэтапных платежей. Отсутствует обязанность по привлечению эскроу-агента, однако на практике стороны нередко пользуются этой возможностью.



Австрия: застройщик может получить оплату от дольщиков до готовности объекта, если он предоставил гарантию, страхование или залог в размере получаемой суммы, либо использует систему поэтапного раскрытия счета эскроу. Застройщикам дается два разных варианта распределения этапов строительства и соответствующих им частичных платежей.



Страны «общего права»: 1) только провозглашают такую возможность без конкретизации этапов строительства в законе (США, Канада, Новая Зеландия); 2) подробно на уровне закона регламентируют максимальный размер поэтапного платежа и императивно устанавливают требования к этапам строительства (например, Австралия); 3) регулируют прогрессивную форму оплаты на уровне стандартных форм договоров ассоциаций и объединений участников строительства (например, Великобритания).



Швейцария: на уровне стандартной формы договора строительного подряда допускается поэтапное раскрытие счета эскроу в целях оплаты строительных работ застройщика при выполнении определенного договором строительного подряда этапа работ. Проверку фактической готовности этапа строительства осуществляет инженер, обладающий специальными знаниями в сфере строительства (аналог российского доверительного управляющего).

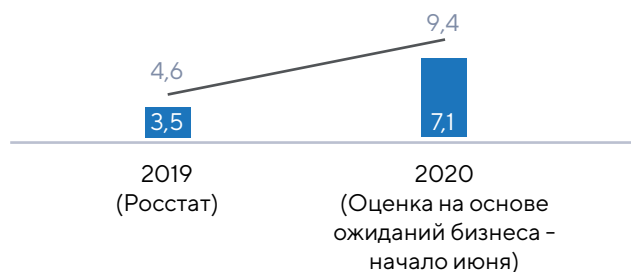
ДРАЙВЕРЫ СПРОСА НА ЖИЛЬЕ

Драйверы спроса на жилье



Улучшение материального положения – ключевой драйвер спроса на жилье. При этом текущее положение дел существенно осложняется из-за роста безработицы и снижения заработных плат на фоне кризиса 2020 года.

Оценка количества безработных и уровня безработицы

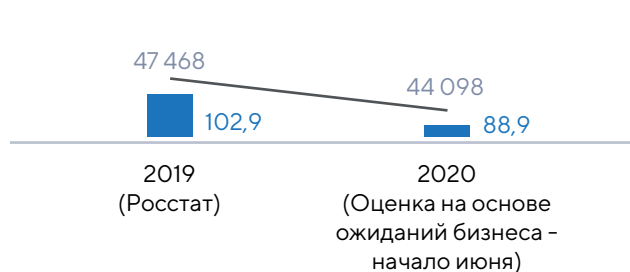


- Численность безработных граждан, млн чел.
- Уровень безработицы (% к рабочей силе)

Несмотря на то, что **снижение цен на недвижимость** является вторым по значимости драйвером спроса на жилье, на сегодняшний день, чувствительность спроса к ценам на недвижимость низкая.



Изменение среднемесячной начисленной и реальной заработной платы



Наличие денежных средств и первоначального взноса также отмечаются гражданами как основные факторы, способствующие принятию решения о приобретении жилья.

При этом как наличие денежных средств на ремонт, так и наличие первоначального взноса в значительной мере зависят от возможности граждан сберегать денежные средства.

По данным годового отчета Банка России за 2019 год, прирост сбережений населения снизился почти на 14%, их доля в структуре денежных доходов также снизилась на 0,8 п. п. (с 4,2% до 3,4%).

Учитывая ожидаемые изменения в 2020 году на рынке труда (увеличение безработицы, сокращения заработных плат), в 2020 году сбережения граждан снизятся еще значительно.

Источник: ЦБ РФ, Всероссийский опрос населения, ЦСР; Мониторинг Бизнес климата, ЦСР; расчеты ЦСР

ДРАЙВЕРЫ СПРОСА НА ЖИЛЬЕ

Снижение ипотечных ставок

Анализ чувствительности количества ипотечных кредитов к ставке за период 2010 – 2019 гг. отражает достаточно высокую зависимость этих показателей – снижение ставки на 1 п. п. приводит в среднем к увеличению количества ипотечных кредитов на 18-20% в целом по рынку жилой недвижимости. По первичному рынку несколько ниже – 7-10%.

