

26 МАРТА 2021 ГОДА

Автор:

Александр Диваков
alexander.divakov@ratings.ru
+7 (495) 139-35-43

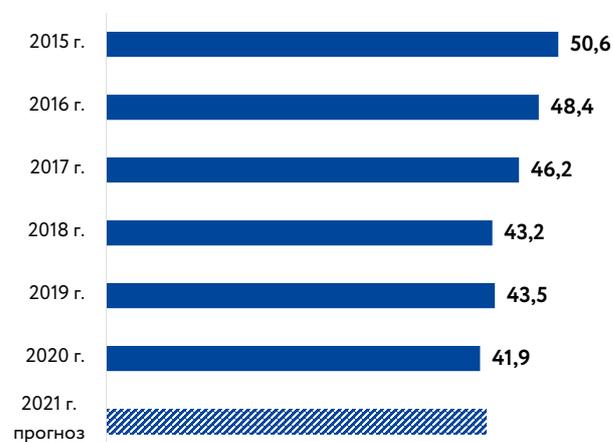
ПЕРВИЧКА ЗАКОНЧИТ 2021 ГОД В НЕБОЛЬШОМ ПЛЮСЕ

НКР ожидает, что по итогам 2021 года общая площадь нового многоэтажного жилья повысится не более чем на 2% по сравнению с 2020 годом. Существенного увеличения объёмов жилищного строительства в 2021 году не прогнозируется, поскольку на фоне активного спроса девелоперы предпочитают сохранять высокую маржинальность, а не наращивать предложение.

Для большинства девелоперов прошедший год, несмотря на вызванный пандемией кризис, в целом был позитивным. По расчётам НКР, совокупные площади проданных в новостройках квартир сократились на 15% по сравнению с 2019 годом, а число заключённых договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) уменьшилось на 2,5%, по данным Росреестра. Вместе с тем, по нашим оценкам, общая сумма выручки девелоперов на первичном рынке жилья выросла в 2020 году примерно на 5% по сравнению с предыдущим годом.

Рост выручки стал следствием резкого повышения цен на квартиры новостройках (около 19%) вследствие высокого спроса на первичном рынке из-за запуска программы льготной ипотеки с одновременным существенным сокращением предложения. При этом карантинные меры в прошлом году повлияли не только на количество запущенных девелоперами новых проектов, но и на объёмы ввода жилья: снижение для многоквартирных составило 4% — с 43,5 млн кв. м до почти 41,9 млн кв. м.

Ввод многоэтажных домов, млн кв. м



Источники: ДОМ.РФ; Росстат; Единый ресурс застройщиков

Контакты для СМИ:

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

II Ввод многоэтажных домов в январе-феврале, млн кв. м



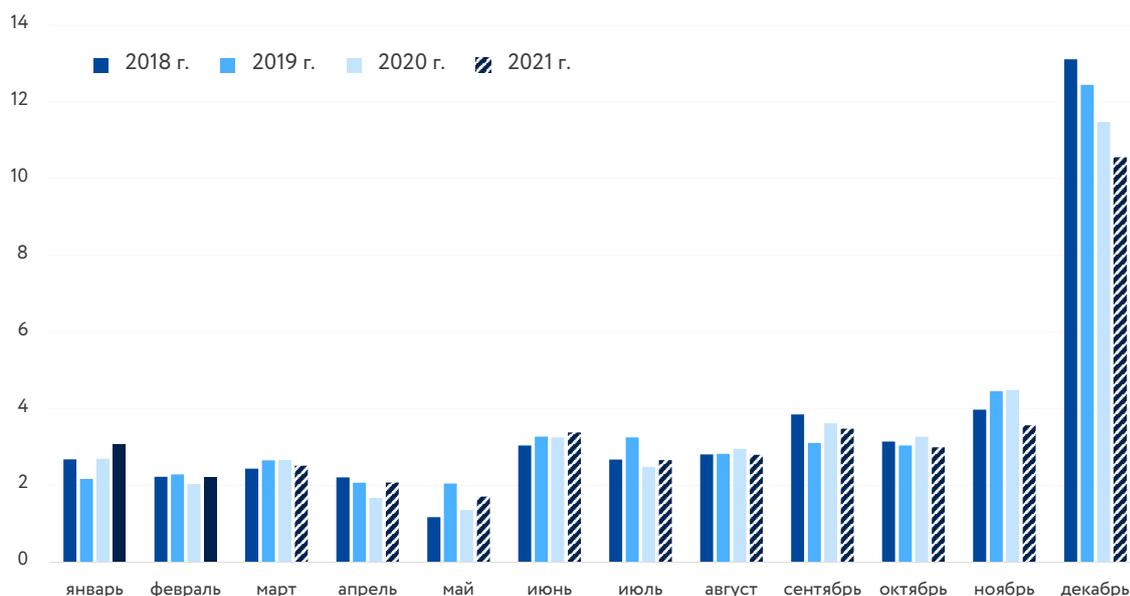
Источники: ДОМ.РФ; Росстат; Единый ресурс застройщиков

При этом общие площади согласно полученным разрешениям на строительство на конец 2020 года сократились на 12%, до 95 млн кв. м со 108 млн кв. м годом ранее. Однако в начале 2021 года показатели ввода в эксплуатацию новостроек выросли самыми быстрыми для этого времени года темпами за последние 6 лет.

По мнению НКР, данный факт свидетельствует не о существенном увеличении объемов строительства в годовом выражении, а об отложенном эффекте противопандемийных мер: весной и в начале лета девелоперы были вынуждены притормозить строительные работы и перенести часть проектов на более поздние сроки.

Поскольку средний цикл строительства многоквартирного жилья составляет около двух лет, текущие объемы ввода многоэтажек — это реализация тех проектов, разрешения на строительство которых были получены ещё до пандемии, в начале или в середине 2019 года. Объем полученных разрешений на строительство снижается с 2019 года, поэтому не стоит ожидать сохранения ввода в эксплуатацию на таком же высоком уровне, как в январе-феврале текущего года. Опубликованные в марте данные Минстроя о разрешениях на строительство и планируемом вводе домов в эксплуатацию позволяют сделать вывод, что в 2021 году ввод нового жилья не превысит 43 млн кв. м. По мнению НКР, этот показатель вряд ли вырастет с учётом приостановки строительных работ в прошлом году и сокращения объема полученных разрешений на строительство с 2019 года.

III Ввод многоэтажных домов с разбивкой по месяцам, млн кв. м



Источники: ДОМ.РФ; Росстат; Единый ресурс застройщиков

**© 2021 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](#).