



Фото: Solomon Hsu / Unsplash

6 АПРЕЛЯ 2020 ГОДА

СПРОС НА КАРАНТИНЕ

СТРЕССОВЫЕ СЦЕНАРИИ ПАДЕНИЯ СПРОСА
НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ

Авторы:

Александр Диваков
alexander.divakov@ratings.ru
+7 (495) 136-35-43

Дмитрий Орехов
dmitry.orekhov@ratings.ru
+7 (495) 139-40-97

Координатор направления
аналитических исследований:
Михаил Доронкин
mikhail.doronkin@ratings.ru
+7 (495) 139-35-44

Контакты для СМИ:
Игорь Илюхин
igor.ilyukhin@ratings.ru
+7 (495) 136-40-47, доб. 126

Агентство НКР рассмотрело возможные сценарии изменения спроса на первичном рынке жилья в Российской Федерации, исходя из гипотез о силе и продолжительности таких потрясений, как падение цен на нефть и частичная приостановка в отдельных отраслях мировой и российских экономики из-за пандемии коронавирусной инфекции COVID-19.

РЕЗЮМЕ

До 90 млрд руб. (10% от выручки 2019 года) выручки могут потерять топ-20 застройщиков в самом мягком сценарии сокращения спроса, а в наиболее жёстком — свыше 200 млрд руб. (25% и больше от выручки 2019 года).

Спрос на первичном рынке жилья в сценарии умеренного экономического шока может снизиться на 5–10%, тогда как в кризисном сценарии падение превысит 25%.

Существенное падение спроса заставит застройщиков снижать цены, чтобы поддержать необходимую загрузку и сохранить рабочие места.

При реализации любого из сценариев крупные застройщики смогут справиться с негативными последствиями без критических потерь.

У средних и малых предприятий строительной отрасли возникнут существенные проблемы с обеспечением операционной деятельности, а многие могут начать банкротиться в случае сохранения сложной эпидемиологической ситуации во втором полугодии 2020 года.

1 Сценарии ослабления спроса на недвижимость

	Умеренный	Негативный	Кризисный
Динамика ВВП	2020 год: падение на 2% 2021 год: рост на 1,5–2%	2020 год: падение на 4% 2021 год: рост на 1–1,5%	2020 год: падение на 6–7% 2021 год: рост на 0,5–1%
Ключевые экзогенные переменные			
Продолжительность стресса	острая фаза: I полугодие 2020 года негативные проявления: в течение 2020 года	острая фаза: до начала III квартала 2020 года негативные проявления: до конца I пол. 2021 года	острая фаза: в течение 2020 года негативные проявления: до конца 2021 года
Снижение спроса на жилую недвижимость в 2020 г. (количество сделок)	минус 5–10%	минус 15–20%	минус 25% и более
Прогнозы НКР			
Динамика первичного рынка жилья	2021 год: 3% 2022 год: 4% 2023 год: 5%	2021 год: 2% 2022 год: 3% 2023 год: 4%	2021 год: 0% 2022 год: 2% 2023 год: 3%
Снижение выручки топ-20 застройщиков в 2020 г.	на 45–90 млрд руб.	на 130–170 млрд руб.	на 200 млрд руб. и более

Умеренный сценарий предполагает сохранение карантина и режима самоизоляции на период апрель–май 2020 года. При таком сценарии полноценное восстановление спроса на недвижимость может начаться уже в III квартале. В течение острой фазы (апрель–июнь) застройщики будут проводить акции и предлагать скидки. Тем не менее номинальные цены на первичном рынке по итогам года останутся на уровне, наблюдавшемся в конце 2019 года: жилищно-строительные компании временно сократят предложение, чтобы поддержать комфортный для себя уровень цен. Выручка 20 крупнейших застройщиков может сократиться на 45–90 млрд руб.

Негативный сценарий предполагает окончание карантинных мер не ранее середины 2020 года. В таком случае падение объёмов рынка сохранится и во втором полугодии текущего года, так как за более продолжительный период заметный процент населения лишится существенной части доходов, которые начнут восстанавливаться не ранее IV квартала 2020 года. Для поддержания текущих объёмов продаж застройщикам придётся снижать цены (на 10% и более) и жертвовать частью рентабельности. Выручка 20 крупнейших компаний отрасли при таком сценарии может сократиться на 130–170 млрд руб.

Кризисный сценарий предполагает отмену карантина не ранее сентября 2020 года, что приведёт к значительному падению спроса — на 25% и более. Вероятно ещё более заметное снижение цен строительными компаниями (на 20–30%) для поддержания максимально возможного в этих условиях уровня продаж. Последующее восстановление спроса и цен может занять продолжительное время, от двух до четырёх лет. Выручка 20 крупнейших застройщиков в таком сценарии может сократиться на 200 млрд руб. и более.