В период кризиса 2014-2015 гг. средневзвешенная ставка на конец 1 квартала 2015 года выросла на 2,7 п. п. (по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), что было обусловлено реализацией сдерживающей ДКП ЦБ РФ (ключевая ставка была увеличена с 7,5% в апреле 2014 г. до 14% в апреле 2015 г.). Увеличение процентной ставки привело к снижению выданных ипотечных кредитов на 46% в целом по рынку жилья.

Текущая экономическая ситуация существенно отличается от валютного кризиса 2014-2015 гг. Кризис 2020 года в первую очередь связан с шоковым сжатием внутреннего и внешнего спроса в реальном секторе. Для адаптации к изменившимся условиям бизнес вынужден оптимизировать затраты, в том числе ФОТ. К июню 2020 года каждая пятая компания отмечает, что была вынуждена сокращать сотрудников, 40% были вынуждены снижать заработные платы. Все это приводит к снижению платежеспособности населения и к сжатию спроса.

На фоне ухудшения материального положения снижение ипотечных ставок (несмотря на выявленную ранее сильную зависимость спроса от ставки) имеет ограниченный эффект для развития рынка жилищного строительства. Для большинства россиян (59%), у которых есть потребность в покупке жилья, ключевым условием для этого является улучшение материального положения и только для 5% – снижение ипотечных ставок. В апреле 2020 года несмотря на снижение ипотечной ставки на 2,2 п. п. по сравнению с апрелем 2019 года (чему способствовало проведение ЦБ РФ последовательной ДКП по снижению ключевой ставки и реализация льготной программы ипотеки по ставке 6,5%) количество ипотечных кредитов сократилось на 17% в целом по рынку жилья. На первичном рынке количество ипотечных кредитов апреле снизилось еще больше (-31%) при снижении ипотечной ставки на 3,2 п. п.

Учитывая высокую чувствительность ипотечных кредитов к изменениям банковской ставки, дальнейшее снижение ставок по ипотечным кредитам может быть эффективным инструментом стимулирования рынка жилищного строительства при условии повышения материального благосостояния населения и улучшения других условий ипотечного кредитования (снижение первоначального взноса, увеличение срока кредита и др.).

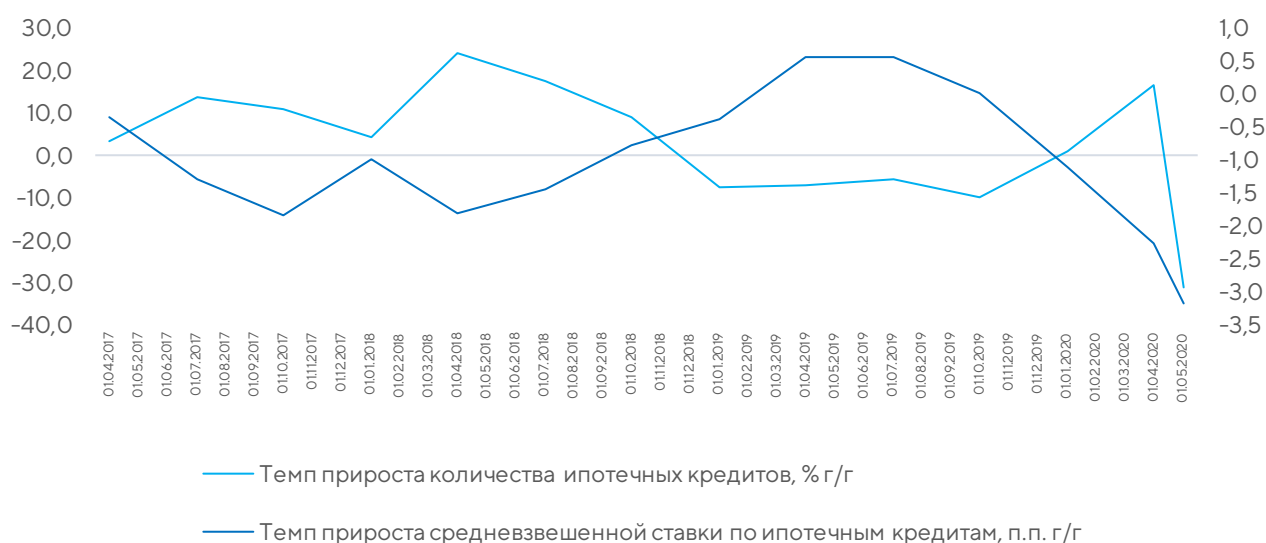
По нашим оценкам (с учетом выявленных «кризисных» особенностей при принятии решений россиянами о покупке жилья в ответ на снижение процентных ставок), эффект непосредственно от льготной программы может составить 70 млрд рублей или 8% от выданного объема в 2019 году (это сумма, на которую будет рост ипотечного кредитования благодаря гражданам, которые приняли положительное решение о покупке жилья из-за наличия льготной ставки). Важно, что эффект имеет больший потенциал при пролонгации условий. Исходя из этого представляется целесообразным наряду с увеличением объема ипотечного кредита до 6 и 12 млн руб. продлить срок реализации льготной ипотечной программы на период 2021-2022 гг. – до восстановления доходов граждан после «шоковых» событий 2020 года.

