



Фото: Vjaya Kumar / Unsplash

ОДНОКОМНАТНАЯ РОССИЯ

ПРОГНОЗ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6 ОКТЯБРЯ 2020 ГОДА

Авторы:

Александр Диваков

alexander.divakov@ratings.ru

+7 (495) 136-35-43

Дмитрий Орехов

dmitry.orekhov@ratings.ru

+7 (495) 139-40-97

Александр Шураков

alexander.shurakov@ratings.ru

+7 (495) 136-35-52

Александр Рогов

aleksander.rogov@ratings.ru

+7 (495) 136-40-47, доб. 122

Координатор направления
аналитических исследований:

Михаил Доронкин

mikhail.doronkin@ratings.ru

+7 (495) 139-35-44

Продолжение спецпроекта «От улитки до леопарда» о перспективах основных отраслей российской экономики. Строительство жилой недвижимости входит в группу «Зубры» — отрасли, которым потребуется от 3 до 5 лет на восстановление после кризиса первой половины 2020 года.

Первичный рынок жилья вернётся к уровню 2019 года не ранее 2025 года. В ближайшие несколько лет темпы роста объёмов строительства, спроса и выручки от продажи новостроек не превысят 3% в год.

Доля новых однокомнатных квартир в структуре продаж к 2025 году может достичь 60%. В середине 2020 года на фоне существенного падения доходов населения уже установлен рекорд — 46%.

По итогам 2020 года цены на новостройки вырастут примерно на 12%, но в последующие годы их повышение будет преимущественно ограничиваться темпами инфляции — не более 4%. Существенный рост цен с начала текущего года (на 8%) обусловлен ажиотажным спросом в июне–августе.

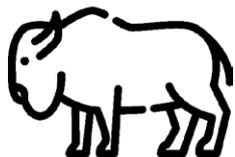
Выручка от продажи новостроек в 2020 году сократится на 20%. Общая площадь проданных новых квартир по итогам года может уменьшиться на 33%, а объёмы ввода многоквартирных домов в эксплуатацию — на 15%.

Контакты для СМИ:

Игорь Илюхин

igor.ilyukhin@ratings.ru

+7 (495) 136-40-47, доб. 126



«Зубры» вносят наибольший вклад в российскую экономику — 22% ВВП. От темпов их восстановления в существенной степени зависит доходная часть российского бюджета в обозримом будущем.

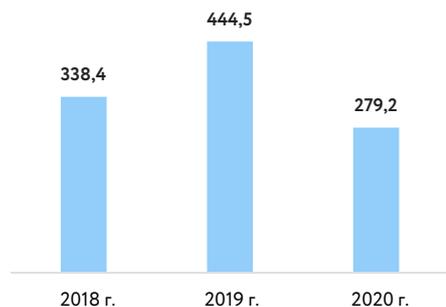
Существенным подспорьем для выхода этой группы отраслей из кризиса будет сохранение господдержки. На жилищное строительство позитивно повлияет постепенное восстановление доходов населения, ожидаемое в 2021 году и в последующие годы.

ПРОГНОЗ ДИНАМИКИ РОССИЙСКОГО РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

	2020 г.	2021 г. и далее
Доходы населения (прогноз Минэкономразвития РФ)	↓ 9%	↑ 2–3% в год
Выручка от продажи квартир в новостройках	↓ 20%	↑ 2–3% в год
Площадь проданного жилья в новых многоквартирных домах	↓ 33%	2021 г. ↓ 5%
		2022 г. ↓ 1–3%
		2023 г. 0%
		2024 г. и далее ↑ 1–3%
Цены на новостройки	↑ ~12%	2021 г. ↑ 1–3%
		далее рост в пределах инфляционного коридора
Объёмы строительства (сданные в эксплуатацию площади)	↓ 15%	2021 г. 0%
		2022 г. и далее ↑ 3%
Доля продаж однокомнатных квартир на первичном рынке	46%	60%

ПЕРВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПАНДЕМИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