В негативном сценарии средние и мелкие игроки, особенно в регионах со слабым платёжеспособным спросом, сразу же столкнутся с существенными проблемами, и значительная часть из них может обанкротиться ещё до начала затяжного кризиса.

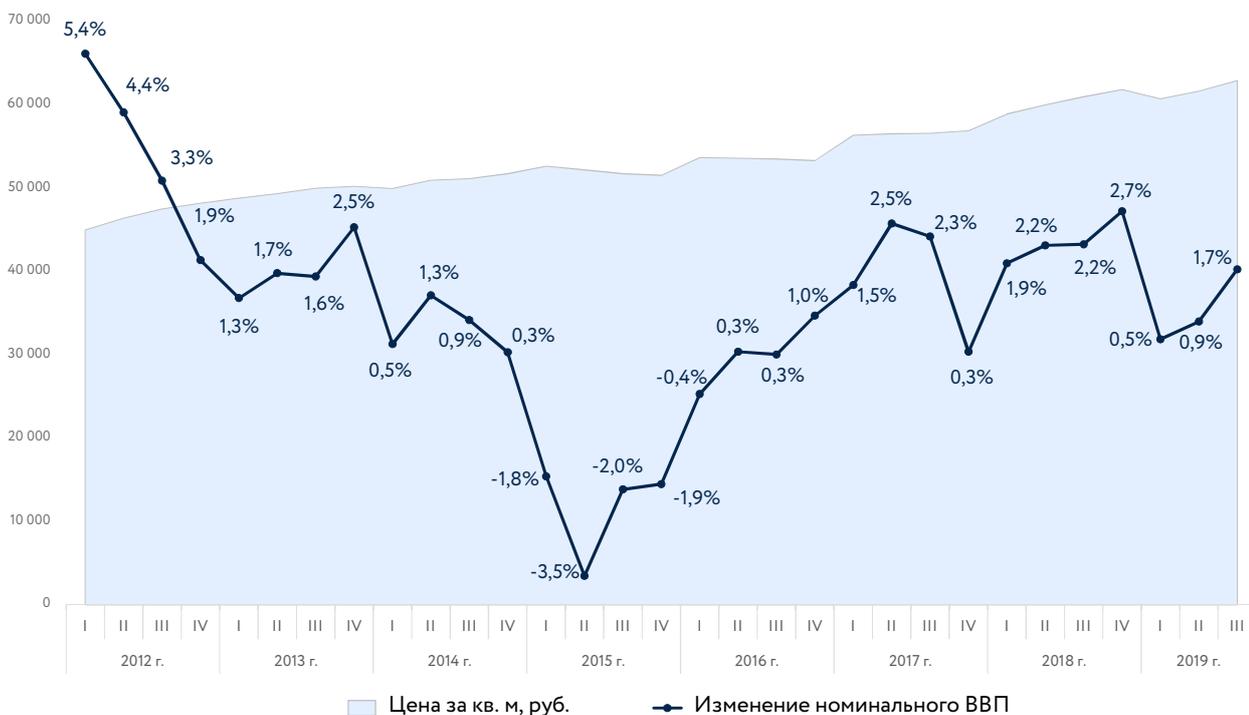
В основу сценарных прогнозов легли следующие данные за 2012–2019 годы, включая макроэкономический шок 2014 года, связанный с обвалом курса рубля:

- динамика номинального валового внутреннего продукта (ВВП) и средних цен продажи квадратного метра в новостройках для анализа зависимости уровня цен от темпов изменения ВВП;
- динамика реального ВВП и объёмов продаж жилой недвижимости для анализа влияния ВВП на объём сделок.

В качестве основного индикатора спроса на рынке первичной жилой недвижимости НКР использует данные о количестве сделок купли-продажи, зарегистрированных в Росреестре.

Историческая динамика рынка показывает, что цены на первичную недвижимость не подвержены прямому влиянию изменения ВВП. Но высокую чувствительность имеют объёмы сделок: например, в кризисном 2014 году падение превысило 20% по сравнению с трендом предыдущего периода, если исключить сезонность и резкое увеличение продаж на первом этапе кризиса, которое свидетельствовало о стремлении населения защитить сбережения.