ДРАЙВЕРЫ СПРОСА НА ЖИЛЬЕ

Темп прироста ипотечных кредитов и изменение процентных ставок в целом по рынку жилой недвижимости



Темп прироста ипотечных кредитов и изменение процентных ставок по первичному рынку жилой недвижимости



Источник: ДОМ.РФ, ЦБ РФ, расчеты ЦСР

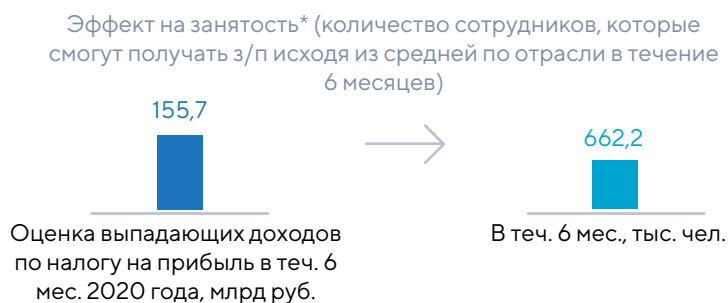
АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ: СПИСАНИЕ НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ

Численность занятых в сфере строительства в 2019 году – **6,2 млн человек** (8,6% от занятости в целом по экономике).

Среднемесячная заработная плата в сфере строительства в 2019 году – **39 159** рублей (средняя заработная плата в целом по экономике в 2019 году составляла 47 468 руб.).

Ожидания по снижению заработной платы по строительству и деятельности по операциям с недвижимым имуществом по итогам 2020 года составляют 8%. В целом по экономике – 12%.

Отмена налога на прибыль на шесть месяцев (в 2020 году)



* Исходя из предположения, что компании направят высвободившиеся денежные средства на выплату заработных плат сотрудникам

Отмена налога на прибыль на 6 месяцев по агрегированному виду деятельности «Строительство и деятельность по операциям с недвижимым имуществом» позволит компаниям выплачивать среднюю заработную плату по отрасли 663 тысячам сотрудникам в течение полугода (за счет высвобождения оборотного капитала в виде ежемесячных авансовых платежей по налогу на прибыль).

Учитывая ожидаемое снижение численности по данному виду деятельности в 636 тыс. чел., за счет отмены налога возможно минимизировать риск сокращений на рынке труда.

АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ: ВКЛЮЧЕНИЕ В ПЕРЕЧЕНЬ ПОСТРАДАВШИХ ОТРАСЛЕЙ

Строительство и деятельность по операциям с недвижимым имуществом – субъекты МСП



2,8 млн чел.

численность занятых (18% от
занятости в МСП)



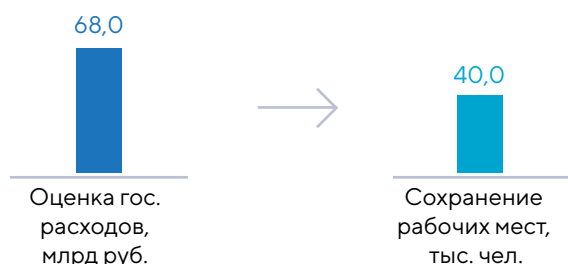
955,7 тыс.

