

РАЗДЕЛ 3. ФИНАНСОВО-КРЕДИТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ И БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

DOI 10.54220/v.rsue.1991-0533.2023.79.21.012

М. А. Верниковский, Н. М. Иванова

АНАЛИЗ ПЕРСПЕКТИВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация

Отсутствие финансового обеспечения способно отправить строительную отрасль в неуправляемое пике, которое сменится длительной стагнацией. В статье рассматривается вопрос соответствия роста цен и объемов жилищного строительства в РФ реальному платежеспособному спросу. Анализируются существующие модели кризиса строительной отрасли и возможные сценарии развития ситуации. Замедление темпов роста цены на квадратный метр жилья, очевидно, приведет к росту доли убыточных предприятий, что заставит неэффективные предприятия уйти с рынка. Это, в свою очередь, приостановит перенасыщение рынка жилой недвижимости готовыми предложениями.

Ключевые слова

Строительная отрасль, строительный рынок, жилищное строительство, ипотечное кредитование, счет эскроу, средняя забортная плата.

М. А. Vernikovskiy, N. M. Ivanova

ANALYSIS OF HOUSING CONSTRUCTION PROSPECTS

Annotation

Lack of financial support can send the construction industry into uncontrollable peak, which will be replaced by prolonged stagnation. Article considers the issue of matching the growth of prices and volumes of housing construction in Russian Federation to real solvent demand. Existing models of crisis in construction industry and possible scenarios for development of situation are analyzed. Slowdown in growth rate of prices per square meter of housing will obviously lead to increase in share of unprofitable enterprises, which will force inefficient enterprises to leave the market, which in turn will stop the glut of residential real estate market with ready-made offers.

Keywords

Construction industry, construction market, housing construction, mortgage lending, escrow account, average outboard payment.

Введение

На сегодняшний день строительная отрасль является локомотивом экономики многих регионов России. Несмотря на кажущийся невысокий процент в ВВП страны – 5,1 %, что гораздо ниже, чем в Китае (около 25 %), строительство дает возможность развития для многих смеж-

ных отраслей (металлургия, химическая промышленность, деревообрабатывающая промышленность, транспорт, розничная торговля). В строительстве занято 6,5 млн человек – 9,2 % от общего количества занятых. Строительство жилья является одной из ключевых составляющих строительной отрасли России. В

2022 г. было построено 102,7 млн кв. м жилья, планы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на 2024 г. – построить не меньше.

Цель статьи – анализ возможного перенасыщения рынка жилой недвижимости и грядущего кризиса строительной отрасли.

Первоначально проанализируем динамику состояния строительной отрасли.

С начала 1990-х гг. строительная отрасль находилась в упадке [1, 2].

С 1990 г. по 2001 г. объемы строительства упали более чем в 2 раза, и только после 2001 г. начался рост (рис. 1).

