

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**ОЦЕНКА ОБЪЕМА НЕЗАВЕРШЕННОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В
РЕГИОНАХ И ИХ СТОЛИЦАХ: КАКОВО ВЛИЯНИЕ КОРОНА-КРИЗИСА?**

По данным на апрель 2020 г.

**(РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ
ЦЕЛЕВОГО КАПИТАЛА ФОНДА «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»)**

Москва 2020

Введение

Строительная отрасль – одна из ключевых отраслей современной российской экономики. Строительство (деятельность строительных организаций при строительстве, реконструкции, модернизации, ремонте всех видов объектов – жилых и нежилых зданий, инфраструктуры, а также смежных организаций) составляет 5% ВВП России (валовая добавленная стоимость составляет 5,5 трлн руб. в год, по данным Росстата за 2019 г.); в сфере строительства занято 6,5 млн чел., или 9% от общей численности занятых в экономике.

Если выделить именно жилищное строительство, включая индустриальное жилищное строительство и индивидуальное жилищное строительство, то рынок услуг строительных организаций в этой сфере оценивается в 1,8 трлн руб. в год (1,7% ВВП), в том числе порядка 1,5 трлн руб. в секторе индустриального жилищного строительства (1,4% ВВП) и 300 млрд руб. (0,3% ВВП). Если же оценивать долю сектора жилищного строительства в экономике по объему инвестиций, то его доля составляет уже 2% ВВП страны.

Важно отметить, что в строительстве весьма велика доля малых и микропредприятий (по количеству) – 94%, как и доля занятых в неформальном секторе – 32%. Таким образом, сама институциональная структура строительного сектора обуславливает слабую устойчивость к шокам спроса и предложения на производимые в секторе услуги.

Ограничения деятельности строительных компаний, связанные со сложной эпидемиологической ситуацией в России, могут привести к снижению темпов строительства. Замедление развития строительной отрасли скажется не только на экономическом развитии территорий в целом, но и на гражданах, которые не получают свои квартиры, т.к. стройки не смогут быть завершены вовремя.

Фонд «Институт экономики города» провел оценку объемов незавершенного строительства многоквартирных домов в разрезе субъектов Российской Федерации, а также в разрезе городов – столиц регионов. В настоящем аналитическом материале мы сосредоточились на следующих вопросах:

- Каковы сегодня объемы незавершенного строительства многоквартирных домов в регионах и их столицах в физическом и стоимостном выражении? Насколько масштабны такие объемы относительного экономик регионов и их столиц?

- Каковы прогнозы затягивания сроков завершения строительства ввиду текущей ситуации ограничений на строительную деятельность и снижения спроса на жилье?

- Каковы возможные последствия кризиса с точки зрения количества граждан, которые не получают вовремя жилье, приобретенное по договорам участия в долевом строительстве до начала кризиса?

- Каковы масштабы финансовых потерь граждан, застройщиков и банков, финансирующих строительство (через кредиты гражданам или через проектное финансирование)?

Основные выводы

1. Общий объем незавершенного строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан по договорам участия в долевом строительстве (далее также – ДДУ) по стране в целом составляет по состоянию на апрель 2020 г. 91 млн кв. м (1,6 млн квартир), что в 2 раза больше объема ввода многоквартирных домов в 2019 г., который составил 43,5 млн кв. м.

74% незавершенного строительства жилья сконцентрировано в региональных центрах.

В Москве, Санкт-Петербурге, Краснодарском крае, Рязанской области, Владимирской области, Республике Башкортостан объемы незавершенного строительства многоквартирных домов с привлечением средств дольщиков в 3 - 4 раза превышают годовой объем ввода в 2019 г.

2. Масштабы незавершенного строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан оцениваются в 5,2 трлн руб., или 5% ВВП.

В целом в региональных столицах (включая Москву и Санкт-Петербург) рынок незавершенного строительства оценивается в 3,9 трлн руб., что составляет 8,4% суммарного ВВП 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%), г. Севастополь (13,0%), Краснодарский край (12,7%).

В экономике региональных столиц масштаб незавершенного строительства многоквартирных домов еще более существенен. Первое место со значительным опережением занял Краснодар – порядка 34% от валового городского продукта (ВГП),

затем идет Санкт-Петербург – 25%, Рязань – 19%. Москва среди региональных столиц занимает только 25 место с показателем в 6,8%.

3. Плановые сроки ввода жилья приходятся преимущественно (86% от общего объема незавершенного строительства) на 2020-2022 гг., в том числе 37% незавершенного строительства - на 2020 г., 34% незавершенного строительства - на 2021 г., 15% незавершенного строительства - на 2022 г. Таким образом, плановые сроки завершения строительства приходятся на период ожидаемого экономического спада, вызванного кризисом.

4. По данным опроса строительных организаций в апреле 2020 г.¹ в регионах в целом приостановлено 44% строек, то есть объемы потенциального недо строя (нарушения сроков строительства, предусмотренных проектными декларациями) можно оценить в 2,2 трлн руб., или 696 тыс. квартир.

При оценке количества квартир, которые могут быть не сданы вовремя, для 9 субъектов Федерации показатель составил более 50%: г. Москва, Краснодарский край, Омская область, Забайкальский край, Московская область, Республика Крым, Волгоградская область, Липецкая область, Республика Калмыкия. Самый большой процент квартир, которые могут быть не сданы в срок, прогнозируется в Москве – 60%, в Краснодарском крае - 59% строящихся квартир, в Московской области – 54%.

5. С учетом объемов продаж по договорам участия в долевом строительстве по состоянию на апрель 2020 г. в незавершенное строительство жилья направлено, по меньшей мере, 2 трлн руб. средств граждан (по данным Росреестра, только в 2019 г. продано 43% квартир, находящихся сегодня в стадии строительства), в том числе полученных гражданами ипотечных кредитов в размере 922 млрд руб. (по данным Банка России).

6. Таким образом, текущие ограничения строительной деятельности в условиях пандемии создают потенциальные финансовые риски для всех участников проектов жилищного строительства – граждан, застройщиков и банков в общем объеме 2,2 трлн руб., однако такие риски (потенциальные потери) распределены между ними неравномерно:

- граждане вложили в стройки (приобрели квартиры по ДДУ) 897 млрд руб., из них 377 млрд руб. – за счет ипотечных кредитов;

¹ Опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). Доступ по ссылке: https://nostroy.ru/nostroy/situation_center/analytics_data/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%20%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%B0%20%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%80%D1%8F%D0%B4%D1%87%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2.pdf

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

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

7. Указанные оценки потенциальных рисков незавершения строительства, конечно, представляют собой максимальную оценку. Можно предположить, что вероятность реализации таких рисков в полном объеме невелика. Риск незавершения строительства наиболее высок для тех многоквартирных домов, строительство которых находится на начальной стадии реализации и доля квартир, проданных по договорам участия в долевом строительстве которых, невысока. Если отнести к числу таких домов 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 гг. высока вероятность существенной задержки их ввода (например, от 6 месяцев до 1 года).

Оценка объемов незавершенного жилищного строительства в регионах

Общий объем незавершенного строительства многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств граждан – участников долевого строительства, по стране в целом (по 78 регионам, по которым доступны данные) составляет по состоянию на апрель 2020 г. 91 млн кв. м², что в 2 раза больше объема ввода многоквартирных домов в 2019 г., который составил 43,5 млн кв. м (таблица 1).

Для 58 регионов (73% регионов, по которым доступны данные) характерно превышение показателя суммарной площади объектов незавершенного строительства над объемом ввода многоквартирных домов в 2019 г. Среди регионов-лидеров по объему незавершенного строительства многоквартирных домов:

Владимирская область – 850 тыс. кв. м (368% от объема ввода многоквартирных домов в 2019 г.);

г. Санкт-Петербург – 11,8 млн кв. м (366%);

Рязанская область – 1,6 млн кв. м (347%);

²По данным Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/долевое_строительство

г. Москва – 13,9 млн кв. м (301%);
 Краснодарский край – 7 млн кв. м (277%);
 Московская область – 10,7 млн кв. м (236%);
 Свердловская область – 2,9 млн кв. м (204%).

Наименьшие относительные объемы незавершенного строительства многоквартирных домов наблюдаются в следующих регионах:

Мурманская область – 3 тыс. кв. м (56%);
 Республика Калмыкия – 18 тыс. кв. м (53%);
 Республика Алтай – 8 тыс. кв. м (41%);
 Республика Мордовия – 61 тыс. кв. м (36%);
 Томская область – 61 тыс. кв. м (24%).

Плановые сроки ввода многоквартирных домов приходятся преимущественно (86% от общего объема незавершенного строительства) на 2020-2022 гг., в том числе 37% незавершенного строительства - на 2020 г., 34% незавершенного строительства - на 2021 г., 15% незавершенного строительства - на 2022 г. (рисунок 1). Таким образом, плановые сроки завершения строительства приходятся на период ожидаемого экономического спада, вызванного кризисом пандемии коронавируса.

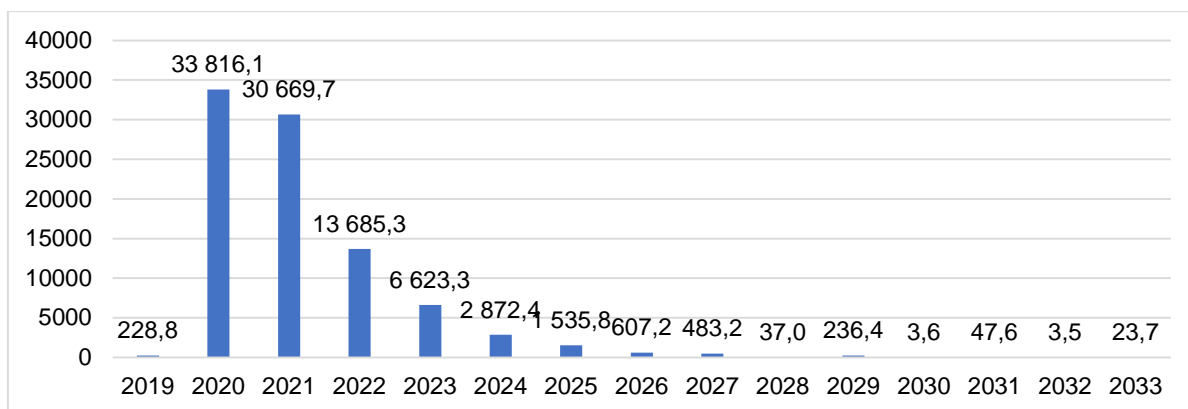


Рисунок 1. Плановые сроки ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств граждан – участников долевого строительства, тыс. кв. м, по состоянию на апрель 2020 г.