количество субъектов МСП

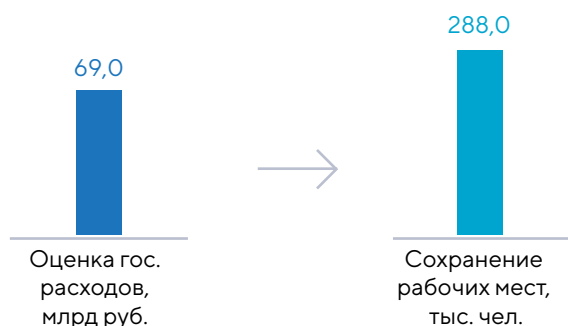
На апрель 2020 года

Включение строительства и недвижимости в перечень пострадавших отраслей позволит субъектам МСП претендовать на соответствующие меры государственной поддержки, в том числе на субсидии в размере МРОТ.

Компенсация всем сотрудникам МСП в размере МРОТ в строительстве и операциях с недвижимым имуществом в течение двух месяцев



Компенсация в размере средней з/п по отрасли сотрудникам, которых планируют сократить (в течение 6 месяцев)



В ходе мониторинга бизнес-климата была проведена оценка влияния компенсации в размере МРОТ на занятость:

- 5% респондентов отметили, что такая мера позволит сохранить численность сотрудников;
- 32% говоря о сокращении числа увольнений в целом по всем видам деятельности.

В строительстве и недвижимости такая мера может оказать несколько больший эффект:

- 13% компаний отмечают, что компенсация в размере МРОТ позволит сохранить численность сотрудников;
- 27% компаний говорят о том, что данная мера позволяет сократить число увольнений.

При этом бизнес отмечает востребованность государственной поддержки за счет компенсации в размере средней заработной платы по отрасли и в течение 6 месяцев.

При таком подходе помощь оказывается адресно в отношении тех сотрудников, которых бизнес планирует сокращать. Ожидаемые сокращения определяются на основе среднеотраслевого показателя.

Данный подход может иметь большую бюджетную эффективность в части сохранения одного рабочего места: 40 тыс. руб. против 84 тыс. руб. (по МРОТ) в месяц. Осложняется данный подход организационными рисками.

АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ: ВКЛЮЧЕНИЕ В ПЕРЕЧЕНЬ ПОСТРАДАВШИХ ОТРАСЛЕЙ

Общая схема взаимодействия строительной отрасли и основных смежных отраслей*



* Выделены виды деятельности, доля промежуточного потребления в которых строительной отрасли составляет более 4%

**Вероятность банкротства до конца 2020 года (опрос ЦСР)

Государственная поддержка строительной отрасли, направленная прежде всего на сохранение занятости (компенсация заработных плат и/или освобождение от налогов) позволит масштабировать положительный эффект на соседние отрасли: в частности, сохранить 20,9 тысяч МСП и 76,1 тысяч рабочих мест.

При этом отмеченные смежные отрасли не входят в перечень пострадавших отраслей или входят частично:

- Обрабатывающие производства (не входят);
- Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (входят частично);
- Транспортировка и хранение (входят частично; в перечень пострадавших отраслей входит 78% субъектов МСП от общей численности МСП по виду деятельности «Транспортировка и хранение»).

Включение строительной отрасли в перечень пострадавших отраслей отвечает запросам застройщиков по восстановлению, позволяет снизить риски банкротства и сокращения рабочих мест как в отрасли, так и смежных отраслях.

Кроме того, оказание государственной поддержки смежным отраслям (например, обрабатывающим производствам) позволяет решить проблемы, связанные с перебоями поставок и финансовыми трудностями у поставщиков.

Источник: Росстат, ФНС, расчеты ЦСР

АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ: ВКЛЮЧЕНИЕ В ПЕРЕЧЕНЬ ПОСТРАДАВШИХ ОТРАСЛЕЙ

Общая схема взаимодействия обрабатывающих производств и основных смежных отраслей*



* Выделены виды деятельности, доля промежуточного потребления в которых обрабатывающих производств составляет более 5%.

**Исходя из стратегий компаний на ближайший год (опрос ЦСР). При этом краткосрочный риск банкротства 11%.

Государственная поддержка обрабатывающих производств, направленная прежде всего на сохранение занятости (компенсация заработных плат и/или освобождение от налогов) позволит масштабировать положительный эффект на соседние отрасли: в частности, сохранить 7,2 тысяч МСП и 15,3 тысяч рабочих мест.

