

Санкционная лихорадка: как кризис отразится на строительном секторе

Что будет с рынком недвижимости в эпоху санкций, насколько зависима отрасль от импорта, ждать ли «заморозки» проектов, и каковы дальнейшие перспективы? На самые острые вопросы РБК Черноземье ответили профильные эксперты

За первую половину 2022 года в России, по данным Росстата, объемы ввода в жилищном строительстве выросли на 44% и достигли почти 52,6 млн кв. метров (в 2021 году – 36,5 млн кв. м). Основной прирост обеспечило частное домостроительство – объемы его ввода в январе–июне составили порядка 33 млн кв. м жилья, что на 62% больше, чем за аналогичный период 2021 года. В секторе многоквартирных домов также наблюдалась положительная динамика – объемы ввода выросли на 22,4% – 19,7 млн квадратных метров против 16,1 млн годом ранее. При этом впервые с начала года произошел спад на 8,1% относительно июня 2021 года. Это связано как с высокой базой июня прошлого года, так и со спадом спроса на жилую недвижимость. Эксперты считают, что текущая ситуация планы девелоперов кардинально не изменила. Санкции привели к некоторым корректировкам по проектным решениям, но это не повлечет за собой отказа от их реализации.

«Есть системные девелоперы, которые продолжают свою работу, не отклоняясь от принятой стратегии. Да, им потребовалось несколько месяцев, чтобы понять правила игры, но в целом на их планы реализации это не сильно повлияло, – отмечает операционный директор «Этажи Девелопмент», руководитель центра продаж и маркетинга застройщика архитектурно-брендинговой компании DeVision Марсель Габдульманов. – Если говорить о компаниях, которые выводят на рынок свой первый или один из первых проектов, то они притормозили работы над ними, даже

имея план строительства на руках. Многие отложили реализацию продуктов на осень этого года. Статистика говорит о том, что в целом ввод в эксплуатацию и запуск новых объектов продолжается. Причины те же: локализация рынка, поддержка государственных и финансовых институтов. Стабильные девелоперы отказываются от факторов, улучшающих потребительские свойства проекта, но в то же время увеличивающих его стоимость. Речь идет об импортных комплектующих и технологиях».

Директор по продажам компании Rockwool в России Максим Тарасов полагает, что, прежде всего, санкции скажутся «на крупных строительных проектах, где используются преимущественно зарубежные технологии». А вот на сроках реализации проектов с сугубо российским участием не отразятся. «Ставка по кредитам после мартовского скачка постепенно приходит к удовлетворительному показателю, эскроу-счета наполняются, население уже не ждет финансового провала или скачущей инфляции. Поэтому баланс спроса и потребления в скором времени восстановится и как следствие – в отрасли будет появляться все больше новых проектов», – прогнозирует эксперт.

По информации «Дом.РФ», на рынке многоквартирных домов наблюдается рост формирования «заделов». Так, в июне заявлено о строительстве новых проектов общей площадью в 4 млн кв. м, рост по сравнению с маем на 35%. В целом, за первое полугодие этого года выдано на 21% больше разрешений на строительство (на застройку 22,5 млн кв. м).

Перспектива импортозамещения в строительстве

По данным Минпромторга России, сегодня доля импортных стройматериалов, применяемых в строительстве, составляет порядка 4%. При этом процент российских материалов в стройке очень высок. С такой оценкой согласны и в Национальном объединении строителей (НОСТРОЙ). Там отмечают, что большинству используемых российскими застройщиками материалов можно найти замену аналогичного качества, подобрать новых поставщиков и заново продумать логистику. При этом доля

импорта в строительстве зависит от сегмента: в комфорт-классе она не превышает 10%, а в «элит» существенно выше. Кроме того, работает параллельный импорт. Причем азиатское оборудование по своим характеристикам не уступает американскому и европейскому, поэтому многие застройщики сейчас рассматривают возможности использования строительной продукции из стран Азии.

«При этом новый импульс для развития появился и у отечественных производителей. По качеству отечественная строительная продукция и продукция азиатских партнеров способны достойно конкурировать с аналогами европейских производителей, и, в перспективе, позволит заменить ушедшие с российского рынка иностранные компании, – говорит президент НОСТРОЙ Антон Глушков. – Важно отметить, что ни одна стройка в стране не остановилась из-за отсутствия материалов, на качестве строительства это также не скажется. По ряду позиций удлинлись логистические плечи, усложнилась доставка, что не могло не сказаться на изменении цены на оборудование и строительные материалы, используемые в строительстве».