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» на основе данных Единой информационной системы жилищного строительства
https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

Таблица 1. Объем незавершенного строительства многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств граждан по договорам участия в долевом строительстве, по состоянию на апрель 2020 г. (общая площадь квартир в незавершенном строительстве и соотношение такой площади с объемом ввода многоквартирных домов в 2019 г.)

Регион	Площадь незавершенного строительства МКД		Регион	Площадь незавершенного строительства МКД		Регион	Площадь незавершенного строительства МКД	
	Тыс. кв. м	% ввода МКД в 2019 г.		Тыс. кв. м	% ввода МКД в 2019 г.		Тыс. кв. м	% ввода МКД в 2019 г.
г. Москва	13944	301%	Калужская область	575	177%	Тамбовская область	199	99%
г. Санкт-Петербург	11814	366%	Чувашская Республика	565	115%	Республика Бурятия	198	356%
Московская область	10675	236%	Волгоградская область	564	152%	Белгородская область	177	94%
Краснодарский край	7027	277%	Пензенская область	557	183%	Сахалинская область	158	90%
Свердловская область	2948	204%	Республика Крым	517	243%	Республика Марий Эл	152	65%
Ленинградская область	2745	178%	Брянская область	492	188%	Республика Хакасия	126	120%
Республика Башкортостан	2706	275%	Кировская область	445	160%	Костромская область	126	154%
Новосибирская область	2444	201%	Тверская область	424	174%	Кабардино-Балкарская Республика	126	84%
Ростовская область	2391	192%	Архангельская область	422	202%	Республика Коми	108	91%
Республика Татарстан	1849	118%	Кемеровская область	406	126%	Чеченская Республика	107	104%
Красноярский край	1609	190%	Ульяновская область	375	188%	Амурская область	81	56%
Рязанская область	1592	347%	Ханты-Мансийский АО - Югра	367	65%	Курганская область	77	125%
Тюменская область	1489	87%	Липецкая область	361	114%	Республика Ингушетия	76	84%
Самарская область	1452	156%	Хабаровский край	346	196%	Забайкальский край	76	160%
Воронежская область	1327	120%	Республика Адыгея	335	279%	Новгородская область	62	61%

Пермский край	1208	245%	Орловская область	326	289%	Томская область	61	24%
Ставропольский край	1139	227%	Ивановская область	286	193%	Республика Мордовия	61	36%
Калининградская область	1139	167%	Смоленская область	280	164%	Республика Калмыкия	18	53%
Челябинская область	1058	132%	Республика Карелия	272	195%	Республика Алтай	8	41%
Алтайский край	1035	244%	Республика Северная Осетия	270	163%	Мурманская область	3	56%
Саратовская область	1032	207%	г. Севастополь	267	164%	Ненецкий АО	-	-
Владимирская область	850	368%	Республика Дагестан	262	58%	Карачаево-Черкесская Республика	-	-
Приморский край	820	300%	Республика Саха (Якутия)	262	77%	Республика Тыва	-	-
Нижегородская область	803	136%	Псковская область	240	242%	Магаданская область	-	-
Удмуртская Республика	763	229%	Астраханская область	239	206%	Еврейская АО	-	-
Тульская область	725	292%	Курская область	232	111%	Камчатский край	-	-
Вологодская область	666	227%	Омская область	223	98%	Чукотский АО	-	-
Иркутская область	665	170%	Оренбургская область	215	40%			
Ярославская область	615	161%	Ямало-Ненецкий АО	205	202%			
Итого во всем 78 регионах, для которых имеются данные о незавершенном строительстве							90859	207%

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/долевое_строительство

Далее рассмотрим, насколько велики масштабы незавершенного строительства многоквартирных домов относительно экономик регионов, а именно: каково соотношение стоимостной оценки (по рыночной цене жилья) объемов незавершенного строительства (далее – рыночная стоимость незавершенного строительства) и ВРП регионов в 2019 г.³ Анализ проведен в отношении 78 регионов, по которым доступны необходимые данные.

В целом по стране объем незавершенного строительства многоквартирных домов оценивается на уровне **5,2 трлн руб., или 5% ВВП 2019 г.** (таблица 2).

Только в 7 регионах рыночная стоимость незавершенного строительства многоквартирных домов превышает 10% ВРП: Санкт-Петербург (25%), Ленинградская область (19,5%), Рязанская область (16,2%), Республика Адыгея (15,9%), Московская область (15,7%), г. Севастополь (13,0%), Краснодарский край (12,7%) (рисунок 2).

В 19 регионах рыночная стоимость незавершенного строительства многоквартирных домов составляет 5-10% ВРП, а в 52 регионах – ниже 5% ВРП.

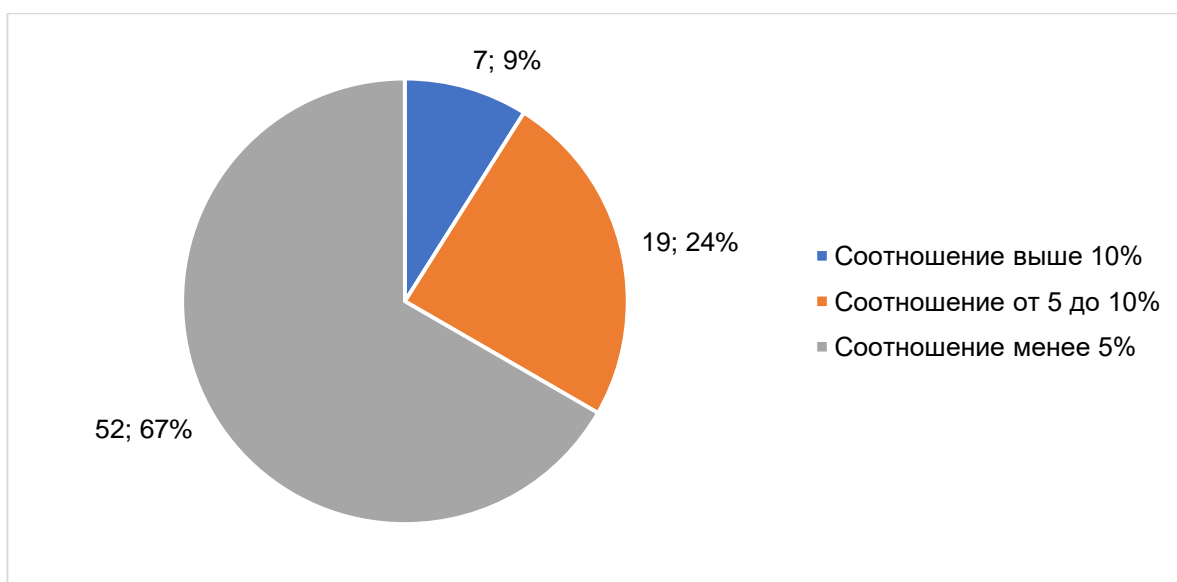


Рисунок 2. Распределение субъектов Российской Федерации по соотношению рыночной стоимости незавершенного строительства многоквартирных домов и ВРП; количество регионов и % от общего числа регионов, по которым доступны данные

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и Единой информационной системы жилищного строительства
https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

³ На момент проведения исследования Росстатом еще не были опубликованы данные о ВРП за 2019 г. Поэтому была проведена дооценка ВРП 2018 года в каждом регионе путем умножения на коэффициент роста ВВП в 2019 г.

Таблица 2. Оценка объема незавершенного строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан по ДДУ в денежном выражении по отношению к ВРП субъектов Российской Федерации в 2019 г., а также в целом по стране от ВВП, % (по данным на апрель 2020 г.)

Регион	Оценка стоимости незавершенного строительства МКД		Регион	Оценка стоимости незавершенного строительства МКД		Регион	Оценка стоимости незавершенного строительства МКД	
	% от ВРП	Млрд руб.		% от ВРП	Млрд руб.		% от ВРП	Млрд руб.
г. Санкт-Петербург	25,0%	1064,2	Ивановская область	4,7%	9,5	Чеченская Республика	1,4%	2,7
Ленинградская область	19,5%	218,6	Вологодская область	4,3%	25,7	Курганская область	1,4%	2,9
Рязанская область	16,2%	62,8	Республика Ингушетия	4,3%	2,4	Астраханская область	1,3%	7,4
Республика Адыгея	15,9%	17,4	Ярославская область	4,1%	23,5	Республика Дагестан	1,3%	8,3
Московская область	15,7%	669,6	Ульяновская область	4,0%	14,2	Республика Мордовия	1,3%	3,0
г. Севастополь	13,0%	10,4	Республика Бурятия	4,0%	9,2	Кемеровская область	1,3%	16,3
Краснодарский край	12,7%	300,9	Тульская область	4,0%	25,7	Амурская область	1,1%	3,4
Калининградская область	9,5%	44,4	Республика Карелия	3,7%	10,6	Забайкальский край	1,1%	3,7
Новосибирская область	7,4%	94,2	Тверская область	3,6%	16,2	Оренбургская область	0,9%	8,7
Алтайский край	7,3%	40,4	Самарская область	3,6%	54,5	Новгородская область	0,8%	2,2
Владимирская область	7,1%	31,8	Пермский край	3,5%	46,5	Республика Калмыкия	0,8%	0,6
Республика Северная Осетия	7,1%	9,4	Республика Марий Эл	3,4%	6,1	Белгородская область	0,8%	7,0
Ростовская область	6,8%	99,6	Смоленская область	3,3%	10,5	Республика Коми	0,8%	5,4
г. Москва	6,8%	1230,5	Костромская область	3,1%	5,6	Республика Алтай	0,7%	0,4
Чувашская Республика	6,6%	20,0	Республика Татарстан	3,0%	74,7	Тюменская область	0,6%	57,8
Республика Башкортостан	6,4%	108,8	Челябинская область	2,7%	39,8	Сахалинская область	0,5%	5,7
Ставропольский край	6,2%	45,0	Хабаровский край	2,6%	18,9	Томская область	0,4%	2,2
Псковская область	5,9%	9,8	Волгоградская область	2,6%	22,6	Ханты-Мансийский АО - Югра	0,3%	13,4
Приморский край	5,7%	47,8	Красноярский край	2,6%	59,7	Ямало-Ненецкий АО	0,2%	7,6
Саратовская область	5,5%	39,8	Кабардино-Балкарская Республика	2,6%	3,8	Мурманская область	0,0%	0,2
Воронежская область	5,5%	52,2	Тамбовская область	2,4%	7,9	Ненецкий АО	-	-
Кировская область	5,4%	18,3	Липецкая область	2,3%	13,3	Карачаево-Черкесская Республика	-	-
Орловская область	5,2%	12,1	Республика Хакасия	2,1%	5,0	Магаданская область	-	-
Пензенская область	5,2%	21,0	Архангельская область	2,1%	17,3	Еврейская АО	-	-
Брянская область	5,2%	17,2	Нижегородская область	2,0%	27,7	Камчатский край	-	-
Республика Крым	5,1%	20,3	Курская область	1,9%	8,4	Чукотский АО	-	-