При этом представленные смежные отрасли не входят в перечень пострадавших отраслей или входят частично:

- Добыча полезных ископаемых (не входят)
- Торговля оптовая и розничная (входят частично; в перечень пострадавших отраслей входит 31% субъектов МСП от общей численности МСП по виду деятельности «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов»)
- Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (не входят)
- Транспортировка и хранение (входят частично; в перечень пострадавших отраслей входит 78% субъектов МСП от общей численности МСП по виду деятельности «Транспортировка и хранение»)

Источник: Росстат, ФНС, расчеты ЦСР

06

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПОРТРЕТ РЕСПОНДЕНТОВ: ИНТЕРВЬЮ С ПРЕДСТАВИТЕЛЯМИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

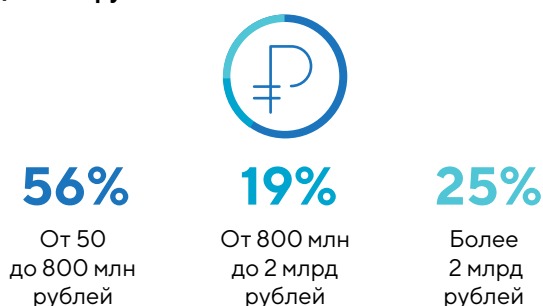
Занимаемая должность



Тип организации



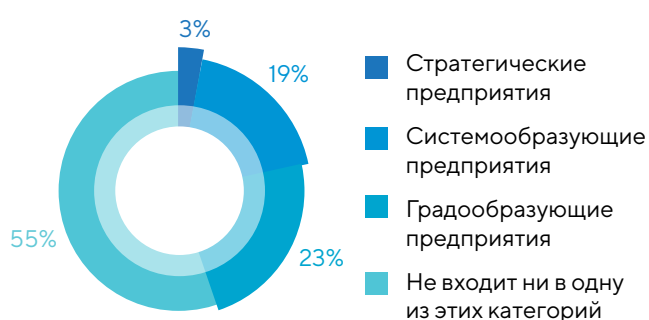
Годовая выручка



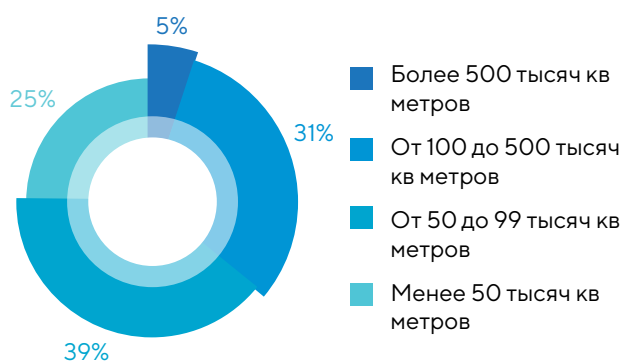
Регион деятельности



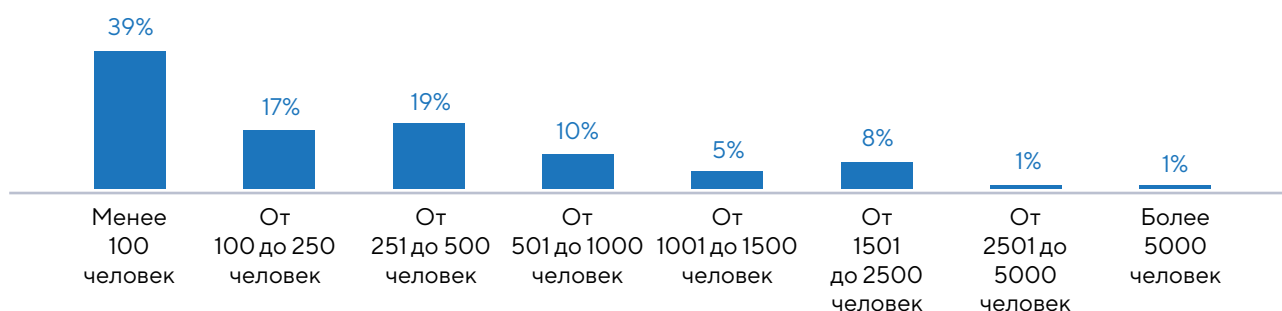
Отношение компании к числу стратегических / системообразующих / градообразующих предприятий



Количество квадратных метров в стройке на момент опроса (май 2020)