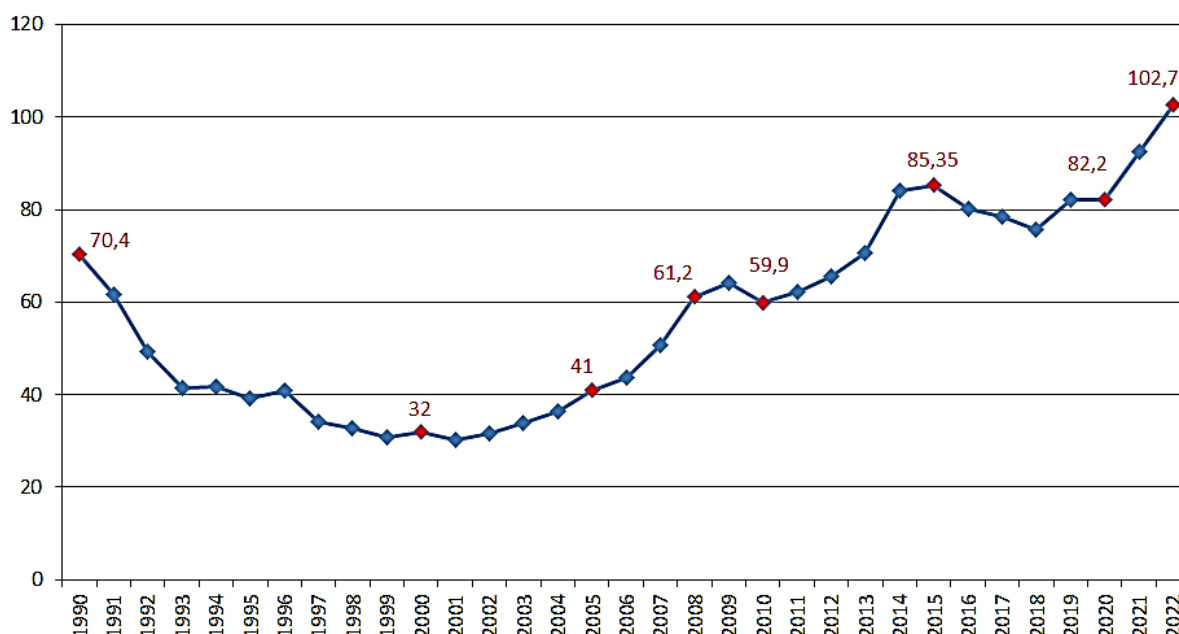


Рисунок 1 – Ввод миллионов квадратных метров в год [1, 2]

Стоит обратить внимание, что состояние дел строительной отрасли также зависит от внешних факторов, включая геополитические риски. Глобальный финансовый кризис 2008-2009 гг., присоединение Крыма и последующая за этим девальвация рубля привели временному упадку строительства с 2009 г. по 2010 г. и с 2015 по 2018 гг. Исключением стал 2022 г., который, несмотря на начало специальной военной операции (СВО), стал «трамплином» для роста цен на рынке недвижимости и строительных услуг, что отражалось и на первичном и на вторичном рынке жилья.

Рентабельность жилищного строительства зависит от цены квадратного метра площади новостроек. На рисунке 2 представлены графические изображения динамики изменения средней цены квад-

ратного метра общей площади на рынке жилья. С 2014 г. по 2018 г. цена существенно не изменялась, а объемы строительства снижались (рис. 2). С 2018 г. начинают расти и цены и объемы строительства. В 2020 г. происходит резкое ускорение роста цены квадратного метра. За два года жилье дорожает более чем на 50 %. Тенденция роста цены сохраняется до второй половины 2023 г., и средняя стоимость квадратного метра новостройки перешагивает за 122 тыс. рублей. При этом ввод жилья в эксплуатацию в 2022 г. вырос на 11 %. Статистика первой половины 2023 г. показывает рост цены квадратного метра на 16,5 % к аналогичному периоду 2022 г., при том что продолжается рост объемов строительства, т. е. рост цен не вызван сокращением предложения.

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья, тыс. ₽
Данные в целом по России