Удмуртская Республика	4,8%	30,7	Иркутская область	1,8%	25,6	Республика Тыва	-	-
Калужская область	4,8%	22,5	Омская область	1,4%	10,0			
Свердловская область	4,8%	109,7	Республика Саха (Якутия)	1,4%	15,6			
Итого по всем 78 регионам, для которых имеются данные о незавершенном строительстве							5% от ВВП	5239

Допущение расчета: средняя цена квартиры, приобретаемой в рамках ДДУ, составляет 2 млн руб. за исключением отдельных регионов (для Москвы - 5 млн руб., для Московской области, Приморского края, Хабаровского края, Якутии, Ленинградской области – 3 млн руб., Санкт-Петербурга – 4 млн руб.). Оценка рынка осуществлялась путем умножения количества квартир в строящихся домах на среднюю стоимость квартир.

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

В апреле 2020 г. ООО «Институт развития строительной отрасли» по заказу НОСТРОЙ был проведен опрос подрядных строительных организаций о влиянии пандемии на развитие рынка жилищного строительства⁴. Среди результатов опроса представлены ответы подрядных строительных организаций, осуществляющих строительство в регионах России, о приостановке строительных работ (рисунок 3). На основе результатов опроса построена оценка количества квартир, которые могут быть не достроены вовремя ввиду приостановки строительства.



Рисунок 3. Результаты опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве», приостановка строительных работ

Источник: результаты опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ).

При этом среди всех респондентов только часть организаций осуществляют работы в сфере жилищного строительства. Из расчета были удалены регионы, в которых количество респондентов, которые осуществляют работы в сфере жилищного строительства, равно нулю (таким образом, проанализировано 53 региона, на которые приходится 90% строящихся квартир). Результаты проведенной оценки приведены в таблице 3.

⁴ Результаты опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). Доступ по ссылке: https://nostroy.ru/nostroy/situation_center/analytics_data/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%20%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%B0%20%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%80%D1%8F%D0%B4%D1%87%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2.pdf

Таблица 3. Оценка количества квартир, которые могут быть не достроены вовремя из-за приостановки строительства в условиях пандемии, по данным на апрель 2020 г.

Регион	Кол-во выданных разрешений на строительство МКД, всего, шт.	Кол-во квартир в строящихся МКД, всего, шт.	Кол-во МКД, строительство которых приостановлено, шт. (оценка)	Кол-во квартир в МКД, строительство которых приостановлено шт. (оценка)	Доля квартир, которые могут быть не достроены вовремя, от строящихся квартир, % (оценка)
г. Москва	352	246093	210,8	147411	60%
Краснодарский край	273	150440	162,2	89392	59%
Омская область	13	4979	7,6	2904	58%
Забайкальский край	10	1851	5,6	1032	56%
Московская область	530	223184	288,1	121320	54%
Республика Крым	42	10135	22,2	5368	53%
Волгоградская область	71	11318	36,4	5798	51%
Липецкая область	29	6670	14,5	3335	50%
Республика Калмыкия	4	302	2,0	151	50%
Пермский край	103	23227	50,1	11288	49%
Нижегородская область	89	13825	43,0	6681	48%
Астраханская область	18	3702	7,9	1625	44%
Алтайский край	74	20206	32,2	8785	43%
Республика Карелия	35	5285	15,2	2293	43%
Ульяновская область	54	7081	23,0	3020	43%
Ивановская область	33	4756	13,9	1998	42%
Саратовская область	80	19909	32,9	8177	41%
Ярославская область	84	11762	32,8	4587	39%
Костромская область	52	2819	20,2	1096	39%
г. Санкт-Петербург	322	266043	124,7	103040	39%
Республика Мордовия	14	1491	5,4	577	39%
Чувашская Республика	65	10006	25,0	3846	38%
Оренбургская область	22	4334	8,4	1664	38%
Республика Башкортостан	190	54423	72,5	20776	38%
Калужская область	53	11274	20,1	4285	38%
Тамбовская область	27	3971	10,1	1489	38%
Кировская область	58	9169	21,8	3438	38%
Воронежская область	100	26122	36,4	9514	36%
Ростовская область	187	49798	67,9	18091	36%
Республика Татарстан	160	37345	56,0	13071	35%
Челябинская область	135	19892	45,8	6749	34%
Красноярский край	136	29838	44,9	9857	33%
Иркутская область	45	12814	14,9	4229	33%
Ленинградская	124	72870	39,6	23264	32%

область					
Смоленская область	43	5264	13,4	1645	31%
Рязанская область	80	31412	24,2	9489	30%
Белгородская область	30	3501	8,3	963	28%
Хабаровский край	37	6300	10,1	1720	27%
Свердловская область	165	54868	42,8	14245	26%
Курская область	27	4218	7,0	1092	26%
Томская область	5	1111	1,2	258	23%
Самарская область	82	27227	17,7	5876	22%
Кемеровская область	48	8134	10,0	1695	21%
Ханты-Мансийский АО – Югра	35	6706	7,3	1393	21%
Пензенская область	54	10502	10,7	2079	20%
Удмуртская Республика	69	15350	13,5	2998	20%
Республика Марий Эл	24	3035	4,2	525	17%
Орловская область	34	6067	5,8	1036	17%
Республика Саха (Якутия)	29	5188	4,0	717	14%
Республика Северная Осетия	28	4678	2,3	390	8%
Владимирская область	84	15901	0,0	0	0%
Новосибирская область	206	47076	0,0	0	0%
Ямало-Ненецкий АО	50	3819	0,0	0	0%
Итого по 53 регионам	4714	1637291	1797	696272	43%

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

В целом по всем регионам, по которым доступны данные, количество квартир в МКД, строительство которых приостановлено, составляет **696,3 тыс. квартир, или 43% от общего количества квартир, строящихся** с привлечением средств граждан.

При оценке количества квартир, которые могут быть не сданы вовремя, для 9 субъектов Российской Федерации показатель составил более 50%: г. Москва, Краснодарский край, Омская область, Забайкальский край, Московская область, Республика Крым, Волгоградская область, Липецкая область, Республика Калмыкия. Самый большой процент квартир, которые могут быть не сданы в срок, оценивается в Москве – 60%, в Краснодарском крае - 59%, в Московской области – 54%.

В 27 регионах (51 % регионов) доля потенциального недоостроя составляет 30-50% - Пермский край (49%), Калужская область (38%), в Санкт-Петербурге доля таких квартир составила 34%.

Еще в 13 регионах (25% регионов) доля потенциального недо строя составляет 10-30%: Белгородская область (28%), Самарская область (22%), Пензенская область (20%).

Оценка менее 10% квартир была получена только в одном регионе – Республике Северная Осетия. Во Владимирской области, Новосибирской области и в Ямало-Ненецком АО все респонденты ответили, что пока работы не приостанавливались.

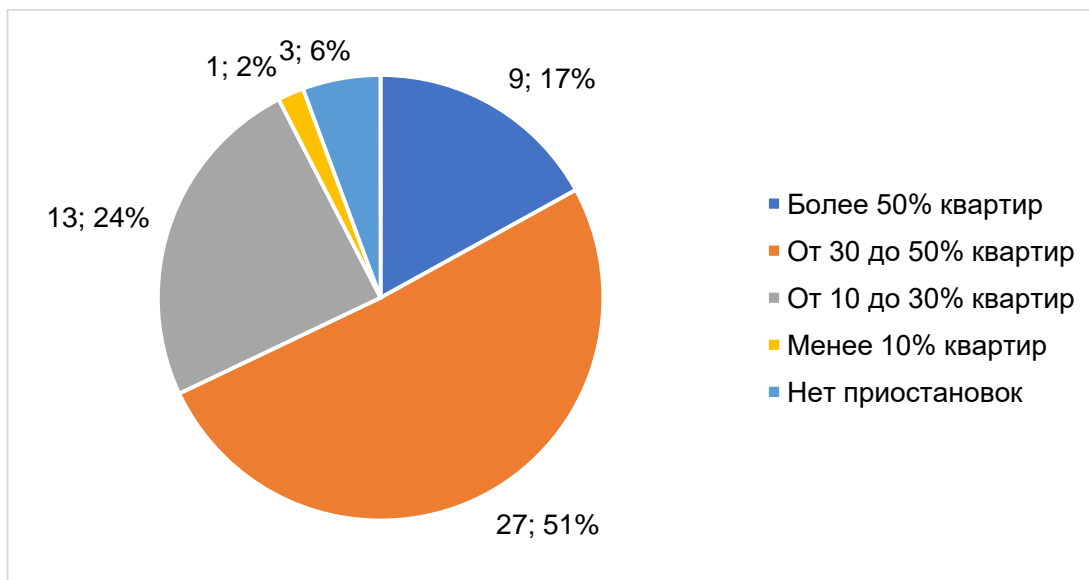


Рисунок 4. Распределение регионов по доле квартир, которые могут быть не сданы вовремя от всех строящихся квартир; количество регионов и % от общего числа регионов, по которым доступны данные