I Зарегистрированные в I полугодии ДДУ, тыс. сделок



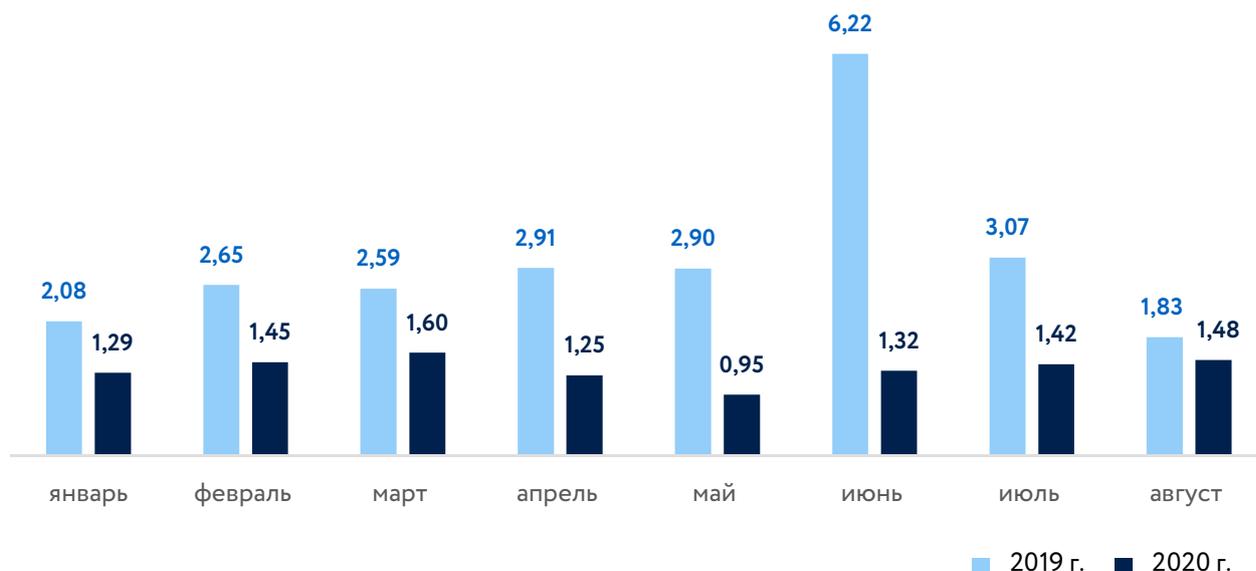
Источники: данные Росреестра; расчёты НКР

Спрос на новое жильё в России с апреля перешёл к существенному снижению из-за кризиса, вызванного как ограничительными мерами борьбы с коронавирусом, так и падением цен на нефть и другие виды сырья. В апреле-мае количество сделок сократилось более чем вдвое по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, свидетельствуют данные Росреестра. В целом за I полугодие 2020 года число сделок по договорам долевого участия (ДДУ) уменьшилось на 37% по сравнению с тем же периодом 2019 года I.

В результате ослабления спроса рынок за восемь месяцев 2020 года потерял более 40% от стоимости всех проданных в 2019 году новостроек – 1 трлн руб. При этом общая площадь проданных в январе-августе новых квартир сократилась на 50% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года II. Основными факторами, сдерживающими спрос, стали падение доходов населения и технические ограничения регистрации сделок ДДУ из-за карантинных мер в связи с COVID-19.

С июня спрос на недвижимость начал восстанавливаться благодаря постепенной отмене карантинных ограничений, а также мерам господдержки строительной отрасли. В первый летний месяц 2020 года совокупная стоимость сделок на первичном рынке подскочила на 42% по отношению к предыдущему месяцу. В июле и августе подъём продолжился, составив 15% и 21% соответственно.

II Площадь реализованных на первичном рынке квартир, млн кв. м



Источники: данные «ДОМ.РФ»; расчёты НКР

III Выданная льготная ипотека и цена жилья на первичном рынке



Источники: данные «ДОМ.РФ»; расчёты НКР

Ключевую роль в переходе к восстановлению сыграла программа льготной ипотеки. Благодаря ей с конца мая по сентябрь удалось привлечь на рынок новостроек порядка 500 млрд руб. в виде ипотечных кредитов, что позволило сохранить около 25% спроса с начала 2020 года. По расчётам НКР, потери в продажах новостроек из-за COVID-19 с апреля по август 2020 года составили около 0,9 трлн руб. в сравнении с аналогичным периодом 2019 года¹, а без программы льготной ипотеки потери за пять месяцев превысили бы 1,7 трлн руб.