● Первичное ● Вторичное

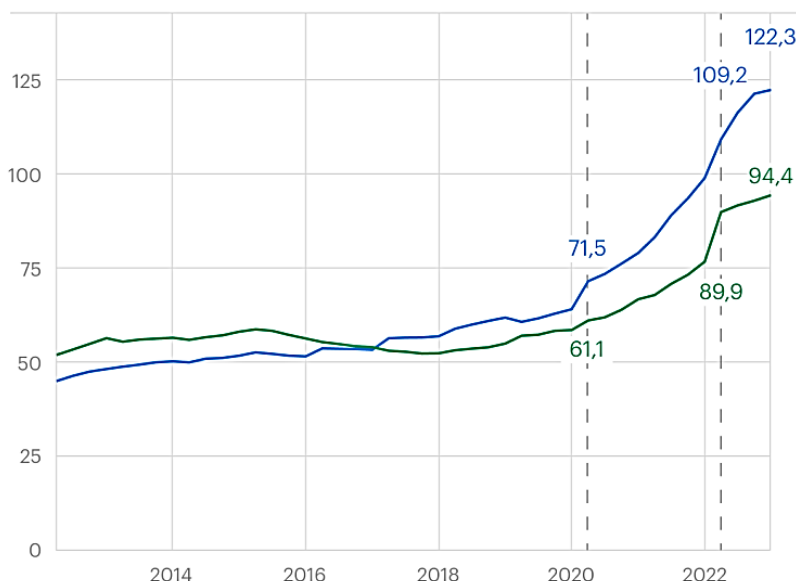


Рисунок 2 – Средняя цена квадратного метра общей площади на рынке жилья, тыс. руб. [3]

Возникает вопрос соответствия этого роста цен и объемов реальному платежеспособному спросу, поскольку отсутствие финансового обеспечения способно отправить строительную отрасль в неуправляемое пике, которое сменится длительной стагнацией.

Для прояснения этого вопроса, прежде всего, необходимо выяснить причины «чудесного» подъема отрасли на протяжении последних пяти лет, когда рост объемов строительства сопровождается ростом цен на квадратный метр, темпами, значительно опережающими инфляцию, которая составила 8,39 % и 11,94 % в 2021 г. и 2022 г. соответственно [15]. Существует два источника платежеспособного спроса: сбережения населения и ипотечное кредитование. До 2017 г. финансирование строительства осуществлялось за счет привлечения средств граждан в виде долевого участия, т. е. на покупку жилья отправлялись сбережения. Такой механизм финансирования приводил к многочисленным злоупотреблениям со стороны недобросовестных застройщиков. С декабря 2017 г. на основании поручения Пре-

зидента Российской Федерации осуществляется поэтапное замещение средств граждан, привлекаемых для строительства жилья, банковским кредитованием. С 1 июля 2019 г. средства граждан – участников долевого строительства депонируются на банковских счетах (счетах эскроу) и становятся доступны застройщику только после ввода жилья в эксплуатацию. Таким образом, все финансирование строительства осуществляется за счет банковских кредитов. В январе 2022 г. на специализированных счетах хранилось 3,2 трлн рублей, а в сентябре 2023 г. уже 5,1 трлн рублей (рис. 3) [4]. Интересным является тот факт, что на январь 2022 г. текущая задолженность была ниже депозитов, а уже в октябре 2022 г. текущая задолженность строительных компаний начинает превышать суммы на счетах эскроу [4].

Если соотнести объем средств, зарезервированных на покупку жилья, с общим объемом сбережений 45,5 трлн рублей, то получается, что остатки на счетах эскроу составляют 11,2 %, т. е. не являются основным или даже приоритетным направлением инвестирования [5].

2022-2023 2019-2023

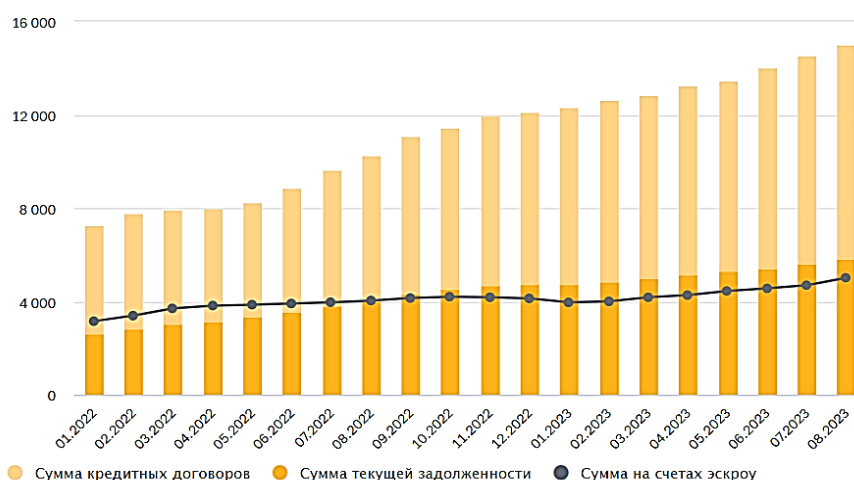


Рисунок 3 – Динамика основных показателей проектного финансирования с использованием счетов эскроу [4]