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

Что касается стоимостного выражения объемов приостановки, то в целом по стране оно составляет **2,2 трлн руб., или 2% ВВП**. Наиболее существенные масштабы приостановки строительства многоквартирных домов относительно экономики региона наблюдаются в Санкт-Петербурге – 412 млрд руб. (9,7% от ВРП) и Москве – 727 млрд руб. (4,1% от ВРП). Минимальные значения наблюдаются в Республике Северная Осетия – 0,78 млрд руб. (0,6% от ВРП), Республике Калмыкия – 0,3 млрд руб. (0,4% от ВРП), Томской области – 0,52 млрд руб. (0,1% от ВРП)

Таблица 4. Оценка стоимости квартир, которые могут быть не достроены вовремя из-за приостановки строительства в условиях пандемии, млн руб. и % от ВРП (суммарно - % от ВВП)

Регион	Рыночная стоимость квартир, которые могут быть не достроены вовремя, млн руб.	Доля рыночной стоимости квартир, которые могут быть не достроены вовремя, от ВРП, %
г. Москва	737054	4,1%
г. Санкт-Петербург	412160	9,7%
Московская область	363959	8,5%
Краснодарский край	178784	7,5%
Ленинградская область	69793	6,2%
Республика Башкортостан	41553	2,4%
Ростовская область	36181	2,5%
Свердловская область	28489	1,2%
Республика Татарстан	26142	1,0%
Пермский край	22576	1,7%
Красноярский край	19714	0,9%
Воронежская область	19027	2,0%
Рязанская область	18978	4,9%
Алтайский край	17570	3,2%
Саратовская область	16354	2,3%
Челябинская область	13498	0,9%
Нижегородская область	13362	1,0%
Самарская область	11751	0,8%
Волгоградская область	11596	1,3%
Республика Крым	10736	2,7%
Ярославская область	9174	1,6%
Калужская область	8571	1,8%
Иркутская область	8457	0,6%
Чувашская Республика	7692	2,5%
Кировская область	6877	2,0%
Липецкая область	6670	1,1%
Ульяновская область	6040	1,7%
Удмуртская Республика	5996	0,9%
Омская область	5809	0,8%
Хабаровский край	5159	0,7%
Республика Карелия	4586	1,6%
Пензенская область	4157	1,0%
Ивановская область	3995	2,0%
Кемеровская область	3389	0,3%
Оренбургская область	3328	0,3%
Смоленская область	3290	1,0%
Астраханская область	3251	0,6%
Тамбовская область	2978	0,9%
Ханты-Мансийский АО – Югра	2787	0,1%
Костромская область	2193	1,2%
Курская область	2184	0,5%
Республика Саха (Якутия)	2152	0,2%

Орловская область	2073	0,9%
Забайкальский край	2065	0,6%
Белгородская область	1926	0,2%
Республика Мордовия	1154	0,5%
Республика Марий Эл	1051	0,6%
Республика Северная Осетия	780	0,6%
Томская область	517	0,1%
Республика Калмыкия	302	0,4%
Владимирская область	0	0,0%
Новосибирская область	0	0,0%
Ямало-Ненецкий АО	0	0,0%
Итого по 53 регионам	2187878	2,0% от ВВП

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), Росстата и Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

В целях оценки масштабов финансовых рисков граждан, застройщиков и банков была проведена оценка доли квартир, проданных по ДДУ в 2019 г., от общего числа квартир в незавершенном строительстве. Конечно, в незавершенном строительстве находятся также и проданные ранее по ДДУ (в 2017-2018 гг.) квартиры, однако часть из таких квартир, могли быть в домах, уже введенных в эксплуатацию (какая именно – оценить сложно). Таким образом, на основе данных о ДДУ, зарегистрированных в 2019 г., можно сделать минимальную оценку доли проданных в строящихся в апреле 2020 г. многоквартирных домах.

Как видно из таблицы 5, в целом по 53 регионам, в отношении которых имеются данные опроса о приостановке строительства, по состоянию на апрель 2020 г. строится 1,6 млн квартир, из которых, по меньшей мере, 43% было продано по ДДУ (по данным Росреестра о продажах по ДДУ в 2019 г.) (если допустить, что продажи таких квартир были и в 2017-2018 гг., а также в январе-марте 2020 г., то доля уже проданных по ДДУ квартир будет выше). То есть, максимум 57% квартир в строящихся домах пока не проданы. В стоимостном выражении это означает, что, по меньшей мере, **2 трлн руб. из 5,2 трлн руб. рыночной стоимости строящихся квартир дольщики оплатили).**

С одной стороны, чем выше доля проданных квартир в незавершенном строительстве, тем выше вероятность завершения строительства в срок (поскольку обеспечено финансирование строительства) и ниже риски граждан; с другой стороны, чем выше доля проданных квартир и жестче меры региона по приостановке строительства, тем выше риски граждан, которые уже оплатили полную цену ДДУ.

Таблица 5. Оценка объема средств граждан, вложенных в строительство МКД, строительство которых приостановлено

Субъект Российской Федерации	Кол-во квартир в строящихся по ДДУ МКД, шт.	Количество ДДУ, зарегистрированных в 2019 г.	Отношение количества зарегистрированных в 2019 г. ДДУ и квартир в строящихся по ДДУ МКД, %	Рыночная стоимость проданных по ДДУ квартир в строящихся по ДДУ МКД, млн руб.	Рыночная стоимость не проданных квартир в строящихся по ДДУ МКД, млн руб.	Доля квартир в МКД, строительство которых приостановлено	Рыночная стоимость проданных по ДДУ квартир в строящихся по ДДУ МКД, строительство которых приостановлено, млн руб.
г. Санкт-Петербург	266043	99589	37%	398356	665816	39%	154286
г. Москва	246093	105170	43%	525850	704615	60%	314986
Московская область	223184	81775	37%	245325	424227	54%	133355
Краснодарский край	150440	48225	32%	96450	204430	59%	57311
Ленинградская область	72870	27619	38%	82857	135753	32%	26453
Свердловская область	54868	25282	46%	50564	59172	26%	13127
Республика Башкортостан	54423	18574	34%	37148	71698	38%	14182
Ростовская область	49798	19908	40%	39816	59780	36%	14464
Новосибирская область	47076	28107	60%	56214	37938	0%	0
Республика Татарстан	37345	18193	49%	36386	38304	35%	12735
Рязанская область	31412	16335	52%	32670	30154	30%	9869
Красноярский край	29838	15783	53%	31566	28110	33%	10428
Самарская область	27227	13989	51%	27978	26476	22%	6038
Воронежская область	26122	18738	72%	37476	14768	36%	13649
Пермский край	23227	12785	55%	25570	20884	49%	12427
Алтайский край	20206	9094	45%	18188	22224	43%	7908
Саратовская область	19909	4019	20%	8038	31780	41%	3301
Челябинская область	19892	7891	40%	15782	24002	34%	5355
Владимирская область	15901	4441	28%	8882	22920	0%	0
Удмуртская Республика	15350	7547	49%	15094	15606	20%	2948
Нижегородская область	13825	8385	61%	16770	10880	48%	8104

Иркутская область	12814	10364	81%	20728	4900	33%	6840
Ярославская область	11762	4325	37%	8650	14874	39%	3374
Волгоградская область	11318	4696	41%	9392	13244	51%	4811
Калужская область	11274	4587	41%	9174	13374	38%	3487
Пензенская область	10502	5780	55%	11560	9444	20%	2288
Республика Крым	10135	8477	84%	16954	3316	53%	8980
Чувашская Республика	10006	6223	62%	12446	7566	38%	4784
Кировская область	9169	3797	41%	7594	10744	38%	2848
Кемеровская область	8134	1862	23%	3724	12544	21%	776
Ульяновская область	7081	3929	55%	7858	6304	43%	3351
Ханты-Мансийский АО - Югра	6706	4000	60%	8000	5412	21%	1662
Липецкая область	6670	3438	52%	6876	6464	50%	3438
Хабаровский край	6300	3344	53%	10032	8868	27%	2738
Орловская область	6067	2478	41%	4956	7178	17%	847
Республика Карелия	5285	4150	79%	8300	2270	43%	3601
Смоленская область	5264	3803	72%	7606	2922	31%	2377
Республика Саха (Якутия)	5188	7510	145%	15564	0	14%	2152
Омская область	4979	2230	45%	4460	5498	58%	2602
Ивановская область	4756	2376	50%	4752	4760	42%	1996
Республика Северная Осетия	4678	2302	49%	4604	4752	8%	384
Оренбургская область	4334	4599	106%	8668	0	38%	3328
Курская область	4218	1427	34%	2854	5582	26%	739
Тамбовская область	3971	2779	70%	5558	2384	38%	2084
Ямало-Ненецкий АО	3819	475	12%	950	6688	0%	0
Астраханская область	3702	1202	32%	2404	5000	44%	1055
Белгородская область	3501	1779	51%	3558	3444	28%	978
Республика Марий Эл	3035	3910	129%	6070	0	17%	1051
Костромская область	2819	1384	49%	2768	2870	39%	1076
Забайкальский край	1851	844	46%	1688	2014	56%	941
Республика Мордовия	1491	1289	86%	2578	404	39%	998

Томская область	1111	161	14%	322	1900	23%	75
Республика Калмыкия	302	327	108%	604	0	50%	302
Итого по 53 регионам	1637291	701296	43%	2028232	2824257	43%	896888

* Значение показателя может превышать 100% в случае, если квартиры, проданные по ДДУ в 2019 г., находятся в многоквартирных домах, которые были введены в эксплуатацию также в 2019 г.

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), Росреестра и Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

Вторым аспектом распределения финансовых рисков в сложившейся ситуации является объем банковского участия в финансировании строительства в рамках новой схемы финансирования строительства с использованием эскроу-счетов. В настоящее время отрасль жилищного строительства находится в переходном периоде, связанном с реформированием отношений по финансированию строительства. Осуществляется переход от прямого привлечения средств граждан в строительство к банковскому проектному финансированию, при котором средства граждан сохраняются на эскроу-счетах в банках до момента ввода дома в эксплуатацию. Новая модель существенно повышает гарантии граждан, перенося предпринимательские риски (в том числе и связанные с приостановкой строительства) на застройщиков и финансирующие стройку банки. В случае, если многоквартирный дом не будет достроен, граждане получают возможность вернуть собственные средства, в том числе и привлеченные за счет ипотечных кредитов (и соответственно погасить такие кредиты досрочно).

