

Татьяна Полиди*, Александр Гершович**

Коронакризис и проблемы жилищного строительства

Ожидаемый экономический спад может иметь серьезные последствия для сектора жилищного строительства, в первую очередь в крупных городах, где объемы незавершенного строительства сегодня составляют 3,9 трлн рублей, или 8,4% суммарного валового городского продукта



Ограничения деятельности строительных компаний, связанные со сложной эпидемической ситуацией в России, могут привести к снижению темпов строительства. Это скажется не только на экономическом развитии территорий в целом, но и затронет интересы граждан, которые не получат своих квартир.

Объем индустриального жилищного строительства в РФ оценивается в 1,5 трлн рублей (1,4% ВВП), индивидуального — еще в 300 млрд рублей (0,3% ВВП). Если же оценивать долю сектора жилищного строительства в экономике по объему инвестиций, то она составляет уже 2% ВВП страны.

Общий объем незавершенного строительства многоквартирных домов с при-

влечением средств граждан по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) по стране в целом составляет по состоянию на апрель 2020 года 91 млн кв. м (1,6 млн квартир), что в два раза больше объема ввода многоквартирных домов в 2019 году, когда он составил 43,5 млн кв. м. Масштабы незавершенного строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан оцениваются в 5,2 трлн рублей, или в 5% ВВП.

74% незавершенного строительства жилья сконцентрировано в региональных центрах. В Москве, Санкт-Петербурге, Краснодарском крае, Рязанской и Владимирской областях, Башкирии объемы незавершенного строительства многоквартирных домов с привлечением средств дольщиков в три-четыре раза превышают годовой объем ввода в 2019 году.

В целом в региональных столицах (мы включаем сюда Москву и Санкт-Петербург) рынок незавершенного строительства оценивается в 3,9 трлн рублей, что составляет 8,4% суммарного валового городского продукта (ВГП)

региональных столиц, то есть гораздо более существенную часть экономики, чем в регионах в целом.

В некоторых регионах потенциальная рыночная стоимость квартир в незавершенном строительстве превышает 10% ВРП: Санкт-Петербург (25%), Ленинградская область (19,5%), Рязанская область (16,2%), Республика Адыгея (15,9%), Московская область (15,7%), Севастополь (13,0%), Краснодарский край (12,7%).

В экономике региональных столиц масштаб незавершенного строительства многоквартирных домов еще более существенный. Первое место со значительным опережением занял Краснодар — порядка 34% ВРП, далее следует Санкт-Петербург — 25%, Рязань — 19%. Москва среди региональных столиц занимает только 25-е место с показателем 6,8%.

Плановые сроки ввода жилья приходятся преимущественно (86% общего объема незавершенного строительства) на 2020–2022 годы, в том числе 37% незавершенного строительства — на 2020-й, 34% — на 2021-й, 15% — на 2022 год.

Таким образом, плановые сроки завершения строительства приходится на период ожидаемого экономического спада, вызванного кризисом.

Риск незавершения строительства наиболее высок для тех многоквартирных домов, где проекты находятся на начальной стадии реализации и доля квартир, проданных по ДДУ, невысока. Если отнести к числу таких проектов многоквартирные дома с плановым сроком сдачи в 2022 году, то их объем составляет 15% всего объема незавершенного строительства многоквартирных домов (13,7 млн кв. м). Для многоквартирных домов с плановым сроком ввода в эксплуатацию в 2020–2021 годах высока вероятность существенной задержки ввода (например, от шести месяцев до одного года).

Приостановка может коснуться и объектов инфраструктуры (школы, детские сады, дороги и др.), строящихся на бюджетные средства. Отметим, что масштабы приостановки или затягивания сроков строительства таких объектов и до кризиса были довольно впечатляющими. По данным «Мониторинга незавершенного строительства в Российской Федерации», проводимого Счетной палатой РФ, в 2018 году 19,9% объектов, строящихся за счет федерального бюджета, и 11,7% объектов, строящихся за счет региональных бюджетов, либо приостановлены и (или) законсервированы, либо находятся в строительстве более пяти лет. В случае увеличения масштабов такой приостановки значимость проблемы возрастает, так как речь идет о затягивании строительства не только многоквартирных домов, но и обеспечивающей их инфраструктуры. В 2020 году тенденция может продолжиться, если государство не примет мер по ускорению строительства инфраструктурных объектов, что было бы весьма актуально и как инструмент антикризисной политики.