Вторым источником платежеспособного спроса является банковский кредит под залог недвижимости – ипотека. На рисунках 4 и 5 представлены суммы ипотечных кредитов, выданных на покупку жилья на первичном рынке. Сумма выданных ипотечных кредитов растет

непрерывно. За 9 месяцев 2023 г. ипотечных кредитов выдано больше чем за весь 2022 г. – более 2 трлн рублей. Количество ипотечных договоров существенно снизилось – 471 тыс. в 2021 г. против 406 тыс. в 2022 г., что объясняется ростом стоимости кв. метра в новостройках [7].

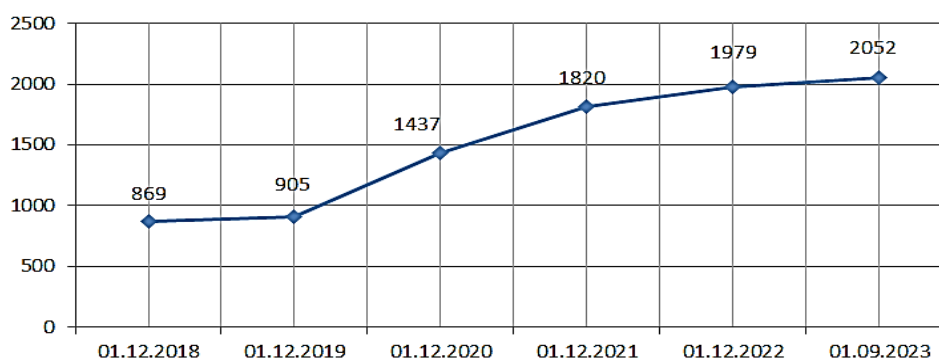


Рисунок 4 – Объем выданных ипотечных кредитов на первичном рынке, млрд руб. [6]

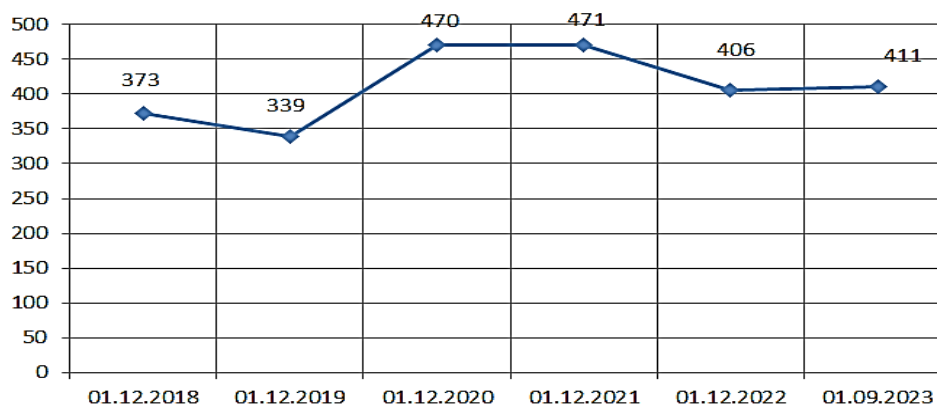


Рисунок 5 – Число ипотечных кредитов в год на первичном рынке, тыс. [7]

По данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, в 2021 г. было введено в эксплуатацию 92,6 млн кв. м, из них 43,5 млн кв. м – многоквартирные дома и 49,1 млн – индивидуальная застройка. В 2022 г. 102,7 млн кв. м: квартиры в многоэтажной застройке составили 45,5 млн кв. м, а 57,2 – индивидуальное жилищное строительство [8]. Колоссальные объемы вводимого в эксплуатацию индивидуального жилья не могут не поражать. Согласно данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации индивидуальных домов строится больше, чем квартир. С учетом площади, которую занимает приусадебный участок, подсобные строения и сам дом, площадь застройки индивидуальными домами соотносится с многоэтажным жильем примерно один к десяти. Получается, что новые многоэтажки городов должны быть окружены коттеджными поселками на многие десятки, если не сотни километров. Это, очевидно, не соответствует действительности. Закономерно возникает вопрос о строительных мощностях и трудовых ресурсах, задействованных в индивидуальном строительстве, которые при таких объемах должны быть сопоставимы с ресурсами, вовлеченными в многоэтажное строительство. Но поскольку финансирование индивидуального жилищного строительства осуществляется гражданами в индивидуальном порядке, т. е. полностью обеспечено личными сбережениями и индивидуальными кредитами, то задекларированные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации объемы индивидуальной застройки мы исключаем из анализа ситуации.

Для ответа на вопрос о перспективах неуправляемого обвала строительной отрасли рассмотрим две модели кризисов на рынке недвижимости.

Первая, назовем эту модель «американская», напрямую связана с ростом спроса за счет неконтролируемой выдачи

ипотечных кредитов. В 2005-2008 гг. американские банки выдавали ипотеки заемщикам с неудовлетворительной платежеспособностью. Из закладных на дома формировались облигационные займы, которые далее уходили на фондовый рынок. Цены на жилье непрерывно росли, что еще больше подогревало спекулятивный спрос. Критического объема неплатежи по закладным достигли в сентябре 2008 г. Это стало причиной серии дефолтов по облигационным займам, что в свою очередь спровоцировало глобальный финансовый кризис и обвал цен на рынке недвижимости.

Вторая модель – «китайская»: на сегодняшний день в Китае потерпел дефолт крупнейший застройщик – Evergrande Group, в августе 2023 г. компания понесла крупнейшие убытки, пропустила выплаты по облигациям и объявила себя банкротом. На момент объявления банкротства общая задолженность компании подскочила до 334,6 млрд долларов, остались не завершенными 1300 проектов [9]. И сейчас на китайском рынке пристальное внимание уделяется другому застройщику – Country Garden, у которого на сегодняшний день в 4 раза больше проектов, чем у Evergrande. В 2023 г. 30 августа Country Garden сообщила, что за первое полугодие его убытки составили 7 млрд долларов. Кроме того, компания предупредила, что при определенных обстоятельствах «может оказаться не в состоянии обслуживать свои финансовые обязательства по ряду заимствований, что может привести к дефолту» по ним [10]. По результатам анализа определено, что 40 % китайских строительных компаний с 2021 г. потерпели дефолт – это примерно 1/3 китайского жилищного сектора. Причина кризиса – отсутствие платежеспособного спроса и огромное количество домов построенных «впрок». Компании-застройщики брали кредиты и строили под несуществующие на сегодня потребности.

Проведем анализ сегодняшней ситуации в строительной отрасли России. Для урегулирования нестабильной покупательской способности населения на

рынке недвижимости государством и банковской системой предусмотрены различные льготные программы ипотечного кредитования, такие как: «Семейная ипотека», «Военная ипотека», «Ипотека с господдержкой», «Ипотека для IT», «Дальневосточная ипотека» и другие. В разных ипотечных программах ставка по ипотеке варьируется в диапазоне от 1,7 % до 12 % годовых. Летом 2023 г. Центробанк на внеочередном заседании повысил ключевую ставку с 8,5 % до 12 %. При таком уровне ключевой ставки банки могут повысить ставки по рыночной ипотеке на 4-4,5 %, в результате средний процент по таким программам до конца лета может вырасти до 17-18 % годовых [11]. Рассчитаться по таким ставкам ипотечных займов могут только качественные заемщики – с достаточным уровнем дохода, выше среднего. В теории это снизит количество ипотечных займов и должно остудить рынок. Этого не произойдет, если банки в погоне за прибылью снизят требования к получателям ипотек. В этом случае риск попасть в ситуацию неплатежей по ипотечным займам будет нарастать.