На настоящий момент в целом по стране только 34% общей площади строящихся многоквартирных домов возводятся в рамках новой схемы финансирования (с использованием эскроу-счетов), а 65% - в рамках старой схемы (без использования эскроу-счетов) (таблица 6)⁵. Таким образом, рыночная оценка незавершенного строительства многоквартирных домов, в которое привлечены средства дольщиков напрямую (то есть именно средства граждан направлены в текущее строительство), составляет 1,5 трлн руб.

Рыночная оценка незавершенного строительства многоквартирных домов, строящихся за счет собственных средств застройщиков и банковского проектного финансирования, составляет 0,7 трлн руб. Если допустить, что банки уже предоставили застройщикам кредитные ресурсы в рамках проектного финансирования в объеме 15% от рыночной стоимости проектов (в реальности объем кредитной линии и ее траншей рассчитываются не от рыночной цене будущего объекта, а от стоимости проекта (затрат на строительство и иных расходов), то объем долга застройщиков по строящимся МКД перед банками составляет порядка 100 млрд руб.

⁵ Проекты соответствуют критериям Постановления Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.» (продажи без счетов эскроу).

По данным Банка России, в 2019 г. гражданам было выдано ипотечных кредитов под залог прав по ДДУ в объеме 922,7 млрд руб., то есть 42% от объема продаж по ДДУ в том же году. С учетом того, что, по оценке, количество квартир в многоквартирных домах, строительство которых приостановлено, составляет 44% от общего количества строящихся квартир, потенциальные финансовые риски для всех участников проектов жилищного строительства – граждан, застройщиков и банков составляют **2,2 трлн руб.**, однако такие риски (потенциальные потери) распределены между ними неравномерно:

- граждане вложили в приостановленные стройки (приобрели квартиры по ДДУ) 897 млрд руб. (при допущении, что доля продаж в приостановленных объектах такая же, как в целом по рынку ДДУ), из них 377 млрд руб. – за счет ипотечных кредитов (при допущении, что доля ипотечных ресурсов в сделках ДДУ в приостановленных объектах равна 42%, как в целом по рынку ДДУ);

- застройщики пока не продали строящееся жилье на сумму 1,3 трлн руб. (такие инвестиции, как минимум на 15% меньше рыночной стоимости продаваемого жилья, застройщики пока не осуществили такие инвестиции в полном объеме);

- банки предоставили ипотечные кредиты под залог прав требования по ДДУ на покупку жилья, строительство которого приостановлено, в размере 377 млрд руб., а также предоставили кредитные ресурсы в рамках проектного финансирования застройщикам, реализующим проекты по новой схеме с использованием эскроу-счетов (34% строек), в объеме, по оценке, 100 млрд руб.

Таблица 6. Структура рыночной стоимости квартир в строящихся по ДДУ многоквартирных домах, которые могут быть не достроены вовремя, по источникам финансирования, млн руб.

Регион	Доля квартир в строящихся по ДДУ МКД с использованием счетов эскроу, %	Доля квартир в строящихся по ДДУ МКД без использования счетов эскроу, %	Рыночная стоимость квартир, которые могут быть не достроены вовремя, строительство которых осуществляется с использованием счетов эскроу, млн руб.	Рыночная стоимость квартир, которые могут быть не достроены вовремя, строительство которых осуществляется без использования счетов эскроу, млн руб.
Республика Калмыкия	82%	18%	249	53
Челябинская область	72%	28%	9725	3773
Удмуртская Республика	68%	32%	4102	1894
Ханты-Мансийский АО – Югра	66%	34%	1826	961
Томская область	65%	35%	338	179
Ямало-Ненецкий АО	62%	38%	0	0
Нижегородская область	59%	41%	7933	5429
Чувашская Республика	59%	41%	4513	3179
Пензенская область	57%	43%	2364	1793

Кировская область	54%	46%	3738	3138
Красноярский край	53%	47%	10434	9280
Республика Мордовия	52%	48%	601	553
Ульяновская область	51%	49%	3073	2967
Республика Марий Эл	51%	49%	534	516
Орловская область	50%	50%	1037	1036
Хабаровский край	49%	51%	2544	2615
Пермский край	48%	52%	10932	11644
Курская область	45%	55%	990	1194
Ростовская область	43%	57%	15476	20706
Смоленская область	41%	59%	1361	1929
Свердловская область	41%	59%	11648	16841
Самарская область	41%	59%	4775	6976
Тамбовская область	40%	60%	1183	1795
Республика Татарстан	39%	61%	10274	15868
Оренбургская область	38%	62%	1273	2055
Республика Башкортостан	38%	62%	15830	25723
Республика Крым	37%	63%	4013	6724
г. Москва	36%	64%	267822	469232
Воронежская область	35%	65%	6750	12277
Калужская область	34%	66%	2935	5636
Краснодарский край	34%	66%	60453	118331
Алтайский край	32%	68%	5658	11913
Ленинградская область	30%	70%	21208	48585
Саратовская область	30%	70%	4911	11442
Иркутская область	29%	71%	2472	5985
Московская область	29%	71%	104377	259582
Рязанская область	28%	72%	5221	13758
Астраханская область	27%	73%	879	2371
Новосибирская область	25%	75%	0	0
Ярославская область	25%	75%	2327	6847
Новосибирская область	25%	75%	0	0
Липецкая область	24%	76%	1604	5066
г. Санкт-Петербург	23%	77%	93962	318198
Кемеровская область	22%	78%	744	2645
Республика Карелия	22%	78%	993	3592
Белгородская область	18%	82%	338	1587
Волгоградская область	17%	83%	1964	9632
Республика Саха (Якутия)	17%	83%	364	1789
Омская область	15%	85%	890	4919
Владимирская область	13%	87%	0	0
Ивановская область	12%	88%	497	3498
Республика Северная Осетия	12%	88%	92	688
Костромская область	11%	89%	252	1941
Забайкальский край	4%	96%	89	1975
Итого по 53 регионам	34%	66%	717568	1470309

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу

Данная оценка, с одной стороны, является минимальной, т.к. еще больше строек может быть приостановлено в дальнейшем. Но, с другой стороны, также существует вероятность того, что стройки будут возобновлены в ближайшее время, о чем также свидетельствуют данные опроса НОСТРОЙ. До 70% компаний, приостановивших работы, планируют в ближайшее время возобновить строительные работы.

Но даже если ускоренные темпы строительства в дальнейшем позволят приблизиться к установленным срокам сдачи объектов, то вероятность задержек остается. Если в относительном выражении проведенная оценка количества квартир в некоторых регионах не так велика, но речь идет о десятках тысяч семей, которые могут оказаться в затруднительном положении. А всего по всем 53 регионам, для которых была проведена оценка, – это 696 тыс. квартир или семей (43% от всех строящихся квартир в данных регионах).

Безусловно, данный расчет является приблизительным и для более точной оценки необходимо иметь данные о приостановке работ на всех объектах жилищного строительства. Но данная оценка позволяет понять, насколько существенные негативные последствия могут возникнуть из-за приостановки строительных работ, и что при возникновении вопроса о приостановке необходимо очень тщательно взвешивать все возможные последствия, и заранее продумывать, какие решения необходимо будет принимать впоследствии для минимизации ущерба.

Оценка объемов незавершенного жилищного строительства в столицах регионов (включая Москву и Санкт-Петербург)

Объем незавершенного строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан по договорам участия в долевом строительстве по состоянию на апрель 2020 г. в 73 региональных столицах составляет 67,2 млн кв. м (1,32 млн квартир), что в 2,3 раза превышает объем ввода жилья в многоквартирных домах в таких городах в 2018 г.⁶ (таблица 7). **Таким образом, 74% незавершённого строительства многоквартирных домов в стране сконцентрировано именно в региональных центрах.**

Для 59 городов (81% городов, по которым доступны данные) характерно превышение показателя суммарной площади объектов незавершенного строительства над объемом ввода жилья в 2018 г. Среди городов-лидеров по доле незавершенного

⁶ Данные за 2019 г. отсутствуют.

строительства многоквартирных домов от соответствующего ввода в этих центрах в 2018 г.:

Кострома – 125,3 тыс. кв. м (931%);
Майкоп – 16,3 тыс. кв. м (525%);
Уфа – 2 280,3 тыс. кв. м (455%);
г. Санкт-Петербург – 11 814 тыс. кв. м (366%);
г. Москва – 13 944 тыс. кв. м (301%);
Краснодар – 4 999,2 тыс. кв. м (283%);
Екатеринбург – 2 753,4 тыс. кв. м (267%).

Наименьшие доли незавершенного строительства многоквартирных домов от ввода таких домов в 2018 году наблюдаются в следующих городах:

Горно-Алтайск – 7,5 тыс. кв. м (95%);
Йошкар-Ола – 133,6 тыс. кв. м (83%);
Курск – 165 тыс. кв. м (80%);
Тамбов – 155,2 тыс. кв. м (70%);
Элиста – 18,4 тыс. кв. м (67%);
Томск – 49,7 тыс. кв. м (27%);
Салехард – 1,8 тыс. кв. м (8%).

Далее рассмотрим, насколько велики масштабы незавершенного строительства многоквартирных домов относительно экономик городов, а именно: каково соотношение стоимостной оценки (по рыночной цене жилья) объемов незавершенного строительства таких домов (далее – рыночная стоимость незавершенного строительства) и валового городского продукта (далее – ВГП) городов в 2019 г.⁷ Анализ проведен в отношении 72 региональных столиц, по которым доступны необходимые данные.

В целом в 72 региональных центрах рыночная стоимость незавершенного строительства составляет **3,9 трлн руб., или 3,6% ВВП в 2019 г., или 8,4% от суммарного ВГП** (таблица 8).