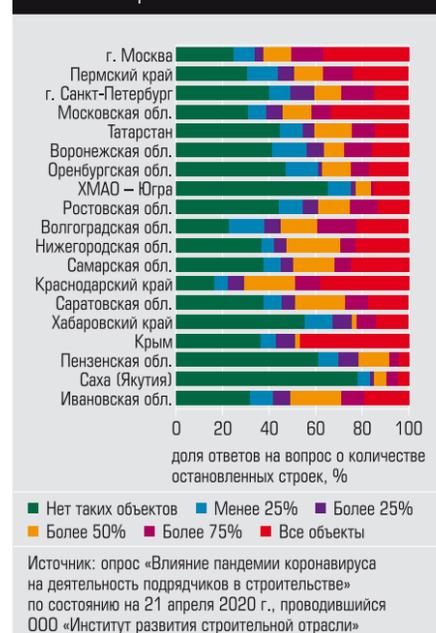
Проблемы для граждан

По данным опроса строительных организаций, в апреле 2020 года в регионах в целом приостановлено 44% строек, то есть объемы потенциального недостроя (нарушения сроков строительства, предусмотренных проектными декларациями) можно оценить в 2,2 трлн рублей, или в 696 тыс. квартир.

При оценке количества квартир, которые могут быть потенциально не сданы вовремя, для девяти субъектов федерации этот показатель составил более 50%: Москва, Краснодарский край, Омская область, Забайкальский край, Московская область, Республика Крым, Волгоградская область, Липецкая область, Республика Калмыкия. Самая большая доля квартир, которые могут

Стройки приостановлены после 15 марта

График 1



Распределение региональных столиц по соотношению рыночной стоимости незавершенного строительства многоквартирных домов и ВГП

График 2



Источники: опрос «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г., проводившийся ООО «Институт развития строительной отрасли»

Источники: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и Единой информационной системы жилищного строительства

Источники: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и Единой информационной системы жилищного строительства

Финансовые потери

С учетом объемов продаж по ДДУ по состоянию на апрель 2020 года в неза-

вершенное строительство жилья направлено по меньшей мере два триллиона рублей средств граждан (по данным Росреестра, только в 2019 году продано 43% квартир, находящихся сегодня в стадии строительства), в том числе полученных гражданами в 2019 году ипотечных кредитов в размере 922 млрд рублей (данные Банка России).

Таким образом, текущие ограничения строительной деятельности в условиях пандемии создают потенциальные (по максимальной оценке) финансовые риски для всех участников проектов жилищного строительства — граждан, застройщиков и банков — в суммарном объеме 2,2 трлн рублей, однако такие риски (потенциальные потери) распределены между ними неравномерно:

— граждане вложили в стройки (приобрели квартиры по ДДУ) 897 млрд рублей, из них 377 млрд рублей — за счет ипотечных кредитов;

— застройщики пока не продали строящееся жилье на сумму 1,3 трлн рублей (такие инвестиции как минимум на 15% меньше рыночной стоимости продаваемого жилья, и не все такие инвестиции застройщиками уже осуществлены);

— банки, по оценкам, предоставили ипотечных кредитов под залог прав требования по ДДУ на сумму 377 млрд рублей, а также предоставили проектное финансирование застройщикам, реализующим проекты по новой схеме с использованием эскроу-счетов (34% строек), в объеме около 100 млрд рублей.

Разумеется, приведенные оценки потенциальных рисков завершения строительства подсчитаны по максимуму. Можно предположить, что вероятность реализации таких рисков в полном объеме невелика. Соответственно и объемы потенциальных финансовых потерь всех участников в случае незавершения в срок именно строек с плановым вводом в 2022 году уже гораздо ниже — не 2,2 трлн рублей, а только 330 млрд рублей, что соответствует 104,4 тыс. квартир. С учетом доли проданных квартир в этом случае риск не получить свои квартиры в срок существует для 43 тыс. семей, а общие финансовые потери составят 136 млрд рублей.

Текущий мониторинг ситуации позволит уточнять и актуализировать полученные выводы, которые должны использоваться для выработки адекватных мер антикризисной политики в сфере жилищного строительства.

■ Статья основана на исследовании фонда «Институт экономики города», выполненном в апреле 2020 года. Полный текст доступен по ссылке: <http://urbanecomics.ru/research/analytics/ocenka-obema-nezavershennogo-zhilishchnogo-stroitelstva-v-regionah-i-ih-stolicah>

*Исполнительный директор фонда «Институт экономики города».

**Ведущий эксперт направления «Рынок недвижимости» фонда «Институт экономики города».