Существенным отличием российского рынка недвижимости от американского является тот факт, что доля сделок по ипотеке на российском рынке относи-

тельно ниже, чем на американском рынке. В США практически все жилье покупается в ипотеку, существует даже практика повторного получения кредита под залог уже частично или полностью погашенной закладной. В России, если анализировать соотношение накоплений на счетах эскроу и выданных ипотечных займов, доля покупки жилья, приобретение в ипотеку составляет около 30 %. В 2023 г. планируется ввести в эксплуатацию около 50 млн кв. м жилья в многоквартирных домах, что в текущих ценах 2023 г. составит 6,1 трлн рублей [12].

Против этих объемов гражданами зарезервировано около 4 трлн рублей на специализированных счетах. Способность расплачиваться по ипотечным кредитам, как и сами размеры ипотечных кредитов, напрямую зависит от состояния рынка труда и доходов граждан.

В 2023 г. в стране фиксируется рекордно низкая безработица, в пределах 3-3,6 %. Что же касается доходов, то они неуклонно растут. Прогнозное значение на 2023 г. – 72-75 тыс. руб. (рис. 6). Если указанная тенденция сохранится, то нет никаких сомнений, что взятые ипотечные кредиты будут погашены. Очевидно, что «разогрев» рынка связан с ростом объемов ипотечных займов и доходов населения.

Средняя заработная плата в России по годам

За три последних года:

За 2022 - 65 338 руб.

За 2021 - 57 244 руб.

За 2020 - 51 344 руб.

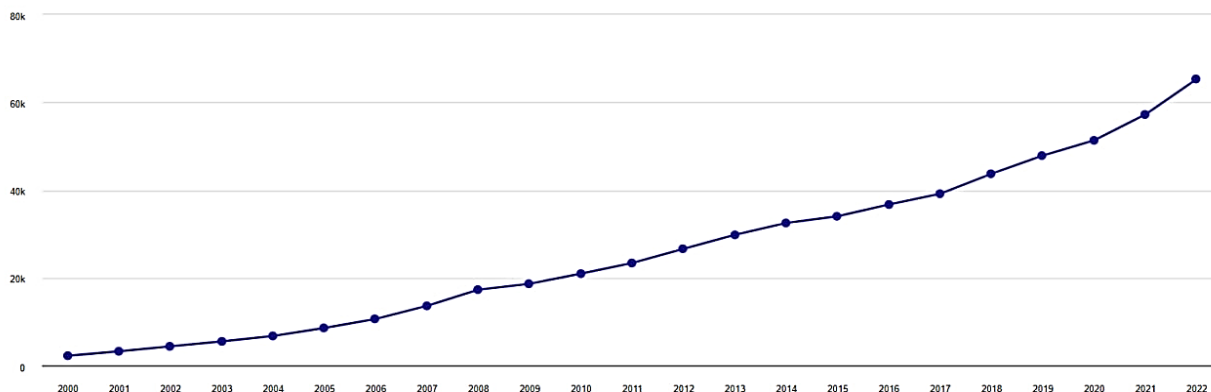


Рисунок 6 – Средняя заработная плата в России по годам, руб. [13]