⁷ Валовой городской продукт – оценка рыночной стоимости всех произведенных товаров и услуг в экономике городов. Показатель разработан Фондом «Институт экономики города» в 2016 г., оценка проводится по данным Росстата. В целях настоящего обзора Фондом «Институт экономики города» проведена предварительная примерная оценка ВГП столичных городов в 2019 г. на основе данных о ВГП в 2015 г. и темпов роста ВРП соответствующих регионов в 2015-2018 гг. и роста ВВП в 2018-2019 гг. См. исследование Фонда «Институт экономики города»: ЭКОНОМИКА РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ И ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ ВЫПУСК 2: КЛУБ СТОЛИЧНЫХ ГОРОДОВ, 2017. // Фонд «Институт экономики города». Доступно по ссылке: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/ekonomika_rossiyskih_gorodov_i_aglomeraciy_-_vypusk_2_noyabr_2017.pdf

Таблица 7. Объем незавершенного строительства многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств граждан по договорам участия в долевом строительстве, по состоянию на апрель 2020 г. в столицах субъектах Российской Федерации (общая площадь квартир в незавершенном строительстве и соотношение такой площади с объемом ввода многоквартирных домов в 2018 г.)

Город	Общая площадь незавершенного строительства МКД		Город	Общая площадь незавершенного строительства МКД		Город	Общая площадь незавершенного строительства МКД	
	Тыс. кв. м	Доля от ввода МКД в 2018 г., %		Тыс. кв. м	Доля от ввода МКД в 2018 г., %		Тыс. кв. м	Доля от ввода МКД в 2018 г., %
Москва	13927,9	301%	Вологда	498,2	286%	Кострома	125,9	931%
Санкт-Петербург	11814,2	366%	Ярославль	484	205%	Абакан	117,9	173%
Краснодар	4999,2	283%	Киров	442,4	151%	Южно-Сахалинск	114,1	121%
Екатеринбург	2753,4	267%	Пенза	393,7	261%	Сыктывкар	107,7	71%
Уфа	2280,3	455%	Брянск	389,2	143%	Белгород	107,4	115%
Новосибирск	2207,9	242%	Тверь	384,2	182%	Грозный	107,1	137%
Ростов-на-Дону	2057,8	276%	Кемерово	381,9	201%	Курган	76,2	112%
Красноярск	1538,2	214%	Липецк	354,7	168%	Чита	76	135%
Рязань	1394,9	318%	Ульяновск	349,8	137%	Нальчик	71,2	103%
Казань	1360,9	197%	Хабаровск	315,8	255%	Великий Новгород	61,9	59%
Тюмень	1350,4	183%	Калуга	315,3	134%	Благовещенск	61,5	100%
Воронеж	1158,7	149%	Петрозаводск	272,2	190%	Саранск	60,8	37%
Самара	1069,7	170%	Архангельск	271,3	363%	Магас	54	67%
Барнаул	1001,1	244%	Владикавказ	270,5	168%	Псков	51,4	222%
Пермь	936,8	197%	Якутск	261,5	100%	Томск	49,7	27%
Калининград	890,8	184%	Орел	247,1	315%	Элиста	18,4	67%
Челябинск	822,3	48%	Астрахань	239,5	277%	Майкоп	16,3	525%
Ставрополь	820,9	325%	Смоленск	226,6	249%	Горно-Алтайск	7,5	95%
Саратов	786,2	210%	Омск	218,2	65%	Салехард	1,8	8%
Владимир	752,2	422%	Иваново	207,3	104%	Мурманск	-	-
Владивосток	748,4	318%	Улан-Удэ	197,8	134%	Петропавловск-Камчатский	-	-
Ижевск	721,7	199%	Оренбург	195,9	56%	Магадан	-	-
Тула	650,2	193%	Махачкала	180	131%	Кызыл	-	-
Нижний Новгород	618,7	175%	Курск	165	80%	Нарьян-Мар	-	-
Иркутск	544,8	178%	Тамбов	155,2	70%	Черкесск	-	-
Чебоксары	533,7	132%	Ханты-Мансийск	140,2	240%	Анадырь	-	-
Волгоград	532,2	176%	Йошкар-Ола	133,6	83%	Биробиджан	-	-
Итого по 73 городам							67251	227%

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и Единой информационной системы жилищного строительства
https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

Соотношение рыночной стоимости незавершенного строительства и ВВП в размере более 10% наблюдается в большем числе столичных городов, чем субъектов Федерации, - 12 против 7 (рисунок 5). А показатель менее 1% наблюдается в меньшем числе городов, чем числе регионов. Т.е. можно сказать о большем влиянии сегмента многоквартирного жилищного строительства на экономику региональных столиц, чем в соответствующих им регионах, что очевидно. Первое место со значительным опережением занял Краснодар – порядка 34% от ВВП, затем идет Санкт-Петербург – 25%. Москва среди региональных столиц занимает только 25 место с показателем в 6,8%.

В 27 городах рыночная стоимость незавершенного строительства составляет 5 - 10% ВВП, а в 33 городах – ниже 5% ВВП.

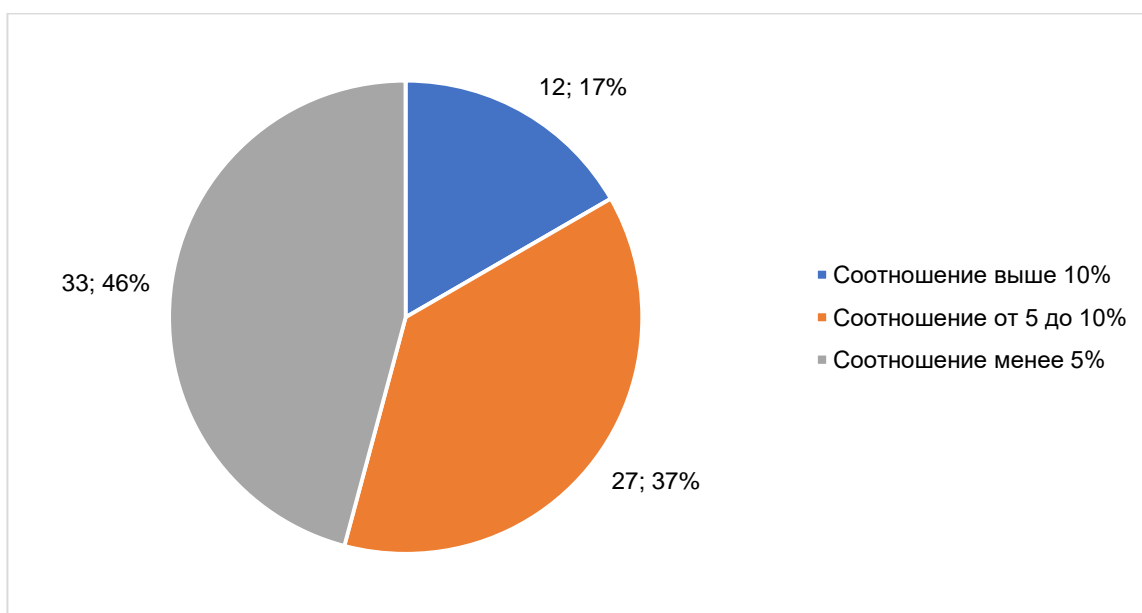


Рисунок 5. Распределение региональных столиц по соотношению рыночной стоимости незавершенного строительства многоквартирных домов и ВВП, шт. и %

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и Единой информационной системы жилищного строительства
https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

Таблица 8. Оценка объема незавершенного строительства многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств граждан по ДДУ, в денежном выражении по отношению к ВВП столиц субъектов Российской Федерации в 2019 г., а также в целом по стране, % (по данным на апрель 2020 г.)

Город	Оценка стоимости незавершенного строительства МКД		Город	Оценка стоимости незавершенного строительства МКД		Город	Оценка стоимости незавершенного строительства МКД	
	% от ВВП	Млрд руб.		% от ВВП	Млрд руб.		% от ВВП	Млрд руб.
Краснодар	34%	214	Пенза	6%	14	Оренбург	3%	8
Санкт-Петербург	25%	1064	Йошкар-Ола	6%	6	Саранск	3%	4
Рязань	19%	54	Петрозаводск	6%	10	Нижний Новгород	2%	22
Барнаул	16%	40	Пермь	5%	36	Астрахань	2%	8
Владимир	15%	28	Ульяновск	5%	14	Нальчик	2%	2
Ставрополь	13%	28	Самара	5%	38	Белгород	2%	4
Уфа	13%	92	Ярославль	5%	18	Омск	2%	10
Калининград	12%	34	Тамбов	5%	6	Чита	2%	4
Ростов-на-Дону	11%	86	Улан-Удэ	5%	10	Великий Новгород	1%	2
Вологда	11%	20	Кострома	5%	6	Майкоп	1%	1
Владикавказ	10%	10	Липецк	5%	14	Грозный	1%	2
Владивосток	10%	45	Архангельск	5%	12	Благовещенск	1%	2
Новосибирск	9%	88	Якутск	4%	15	Курган	1%	2
Воронеж	9%	46	Челябинск	4%	30	Элиста	1%	1
Екатеринбург	9%	102	Волгоград	4%	20	Южно-Сахалинск	1%	4
Ижевск	9%	30	Калуга	4%	12	Горно-Алтайск	1%	0
Чебоксары	8%	18	Смоленск	4%	8	Томск	1%	2
Тюмень	8%	54	Иваново	4%	6	Салехард	0,04%	0,07
Киров	8%	18	Псков	4%	4	Мурманск	-	-
Орел	7%	10	Махачкала	4%	6	Петропавловск-Камчатский	-	-
Красноярск	7%	58	Иркутск	4%	20	Магадан	-	-
Саратов	7%	28	Кемерово	3%	14	Кызыл	-	-
Тула	7%	24	Абакан	3%	4	Нарьян-Мар	-	-
Москва	7%	1230	Хабаровск	3%	18	Черкесск	-	-
Казань	7%	50	Ханты-Мансийск	3%	6	Анадырь	-	-
Брянск	6%	14	Курск	3%	6	Биробиджан	-	-
Тверь	6%	16	Сыктывкар	3%	6	Магас	-	-
Итого по 72 городам							8,4	3938

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

https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

Для столичных городов также была проведена оценка количества квартир, которые могут быть не достроены вовремя в связи с приостановкой строительных работ. За основу также был взят опрос подрядных строительных организаций, выполненный по заказу НОСТРОЙ (с допущением о том, что ответы респондентов по регионам характеризуют так же и ситуацию в столицах регионов). В таблице 9 представлены результаты проведенной оценки в отношении 53 региональных центров, по которым доступны необходимые данные.