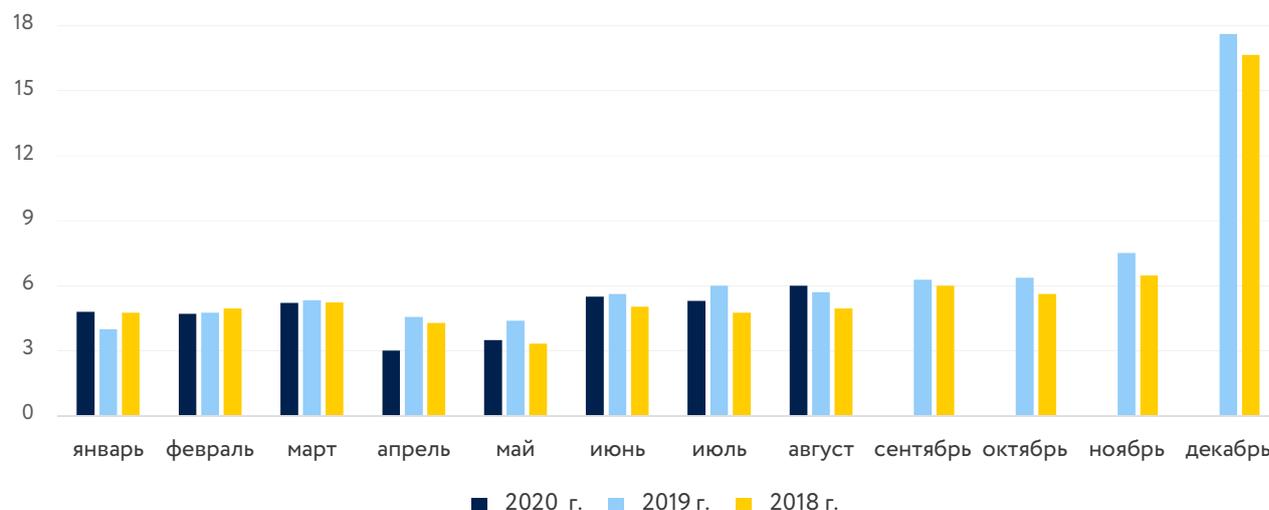
Свой вклад в восстановление рынка также внёс фактор отложенного из-за карантинных мер спроса: в результате ограничений в работе органов регистрации в апреле–мае 2020 года оформление части сделок было перенесено на начало или даже середину лета.

НКР отмечает, что ажиотажный спрос на новостройки и программа льготной ипотеки минувшим летом подстегнули повышение цен на недвижимость: после запуска программы льготной ипотеки средняя цена сделки увеличилась на 8% (с конца мая до конца августа). Наиболее выраженным рост цен был в июле–августе, что совпадает по времени и с резким увеличением объёмов льготной ипотеки — на 60% в августе по сравнению с июлем, до 432 млрд руб. III

На увеличение цен также повлияло решение части застройщиков ограничить предложение жилья, отложив ввод ряда объектов в эксплуатацию. Такая мера была призвана не допустить снижения цен на фоне слабеющего спроса.

IV Ввод жилой недвижимости в эксплуатацию, млн кв. м

с учётом инвестиционного жилого строительства и без учёта жилых домов, построенных на земельных участках для садоводства



Источники: данные Росстата; расчёты НКР

¹ Следует учесть, что в первой половине 2019 года спрос на рынке новостроек был повышенным из-за ожидавшегося в июле того же года перехода на эскроу-счета. По нашим оценкам, эти ожидания увеличили объём спроса в первом полугодии 2019 на четверть.

Крупные игроки отрасли улучшили позиции по итогам первого полугодия 2020 года, несмотря на негативные тенденции рынка новостроек, связанные с COVID-19 и реформой долевого строительства в 2019 году **v**. В частности, они смогли нарастить выручку, прибыль и капитал за счёт увеличения продаж, вызванного запуском программы льготной ипотеки, и повышения цен на фоне незначительного роста себестоимости.

Вместе с тем количество средних и небольших застройщиков, особенно с низкой рентабельностью, сократилось: на начало сентября 2020 года банкротами признаны более 70 застройщиков, а на горизонте трёх-четырёх лет из этого сегмента могут уйти до 80% участников рынка. Мы полагаем, что в дальнейшем количество банкротств в отрасли может существенно увеличиться, поскольку банки будут одобрять проектное финансирование в основном для проектов с приемлемым запасом прочности и прогнозируемым денежным потоком.