Что же касается развития сценария по «китайской» модели – закредитованность застройщиков при отсутствии спроса, то такой сценарий тоже маловероятен. По тем же причинам: большая часть строящегося жилья уже предоплачена, на остальные квадраты придут покупатели недвижимости с помощью льготного ипотечного кредитования. Превышение суммы кредитов полученных строительными компаниями над суммами на счетах эскроу по состоянию на август 2023 г. составляет 16 %, т. е. банки кредитуют строительные компании фактически деньгами дольщиков. Свежих данных по просроченной кредиторской задолженности строительных компаний Центральный Банк Российской Федерации не публикует. Но доля убыточных строительных организаций по итогам 2021 г. составляет 5 %, а в 2022 г. уже 18,2 % [14, 15]. Это вызывает вопросы, т. к. можно было бы предположить, что до сентября 2023 г. неэффективность застройщиков должна была легко перекрываться ростом цен на жилье.

Выводы

Возможным риском для строительной отрасли можно назвать падение спроса, вызванное насыщением рынка. Но в ближайшие два года этого не предполагается по причине поддержки государством льготных ипотечных займов и стремления граждан вкладывать свои сбережения в недвижимость. Намечавшееся во второй половине 2023 г. замедление темпов роста цены на квадратный метр жилья, очевидно, приведет к росту доли убыточных предприятий, что заставит неэффективные предприятия уйти с рынка. Это, в свою очередь, приостановит перенасыщение рынка жилой недвижимости готовыми предложениями.

Библиографический список

1. Строительство жилья в СССР [Электронный ресурс]. – URL: <https://su90.ru>.
2. Мониторинг объемов жилищного строительства [Электронный ресурс]. – URL: <https://minstroyrf.gov.ru>.

3. За два года у рынка недвижимости есть шансы слезть с иглы, но о рекордах на рынке новостроек пора перестать говорить [Электронный ресурс]. – URL: <https://squaremaster.ru>.

4. Финансирование долевого строительства [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.cbr.ru>.

5. Сведения о размещенных и привлеченных средствах [Электронный ресурс]. – URL: <https://cbr.ru>.

6. Объем выданных ипотечных кредитов в месяц [Электронный ресурс]. – URL: <https://frankrg.com>.

7. Число ипотечных кредитов в месяц [Электронный ресурс]. – URL: <https://frankrg.com>.

8. Мониторинг объемов жилищного строительства [Электронный ресурс]. – URL: <https://minstroyrf.gov.ru>.

9. Крупнейший застройщик Китая заявил о гигантских убытках [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.gazeta.ru>.

10. Китайский девелопер Country Garden предупредил о возможности дефолта [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.kommersant.ru>.

11. ЦБ повысил ключевую ставку до 12 %. Что будет с ипотекой, и сохранят ли банки условия по уже одобренным заявкам [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.banki.ru>.

12. Минстрой анонсировал рекордный ввод жилья в многоквартирных домах [Электронный ресурс]. – URL: <https://realty.rbc.ru/news>.

13. Средняя зарплата в России в 2023 г. от Росстата [Электронный ресурс]. – URL: <https://gogov.ru>.

14. О финансовых результатах деятельности организаций в 2021 г. [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosstat.gov.ru>.

15. Финансовая деятельность организаций в 2022 г. [Электронный ресурс]. – URL: <https://53.rosstat.gov.ru>.

16. Назаренко, В. С. Анализ реализации денежно-кредитной политики в условиях экономической нестабильности и внешних ограничений // Экономика. Финансы. Общество. – 2023. – № 2 (6).

17. Широкова, О. В. Экономическая безопасность региона: угрозы и перспективы их снижения // Экономика. Финансы. Общество. – 2022. – № 2 (2).

18. Вахитова, Д. А., Одинцов, А. П., Петрухина, А. А. Государственное регулирование строительной деятельности // Россия в XXI веке: стратегия и тактика социально-экономических, политических и правовых реформ : материалы Всерос. конф. – Новосибирск, 2022. – С. 48-49.