Руководитель отдела продаж компании «Этажи» Евгений Истомин напоминает, что в режиме импортозамещения России находится уже почти целое десятилетие, и строительная отрасль благополучно адаптируется к изменениям. «Государство будет поддерживать отрасль строительства всегда, так как это огромная часть ВВП страны. Да, действительно, на рынке строительных материалов будут заминки, однако за счет субсидированных ставок по ипотеке плюс госрегулирование отрасли будут способствовать стабильному спросу на новое жилье», – считает эксперт.

Участники рынка сходятся во мнении, что приостановка деятельности ряда иностранных компаний не окажет критичного влияния на строительную отрасль, по крайней мере, в краткосрочной перспективе. В инфраструктурных проектах, например, в строительстве дорог, мостов – уже давно используется российская техника, применяются российские технологии, которые иногда даже опережают европейские, как в

случае с плавающими опалубками, говорит директор по продажам компании Rockwool в России Максим Тарасов. Локализация на гражданских объектах строительства вообще достигает 100%.

«Пока остаются трудности с производством лифтов и других технологичных машин и оборудования. Однако сейчас эта проблема решается двумя способами – параллельным импортом и локальным производством. Так, например, в данный момент на заводы отечественных производителей лифтового оборудования поступает большое количество заявок, но я уверен, что они справятся с таким объемом работ», – подытожил эксперт.

Что будет с ценой

С начала года стоимость стройматериалов в стране в среднем увеличилась на 8%, в годовом выражении цены выросли на 6%. Одной из причин стало увеличение затрат на логистику и стройматериалы. Согласно исследованию группы «Деловой профиль», индекс стоимости этих материалов в 2022 году постепенно растет от месяца к месяцу: в среднем, на 1% за месяц. Резкое изменение цены наблюдалось только в марте на конструкции и детали из черных металлов (+12,07% к показателю февраля). Причем стоимость вернулась к своему среднему значению уже в следующем месяце. В июне средние цены были равны:

- Песок – 553,17 рублей за кубический метр;
- Щебень – 2 227 рублей за кубический метр;
- Цемент – 6 798 рублей за тонну;
- Теплоизоляционные материалы – 5 301 рублей за кубический метр;
- Конструкции из черных металлов – 153 777 за тонну.

Сейчас ситуация понемногу стабилизируется, цены корректируются. Так, по данным Росстата, уже в июле стоимость на материалы для строительства в России снизилась на 2%.

Сильнее всего подешевела металлочерепица – на 5,1%, следом идут доски обрезные – минус 3,5%, цены на ламинат и линолеум снизились на 2,1-1,9%. Красный кирпич и еврошифер подешевели на 1-0,7%. Такая ситуация может привести к корректировке прогноза изменения ценовых показателей на рынке жилой недвижимости, считают эксперты, но многое будет зависеть от сопутствующих факторов. Например, от уровня инфляции, господдержки отрасли и покупательского спроса.

«Ситуация на строительном рынке в 2022 году настолько непредсказуема. Этой весной мы наблюдали повышенную потребительскую активность, а летом, наоборот, снижение. Подобный тренд прослеживается и в других отраслях и спровоцирован искусственным повышением цен в начале марта, а потом условной стабилизацией рынка», – говорит директор департамента фиброцементной продукции BF Tech Яков Яланский.

Что касается строительных материалов, рассуждает эксперт, то в «эконом» секторе, скорее всего, в ближайшее время появятся более доступные по цене отечественные аналоги. Речь о той продукции, которая больше всего зависела от импорта, например, кирпич, плитка, сухие смеси, герметики и другое. Однако спрогнозировать насколько изменится цена на квадратный метр сейчас сложно – она складывается из ряда критериев, которые касаются не стоимости строительных материалов. «Для жилья комфорт и бизнес-классов используются в основном импортные материалы. Они в текущих реалиях стали доступны, благодаря параллельному импорту. Однако сроки поставки и стоимость увеличились. Это, безусловно, отразилось на стоимости жилья, – поясняет Яланский. – Сейчас стоимость первичного жилья остается завышенной, и, несмотря на новые ипотечные условия, которые призваны стимулировать спрос, покупательская активность остается на низком уровне по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет. Поэтому осенью может быть и снижение цен. В совокупности с пониженной кредитной ставкой – этот комплекс мер поможет повысить интерес к новостройкам. Но с точной уверенностью сказать сложно. Мы только можем быть

уверены, что и производители, и государство заинтересованы в обеспечении населения доступными и качественными строительными материалами».