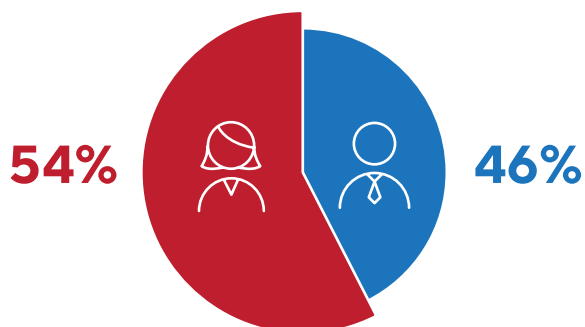


Численность сотрудников

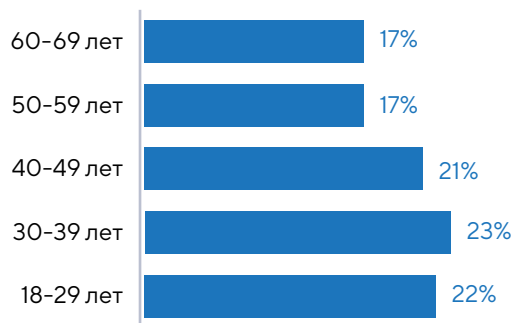


ПОРТРЕТ РЕСПОНДЕНТОВ: ВСЕРОССИЙСКИЙ ОПРОС НАСЕЛЕНИЯ

Пол



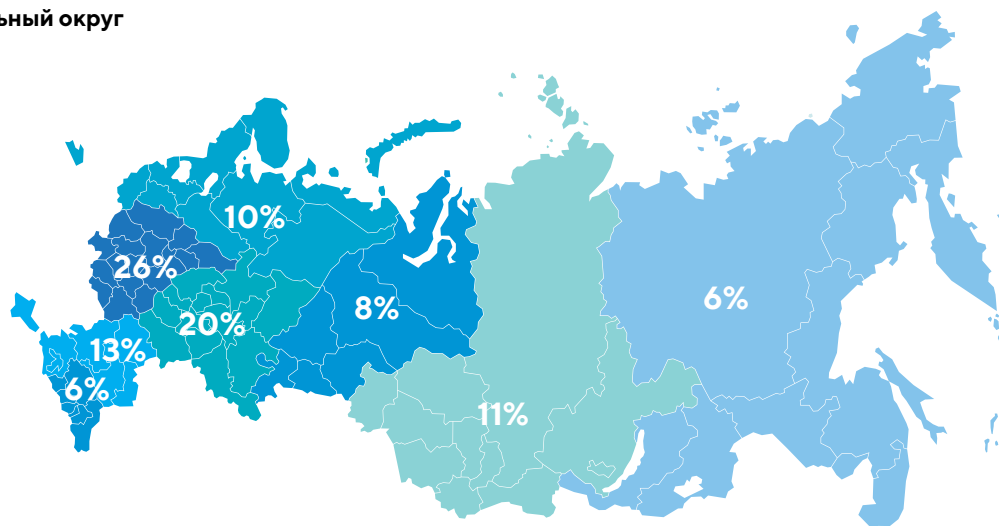
Возраст



Материальное положение



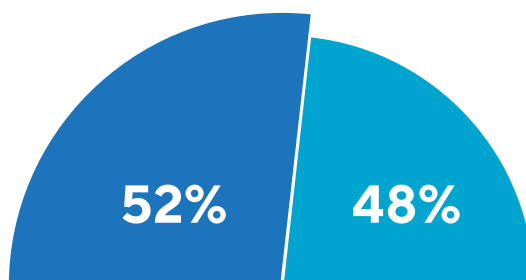
Федеральный округ



ПОРТРЕТ РЕСПОНДЕНТОВ: МОНИТОРИНГ БИЗНЕС-КЛИМАТА

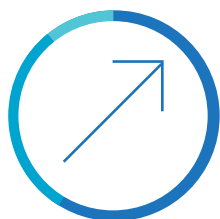
Занимаемая должность

Руководитель высшего звена
(генеральный, финансовый,
коммерческий директор,
главный бухгалтер и т. д.) или
его заместитель



Руководитель среднего звена
(начальник департамента
или подразделения, которое
включает в себя отделы) или
его заместитель