19. Галсанова, А. Т. Стратегическое развитие строительной отрасли в России как шаг в будущее // Социально-экономические, организационные, политические и правовые аспекты обеспечения эффективности государственного и муниципального управления : материалы Всерос. конф. – Новосибирск, 2022. – С. 269-270.

20. Исакова, А. А., Иванова, Н. М. Инновации как стимул развития строительной и транспортной отрасли // Инновационная экономика и менеджмент: методы и технологии : материалы междунар. конф. – Новосибирск, 2021. – С. 207-210.

21. Ушакова, Н. А., Хурматуллина, Н. М. Положение рынка недвижимости России в период экономического кризиса // Инфраструктурные отрасли экономики: проблемы и перспективы развития : материалы междунар. конф. – Новосибирск, 2015. – С. 134-138.

Bibliographic list

1. Housing construction in USSR [Electronic resource]. – URL: <https://su90.ru>.

2. Monitoring the volume of housing construction [Electronic resource]. – URL: <https://minstroyrf.gov.ru>.

3. In two years, real estate market has chance to get off the needle, but it's time to stop talking about reforms in market of new buildings [Electronic resource]. – URL: <https://squaremaster.ru>.

4. Financing of equity construction [Electronic resource]. – URL: <https://www.cbr.ru>.

5. Information about the placed and attracted funds [Electronic resource]. – URL: <https://cbr.ru/statistics>.

6. Volume of mortgage loans issued per month [Electronic resource]. – URL: <https://frankrg.com>.

7. Number of mortgage loans in Russian Federation [Electronic resource]. – URL: <https://frankrg.com>.

8. Monitoring of housing construction volumes [Electronic resource]. – URL: <https://minstroyrf.gov.ru>.

9. China's largest developer has announced huge losses [Electronic Resource]. – URL: <https://www.gazeta.ru>.

10. Chinese developer Country Garden warned about the possibility of default [Electronic resource]. – URL: <https://www.kommersant.ru>.

11. Central Bank raised the key rate to 12 %. What will happen to mortgage and whether banks will keep the conditions for already approved applications [Electronic resource]. – URL: <https://www.banki.ru>.

12. Ministry of Construction announced the re-commissioning of housing in apartment buildings [Electronic resource]. – URL: <https://realty.rbc.ru>.

13. Average salary in Russia in 2023 from Rosstat [Electronic resource]. – URL: <https://gogov.ru>.

14. On the financial results of activities of organizations in 2021 [Electronic resource]. – URL: <https://rosstat.gov.ru>.

15. Financial activity of organizations in 2022 [Electronic resource]. – URL: <https://53.rosstat.gov.ru>.

16. Nazarenko, V. S. Analysis of implementation of monetary policy in conditions of economic instability and external constraints // Economy. Finance. Society. – 2023. – № 2 (6).

17. Shirokova, O. V. Economic security of region: threats and prospects for their reduction // Economy. Finance. Society. – 2022. – № 2 (2).

18. Vakhitova, D. A., Odintsov, A. P., Petrukhina, A. A. State regulation of construction activities // Russia in XXI century: strategy and tactics of socio-economic, political and legal reforms : materials of All-Russian conf. – Novosibirsk, 2022. – P. 48-49.

19. Galsanova, A. T. Strategic development of the construction industry in Rus-

sia as a step into the future // Socio-economic, organizational, political-theoretical and legal aspects of ensuring the effectiveness of public and municipal management : proceedings of All-Russian conf. – Novosibirsk, 2022. – P. 269-270.

20. *Isakova, A. A., Ivanova, N. M.* Innovations as stimulus for development of construction and transport industry // Inno-

vative economics and management: methods and technologies : materials of intern. conf. – Novosibirsk, 2021. – P. 207-210.

21. *Ushakova, N. A., Khurmatullina, N. M.* Position of Russian real estate market during economic crisis // Infrastructural sectors of economy: problems and prospects of development : materials of intern. conf. – Novosibirsk, 2015. – P. 134-138.