II Средние цены продажи 1 кв. м в новостройках росли почти независимо от темпов изменения номинального ВВП



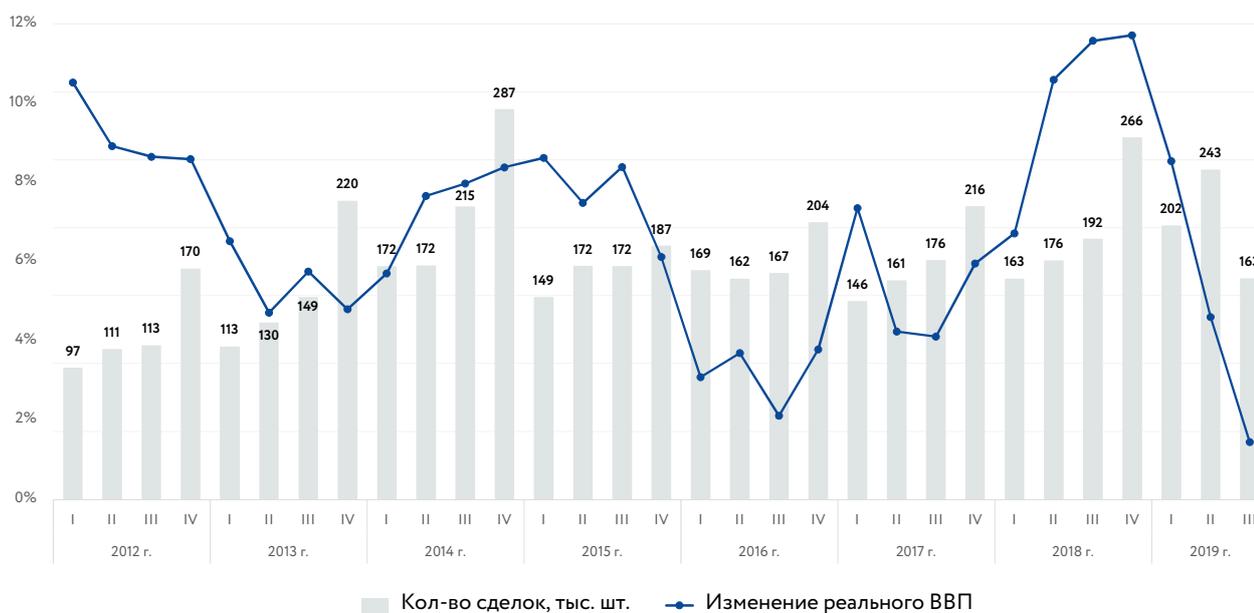
Источники: данные Росреестра и Росстата; расчёты НКР

III Динамика сделок купли-продажи первичной недвижимости и темпов прироста реального ВВП



Источники: данные Росрестра; расчёты НКР

III Динамика темпов прироста реального ВВП и объёмов продаж по РФ



Источники: данные Росрестра и Росстата; расчёты НКР

Предпосылки стресс-сценариев НКР:

- Резкий спад спроса на период карантина и самоизоляции, поскольку меры борьбы с распространением коронавируса не позволят проводить осмотр приобретаемой квартиры лично.
- Текущие неблагоприятные тенденции будут оказывать большее негативное влияние на доходы населения вследствие кумулятивного эффекта, который распространяется на ряд отраслей экономики.
- Реальные доходы населения снижаются на протяжении шести лет, что исключает возможность повторения ажиотажного спроса, аналогичного декабрю 2014 года.
- Снижение дохода и потеря работы затронут значительную часть потенциальных покупателей, многие из которых отложат решение о приобретении квартиры, чтобы сохранить деньги для удовлетворения текущих потребностей.
- Государство будет усиливать поддержку таких структурно важных направлений как строительство и банковское кредитование по мере продления сроков борьбы с вирусом.
- Обесценение рубля не окажет значительного влияния на структуру себестоимости застройщиков ввиду довольно высокой локализации строительных материалов и, соответственно, малой доли валютных затрат (около 15%).
- Банки не будут существенно повышать ставки по ипотечным кредитам и будут соблюдать рекомендации ЦБ в рамках объявленных мер поддержки кредитования. Но может снизиться доля одобренных заявок для заёмщиков из наиболее пострадавших отраслей: туризм, гостиничный бизнес, авиаперевозки, реклама, общественное питание и другие услуги, непродовольственный ритейл.
- В случае существенного ослабления спроса (на 10% и более) застройщики вряд ли будут ограничивать предложение первичного жилья на рынке. Напротив, они могут начать снижение цен, чтобы поддержать объёмы продаж и производства для сохранения выручки и рабочих мест.

© 2020 ООО «НКР»
Ограничение
ответственности

Все материалы, автором которых выступает Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее — ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).