Таблица 9. Оценка количества квартир, которые могут быть не достроены вовремя из-за приостановки строительства в условиях пандемии, по данным на апрель 2020 г.

Город	Кол-во выданных разрешений на строительство МКД, всего, шт.	Кол-во квартир в строящихся МКД, всего, шт.	Кол-во квартир в МКД, строительство которых приостановлено шт. (оценка)	Доля квартир, которые могут быть не достроены вовремя, от строящихся квартир, % (оценка)
Махачкала	16	3000	2000	67%
Москва	352	246093	147411	60%
Краснодар	164	107000	63580	59%
Омск	11	5000	2917	58%
Чита	12	2000	1115	56%
Волгоград	62	11000	5635	51%
Липецк	31	7000	3500	50%
Пермь	74	18000	8748	49%
Нижний Новгород	64	11000	5316	48%
Астрахань	18	4000	1756	44%
Владивосток	49	14000	6125	44%
Барнаул	70	20000	8696	43%
Петрозаводск	35	5000	2169	43%
Ульяновск	50	6000	2559	43%
Иваново	35	5000	2100	42%
Саратов	51	14000	5750	41%
Ярославль	52	9000	3510	39%
Кострома	52	3000	1167	39%
Санкт-Петербург	322	266043	103040	39%
Саранск	14	2000	774	39%
Чебоксары	60	10000	3844	38%
Оренбург	15	4000	1536	38%
Уфа	127	45000	17179	38%
Калуга	27	6000	2281	38%
Тамбов	18	3000	1125	38%
Киров	57	9000	3375	38%
Воронеж	76	23000	8377	36%
Ростов-на-Дону	128	42000	15258	36%
Казань	86	25000	8750	35%

Челябинск	69	15000	5089	34%
Красноярск	110	29000	9580	33%
Иркутск	29	10000	3300	33%
Смоленск	46	6000	1875	31%
Рязань	64	27000	8156	30%
Белгород	19	2000	550	28%
Хабаровск	29	6000	1638	27%
Екатеринбург	144	51000	13240	26%
Курск	17	3000	777	26%
Томск	4	1000	233	23%
Самара	53	20000	4316	22%
Кемерово	41	7000	1458	21%
Ханты-Мансийск	13	3000	623	21%
Пенза	36	7000	1385	20%
Ижевск	65	15000	2930	20%
Йошкар-Ола	21	3000	519	17%
Орел	34	6000	1025	17%
Якутск	30	5000	691	14%
Ставрополь	57	16000	2000	13%
Владикавказ	26	5000	417	8%
Тюмень	119	27000	1688	6%
Новосибирск	151	44000	0	0%
Южно-Сахалинск	9	2000	0	0%
Владимир	51	14000	0	0%
Итого по 53 городам	3365	1253000	503405	40%

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

В целом в 53 столичных городах, по которым доступны данные, количество квартир в многоквартирных домах, строительство которых приостановлено, составляет **503,4 тыс. квартир, или 40% от общего количества квартир в многоквартирных домах, строящихся** с привлечением средств граждан средств.

При оценке количества квартир, которые могут быть не сданы вовремя, для 7 городов показатель составил более 50% - г. Москва, Махачкала, Омск, Краснодар, Чита, Волгоград, Липецк.

В 27 городов (51 % городов) доля потенциального недостроения составляет 30-50%: Пермь (49%), Владивосток (44%), Санкт-Петербург (39%). Еще в 14 городах (26% городов) доля потенциального недостроения составляет 10-30%: Белгород (28%), Самара (22%), Пенза (20%).

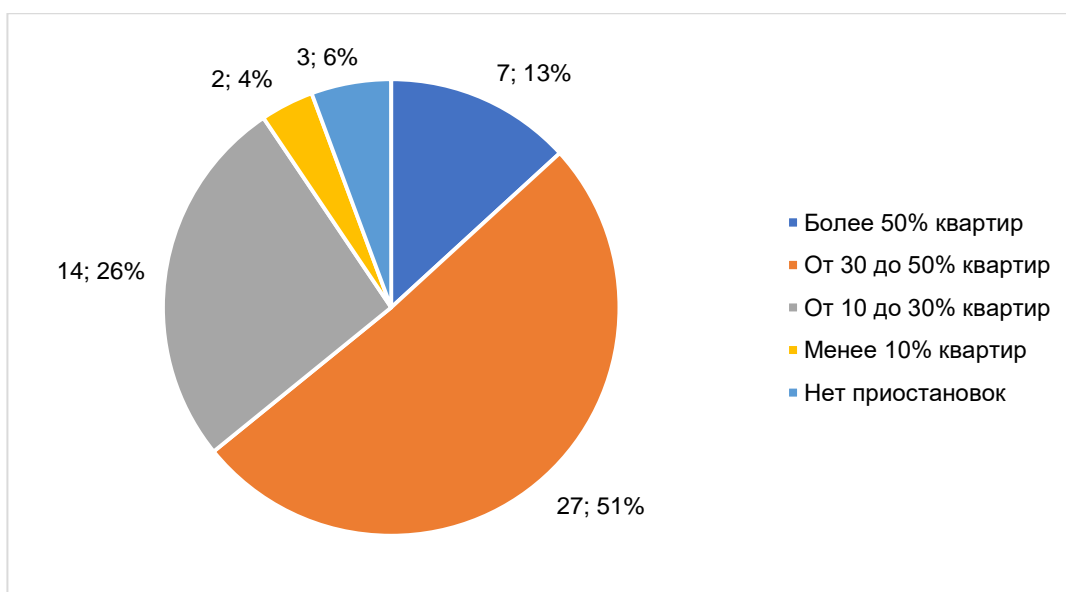


Рисунок 6. Распределение региональных столиц по доле квартир в многоквартирных домах, которые могут быть не сданы вовремя, от всех строящихся квартир, шт. и %

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

Оценка - менее 10% квартир была получена только в двух городах: Владикавказ и Тюмень. Во Владимире, Новосибирске и Южно-Сахалинске все респонденты ответили, что пока работы не приостанавливались (точнее – не приостанавливались в соответствующих им регионах).

Что касается стоимостного выражения объемов приостановки, то в целом по стране она составляет 1,7 трлн руб., или 1,5% ВВП, или 3,6% суммарного ВВП по региональным столицам. Максимальная рыночная стоимость квартир, которые могут быть не достроены вовремя, была получена в Москве – 748 млрд руб. (4,1% от ВВП); далее идет Санкт-Петербург – 412 млрд руб. (9,7% от ВВП)⁸. Минимальные значения в Томске – 0,5 млрд руб. (0,1% от ВВП), Владикавказе – 0,8 млрд руб. (1% от ВВП) и Йошкар-Оле – 1 млрд руб. (1% от ВВП).

⁸ Для Санкт-Петербурга и Москвы использовались фактические значения ВРП.

Таблица 10. Оценка стоимости квартир в строящихся по ДДУ многоквартирных домах, которые могут быть не достроены вовремя из-за приостановки строительства в условиях пандемии, млн руб. и % от ВВП

Город	Рыночная стоимость квартир в МКД, которые могут быть не достроены вовремя, млн руб.	Доля рыночной стоимости квартир в МКД, которые могут быть не достроены вовремя от ВВП, %
Москва	748756	4%
Санкт-Петербург	412093	10%
Краснодар	127159	20%
Уфа	34358	5%
Ростов-на-Дону	30516	4%
Екатеринбург	26481	2%
Красноярск	19161	2%
Владивосток	18375	4%
Казань	17500	2%
Пермь	17495	3%
Барнаул	17391	7%
Воронеж	16753	3%
Рязань	16313	6%
Саратов	11500	3%
Волгоград	11270	2%
Нижний Новгород	10631	1%
Челябинск	10179	1%
Самара	8632	1%
Чебоксары	7688	4%
Ярославль	7020	2%
Липецк	7000	2%
Киров	6750	3%
Иркутск	6600	1%
Ижевск	5859	2%
Омск	5833	1%
Ульяновск	5118	2%
Хабаровск	4913	1%
Калуга	4561	2%
Петрозаводск	4338	2%
Иваново	4200	3%
Ставрополь	4000	2%
Махачкала	4000	3%
Смоленск	3750	2%
Астрахань	3512	1%
Тюмень	3375	1%
Оренбург	3071	1%
Кемерово	2917	1%
Пенза	2771	1%
Кострома	2333	2%
Тамбов	2250	2%
Чита	2231	1%
Якутск	2074	1%
Орел	2050	2%
Курск	1554	1%
Саранск	1548	1%
Ханты-Мансийск	1247	1%
Белгород	1100	1%

Йошкар-Ола	1038	1%
Владикавказ	833	1%
Томск	465	0,1%
Новосибирск	0	0%
Южно-Сахалинск	0	0%
Владимир	0	0%
Итого по 53 городам	1670564	3,6%

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), Росстата и Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

Для столичных городов также на основе данных о количестве зарегистрированных ДДУ в 2019 году было принято допущение, что соотношение зарегистрированных в 2019 г. ДДУ и количества строящихся квартир в регионах совпадает с соотношением всех проданных по ДДУ квартир и строящихся квартир в столичных городах. Отсюда была построена оценка количества квартир, которые проданы по ДДУ (таблица 11).

Таким образом, всего порядка 44% всех строящихся квартир в региональных столицах были проданы по ДДУ. Для девелоперов в текущей ситуации существует высокий риск того, что остальные квартиры могут быть так и не проданы, что повлечет за собой усугубление кризисных явлений на рынке жилой недвижимости.

Также на основе данных об общей площади строящегося жилья с использованием счетов эскроу была проведена оценка стоимости квартир по ДДУ, которые могут быть не сданы вовремя, в разбивке по источникам финансирования.