Эту мысль продолжил президент НОСТРОЙ Антон Глушков – в сложной экономической обстановке государство подало четкий сигнал, что не намерено сбавлять темпы строительства. Правительством оперативно разработан антикризисный план и меры поддержки строительной отрасли, которые позволят рынку недвижимости развиваться в дальнейшем.

«Рынок строительных материалов на данный момент прошел этап адаптации. Мы видим снижение по ряду позиций, например, на металлопрокат снижение на 20-40 %, хотя, это пока не позволило «отыграть» рынок металлопроката по ценам на уровень 2020 года. Более того, в середине мая 2022 года председатель правительства РФ сообщил об обнулении ввозных пошлин на оборудование и материалы, необходимые для реализации инвестпроектов в важных для экономики секторах, в том числе в строительстве. Принятая мера позволила поддержать отрасль и оказала позитивное влияние на снижение стоимости строительства», – отметил эксперт.

Операционный директор «Этажи Девелопмент», руководитель центра продаж и маркетинга застройщика архитектурно-брендинговой компании DeVision Марсель Габдульманов, напротив, говорит, что в текущих экономических условиях девелоперы «не стремятся снижать стоимость, так как, заходя в проект и определяя его цену сейчас, они берут на себя риски удорожания стройматериалов и работ в будущем». Кроме того, последние месяцы совместно с государством ряду застройщиков пришлось софинансировать большой объем ипотечных программ, чтобы поддержать способность населения приобретать новостройки.

Спасет ли ипотека спрос

Как рассказала главный экономист ГУ Банка России по ЦФО Александра Львова, российские банки в первом полугодии

предоставили заемщикам Черноземья ипотечные жилищные кредиты на общую сумму 62 млрд рублей, что на 30,7% меньше, чем годом ранее. Объемы выдач ипотеки в январе-июне сократились в 1,8 раза по сравнению с первой половиной прошлого года (21,4 тыс. против 39,1 тыс.).

По словам эксперта, после весеннего скачка ключевой ставки рынок постепенно начал восстанавливаться. Это произошло благодаря улучшению ценовых условий по рыночным и льготным программам. Так, с 21 июня этого года ставка по льготной ипотеке снизилась с 9% до 7%, а некоторые банки стали предлагать рыночную ипотеку на весь срок кредита по ставке меньше 1%. Также смягчались и неценовые условия кредитования: например, некоторые банки увеличили срок ипотечных кредитов до 35 лет.

По данным Банка России, с учетом льготных ипотечных программ ставка по рублевой ипотеке в июне 2022 года по сравнению с январем 2022 года снизились в Черноземье до 6,5%: среди регионов по состоянию на 1 июля максимум зафиксирован в Воронежской области (7,1%), а минимум – в Курской области (5,4%).

Кроме того, застройщики также стимулируют рост покупок жилья, предлагая скидки на квартиры и машино-места. Дополнительную поддержку спросу оказывают и региональные меры поддержки по субсидированию ипотечных ставок. К примеру, в Белгородской области с мая действует субсидия в размере 6% годовых на остаток задолженности, в Курской области ставки снижены минимум на три процентных пункта. В Тамбовской области предусмотрены субсидии – 100% по кредитам на развитие крестьянского хозяйства и приобретение строительных материалов и строительства жилья.

Таким образом, в июне 2022 года по сравнению с маем в макрорегионе объемы выданных ипотечных кредитов выросли почти в 1,7 раза. «Однако продолжают действовать факторы, которые будут ограничивать наращивание ипотечного портфеля в

Черноземье. Для части населения уровень цен на жилье остается довольно высоким, присутствует неопределенность в стабильности доходов граждан. Кроме того, сохраняется напряженная геополитическая ситуация: Белгородская и Курская области находятся вблизи украинской границы», – отмечает Александра Львова.

По прогнозам Минфин и Минэкономразвития, к концу года реальные доходы россиян сократятся на 6%. За первый и второй кварталы текущего года доходы уже уменьшились на 1,2% и 0,8% соответственно.

Наличие тенденции подтверждает и исполнительный директор девелоперской компании Glincom Иван Татаринов. По его словам, начиная с апреля, спрос на жилье снижается, сейчас в отдельных проектах продажи сократились на 40–50%, чем год назад. «Думаю, что такая ситуация будет сохраняться, потому что даже дешевая ипотека не позволяет вернуться к результатам прошлых лет. На мой взгляд, отличным подспорьем для спроса будет снижение ипотечных ставок на вторичном рынке, так как доля альтернативных продаж высока», – заключил эксперт.

Источник: [РБК-Черноземье](#)