Доля экспорта в годовой выручке



56%

Не продают
товары/услуги
за рубеж

31%

До 25%

13%

Более 25%

Годовая выручка



35%

От 50 до
800 млн
рублей

30%

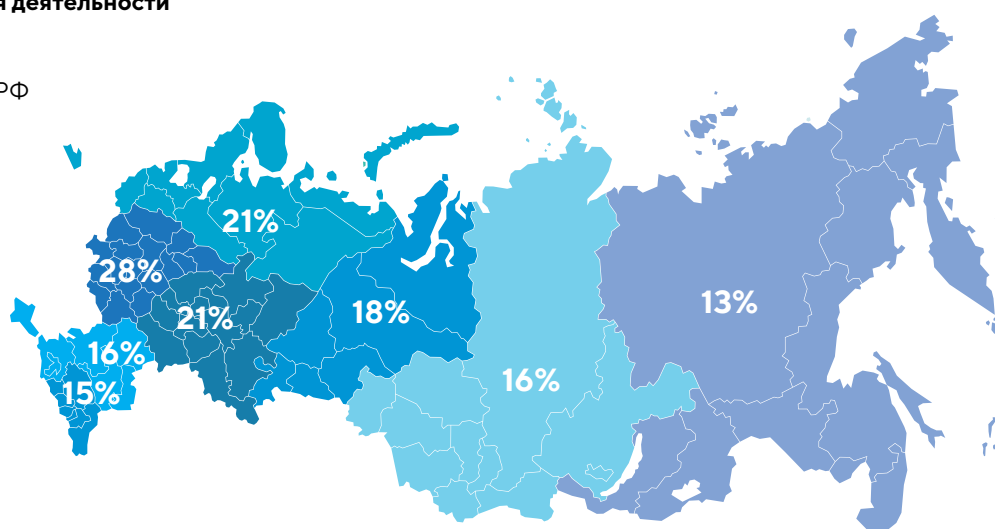
От 800 млн
до 2 млрд
рублей

35%

Более
2 млрд
рублей

География деятельности

Во всех
регионах РФ
7%



ПОРТРЕТ РЕСПОНДЕНТОВ: МОНИТОРИНГ БИЗНЕС-КЛИМАТА

Занимаемая должность



07

КОМАНДА

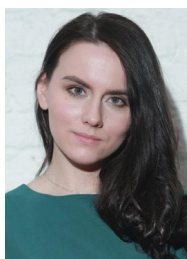
КОНТАКТЫ



**Александр
СЕНИЦЫН**

Президент
фонда «Центр
стратегических
разработок»

a.sinitsin@csr.ru



**Екатерина
ПАПЧЕНКОВА**

Вице-президент
фонда «Центр
стратегических
разработок»

e.papchenkova@csr.ru



**Максим
БАШКАТОВ**

Руководитель
направления
«Правовое
развитие»
фонда «Центр
стратегических
разработок»

m.bashkatov@csr.ru



**Левон
АЙРАПЕТЯН**

Руководитель
направления
«Налоговая
политика»
фонда «Центр
стратегических
разработок»

l.ayrapetyan@csr.ru



**Владимир
ГУЩИН**

Директор
департамента
стратегических
коммуникаций
фонда «Центр
стратегических
разработок»

v.gushchin@csr.ru

АВТОРЫ



**Лора
НАКОРЯКОВА**

Директор
центра
социально-
экономических
исследований
фонда «Центр
стратегических
разработок»

l.nakoryakova@csr.ru



**Антон
БЕЛОГЛАЗОВ**

Руководитель
направления
«Индустриальные
исследования»
социально-
экономических
исследований
фонда «Центр
стратегических
разработок»


a.beloglazov@csr.ru



**Роман
КАРИХ**

Аналитик центра
социально-
экономических
исследований
фонда «Центр
стратегических
разработок»

r.karikh@csr.ru



Фонд «Центр стратегических разработок» (Фонд «ЦСР» или ЦСР) – российская некоммерческая организация, созданная в 1999 году с целью разработки и проведения стратегических исследований по социально-экономической тематике. Настоящее сообщение содержит исключительно информацию общего характера. Ни ЦСР, ни его аффилированные лица не предоставляют посредством данного сообщения каких-либо консультаций или услуг профессионального характера. ЦСР не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящую публикацию.

© 2020 Фонд «Центр стратегических разработок». Все права защищены.