Таблица 11. Оценка объема средств граждан, вложенных в строительство многоквартирных домов с привлечением средств граждан по ДДУ, строительство которых приостановлено

Столица субъекта Российской Федерации	Кол-во квартир в строящихся по ДДУ МКД, шт.	Количество ДДУ, зарегистрированных в 2019 г.	Отношение количества зарегистрированных в 2019 г. ДДУ и квартир в строящихся по ДДУ МКД, %	Рыночная стоимость проданных по ДДУ квартир в строящихся по ДДУ МКД, млн руб.	Рыночная стоимость не проданных квартир в строящихся по ДДУ МКД, млн руб.	Доля квартир в МКД, строительство которых приостановлено	Рыночная стоимость проданных по ДДУ квартир в строящихся по ДДУ МКД, строительство которых приостановлено, млн руб.
Санкт-Петербург	266043	99589	37%	398356	665816	39%	154286
Москва	246093	105170	43%	525850	704615	60%	314986
Краснодар	107000	34300	32%	68600	145400	59%	40762
Екатеринбург	51000	23500	46%	46999	55001	26%	12202
Уфа	46000	15699	34%	31399	60601	38%	11987
Новосибирск	44000	26270	60%	52541	35459	0%	0
Ростов-на-Дону	43000	17190	40%	34381	51619	36%	12490
Красноярск	29000	15340	53%	30679	27321	33%	10135
Тюмень	27000	15141	56%	30282	23718	6%	1893
Рязань	27000	14041	52%	28081	25919	30%	8483
Казань	25000	12179	49%	24358	25642	35%	8525
Воронеж	23000	16499	72%	32997	13003	36%	12017
Барнаул	20000	9001	45%	18003	21997	43%	7827
Самара	19000	9762	51%	19524	18476	22%	4213
Пермь	18000	9908	55%	19816	16184	49%	9630
Челябинск	15000	5950	40%	11901	18099	34%	4038
Владивосток	15000	4640	31%	13920	31080	44%	6090
Ижевск	15000	7375	49%	14750	15250	20%	2881
Саратов	14000	2826	20%	5652	22348	41%	2321
Ставрополь	14000	5837	42%	11674	16326	13%	1459
Владимир	14000	3910	28%	7820	20180	0%	0
Нижний Новгород	11000	6672	61%	13343	8657	48%	6448
Волгоград	10000	4149	41%	8298	11702	51%	4251
Иркутск	10000	8088	81%	16176	3824	33%	5338
Ярославль	9000	3309	37%	6619	11381	39%	2581

Киров	9000	3727	41%	7454	10546	38%	2795
Чебоксары	9000	5597	62%	11195	6805	38%	4303
Кемерово	7000	1602	23%	3205	10795	21%	668
Липецк	7000	3608	52%	7216	6784	50%	3608
Ульяновск	7000	3884	55%	7768	6232	43%	3313
Пенза	7000	3853	55%	7705	6295	20%	1525
Хабаровск	6000	3185	53%	9554	8446	27%	2608
Калуга	6000	2441	41%	4882	7118	38%	1856
Омск	5000	2239	45%	4479	5521	58%	2613
Якутск	5000	7238	145%	15000	0	14%	3003
Петрозаводск	5000	3926	79%	7852	2148	43%	3407
Орел	5000	2042	41%	4084	5916	17%	698
Владикавказ	5000	2460	49%	4921	5079	8%	410
Оренбург	4000	4245	106%	8000	0	38%	3259
Астрахань	4000	1299	32%	2598	5402	44%	1140
Смоленск	4000	2890	72%	5780	2220	31%	1806
Курск	3000	1015	34%	2030	3970	26%	526
Махачкала	3000	864	29%	1727	4273	67%	1152
Ханты-Мансийск	3000	1789	60%	3579	2421	21%	744
Иваново	3000	1499	50%	2997	3003	42%	1259
Тамбов	3000	2099	70%	4199	1801	38%	1575
Кострома	3000	1473	49%	2946	3054	39%	1146
Йошкар-Ола	3000	3865	129%	6000	0	17%	1338
Южно-Сахалинск	2000	1134	57%	2268	1732	0%	0
Чита	2000	912	46%	1824	2176	56%	1017
Белгород	2000	1016	51%	2033	1967	28%	559
Саранск	2000	1729	86%	3458	542	39%	1339
Томск	1000	145	14%	290	1710	23%	67
Итого по 53 городам	1243136	548123	44%	1617064	2165573	40%	692576

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), Росреестра и Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

Таблица 12. Структура рыночной стоимости квартир в строящихся по ДДУ многоквартирных домах, которые могут быть не достроены вовремя, по источникам финансирования

Город	Доля квартир в строящихся по ДДУ МКД с использованием счетов эскроу, %	Доля квартир в строящихся по ДДУ МКД без использования счетов эскроу, %	Рыночная стоимость квартир, которые могут быть не достроены вовремя, строительство которых осуществляется с использованием счетов эскроу, млн руб.	Рыночная стоимость квартир, которые могут быть не достроены вовремя, строительство которых осуществляется без использования счетов эскроу, млн руб.
Ханты-Мансийск	84%	16%	1046	201
Томск	80%	20%	372	93
Челябинск	70%	30%	7174	3005
Нижний Новгород	70%	30%	7471	3161
Ижевск	68%	32%	3978	1882
Южно-Сахалинск	65%	35%	0	0
Пенза	63%	37%	1745	1026
Ставрополь	61%	39%	2422	1578
Чебоксары	60%	40%	4576	3112
Владивосток	55%	45%	10161	8214
Киров	54%	46%	3650	3100
Пермь	54%	46%	9416	8079
Саранск	53%	47%	826	723
Хабаровск	52%	48%	2554	2359
Красноярск	52%	48%	9940	9221
Тюмень	51%	49%	1719	1656
Орел	49%	51%	1003	1047
Ростов-на-Дону	48%	52%	14515	16001
Ульяновск	46%	54%	2352	2766
Смоленск	45%	55%	1700	2050
Уфа	43%	57%	14941	19417
Калуга	42%	58%	1922	2639
Йошкар-Ола	41%	59%	430	608
Екатеринбург	41%	59%	10738	15743
Казань	39%	61%	6765	10735
Воронеж	38%	62%	6380	10373
Москва	38%	62%	282063	466693
Курск	38%	62%	584	970
Оренбург	38%	62%	1154	1918
Самара	35%	65%	3047	5585
Махачкала	35%	65%	1400	2600
Тамбов	34%	66%	769	1481
Иркутск	33%	67%	2192	4408
Барнаул	32%	68%	5497	11894
Краснодар	31%	69%	38983	88176
Астрахань	28%	72%	993	2519
Новосибирск	27%	73%	0	0

Петрозаводск	25%	75%	1097	3241
Рязань	25%	75%	4078	12234
Белгород	23%	77%	258	842
Ярославль	23%	77%	1630	5390
Кемерово	23%	77%	671	2246
Санкт-Петербург	23%	77%	93678	318415
Саратов	21%	79%	2458	9042
Липецк	20%	80%	1418	5583
Якутск	20%	80%	413	1662
Волгоград	18%	82%	2079	9191
Омск	16%	84%	949	4884
Иваново	14%	86%	592	3608
Владикавказ	13%	87%	106	727
Кострома	11%	89%	259	2074
Владимир	5%	95%	0	0
Чита	3%	97%	71	2160
Итого по 53 городам	36%	64%	574232	1096333

Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным опроса «Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве» по состоянию на 21 апреля 2020 г. Опрос проводился ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 7 апреля 2020 г. по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства

На настоящий момент в целом по стране только 36% общей площади строящихся многоквартирных домов возводятся в рамках новой схемы финансирования (с использованием эскроу-счетов), а 64% - в рамках старой схемы (без использования эскроу-счетов) (таблица 12)⁹. Таким образом, рыночная оценка незавершенного строительства многоквартирных домов, в которое привлечены средства дольщиков напрямую (то есть именно средства граждан направлены в текущее строительство), составляет 1,1 трлн руб.

Рыночная оценка незавершенного строительства многоквартирных домов, строящихся в 53 региональных центрах за счет собственных средств застройщиков и банковского проектного финансирования, составляет 0,6 трлн руб. Если допустить, что банки уже предоставили застройщикам в рамках проектного финансирования кредитные ресурсы в объеме 15% от рыночной стоимости проектов (в реальности объем кредитной

⁹ Проекты соответствуют критериям Постановления Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.» (продажи без счетов эскроу).

линии и ее траншей рассчитываются не по рыночной цене будущего объекта, а от стоимости проекта, то есть затрат на строительство), то объем уже предоставленного долга застройщиков перед банками составляет порядка 90 млрд руб.

Потенциальные финансовые риски для всех участников проектов жилищного строительства в 53 региональных центрах – граждан, застройщиков и банков оценивается в размере **1,7 трлн руб.**, однако такие риски (потенциальные потери) распределены между ними неравномерно:

- граждане вложили в приостановленные стройки (приобрели квартиры по ДДУ) 693 млрд руб. (при допущении, что доля продаж в приостановленных объектах такая же, как в целом по рынку ДДУ), из них 291 млрд руб. - за счет ипотечных кредитов (при допущении, что доля ипотечных ресурсов в сделках ДДУ в приостановленных объектах равна 42%, как и в целом по рынку ДДУ) ;

- застройщики пока не продали строящееся жилье на сумму 1 трлн руб. (но и инвестиции застройщиков (такие инвестиции, как минимум на 15% меньше рыночной стоимости продаваемого жилья) пока не осуществлены или осуществлены частично);

- банки предоставили ипотечных кредитов под залог прав требования по ДДУ на покупку жилья, строительство которого приостановлено, на сумму 291 млрд руб., а также предоставили проектное финансирование застройщикам, реализующим проекты по новой схеме с использованием эскроу-счетов (36% строек), в объеме, по оценке, 90 млрд руб.

Указанные оценки потенциальных рисков незавершения строительства, конечно, представляют собой максимальную оценку. Можно предположить, что вероятность реализации таких рисков в полном объеме не велика. Риск незавершения строительства наиболее высок для тех многоквартирных домов, строительство которых находится на начальной стадии реализации и доля квартир, проданных по договорам участия в долевом строительстве которых, невысока. Если отнести к числу таких домов 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 см. рис. 1). Для многоквартирных домов с плановым сроком ввода в эксплуатацию в 2020 – 2021 гг. высока вероятность существенной задержки их ввода (например, от 6 месяцев до 1 года).