В долгосрочной перспективе текущие тенденции в строительстве жилой недвижимости приведут к консолидации игроков. Часть средних и небольших застройщиков будут поглощены крупными компаниями, другие будут работать с ними в партнёрстве (франшиза, субподряд), а кто-то покинет рынок. В результате в отдельных регионах возможны монополизация сектора, дефицит предложения и рост цен.

v Финансовые результаты крупнейших компаний отрасли за I пол. 2020 г., млрд руб.

сравнение с аналогичным периодом 2019 года

	Выручка	изм.	Чистая прибыль	изм.	Совокупный долг	изм.	Капитал	изм.
Группа ПИК	139	34%	18	88%	407	12%	128	0%
Группа ЛСР	48	2%	2,6	53%	183	1%	83	-1%
Setl Group	48	37%	7	133%	140	4%	18	20%
ГК Самолёт	23	-3%	0,7	44%	82	12%	6	7%
ГК Пионер	19	19%	3,4	48%	47	0%	17	31%

Источники: финансовая отчётность компаний по МСФО; расчёты НКР

Жилищное строительство в 2020 году

НКР рассматривает два варианта развития рынка до конца 2020 года: сценарий А (консервативный) и сценарий Б (сохранение летних темпов роста до конца года). Первый вариант представляется нам более реалистичным.

Главной предпосылкой сценария Б является сохранение роста выручки от продажи новостроек на уровне июня–августа 2020 года. По оценкам НКР, если в последние месяцы 2020 года застройщики покажут такие же темпы роста выручки, то их потери по итогам 2020 года будут минимальными — около 3%.

Однако реализация такого сценария маловероятна в условиях продолжающегося падения реальных располагаемых доходов населения и общего торможения темпов восстановления российской экономики, отмеченного в августе 2020 года. По данным министерства экономического развития РФ, реальные располагаемые доходы населения сократились на 8% во II квартале 2020 года.

Потенциал отложенного спроса на первичном рынке недвижимости, по нашему мнению, практически полностью исчерпал себя к началу сентября. Кроме того, часть покупателей может переключиться на вторичный рынок, где не было столь существенного роста цен. Дополнительную поддержку рынку вторичного жилья может оказать дальнейшее снижение ипотечных ставок по собственным программам банков и приближение их к уровню льготной ипотеки.

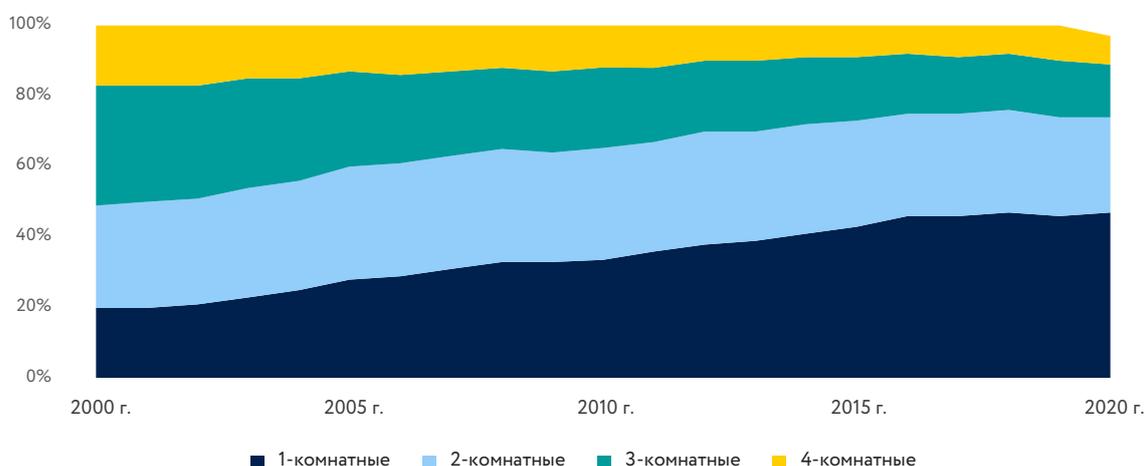
В связи с этим мы рассматриваем в качестве более вероятного сценарий А, предполагающий замедление темпов покупки новостроек уже в сентябре 2020 года. По итогам года выручка от продажи новостроек в этом сценарии сократится на 20%.

Торможение спроса в 2020 году также отразится на ценах, которые к моменту публикации исследования росли, несмотря на падение доходов населения. Мы ожидаем, что по итогам года новостройки в среднем подорожают примерно на 12% на фоне возросшей волатильности рубля.

В обоих сценариях мы ожидаем, что по итогам 2020 года в эксплуатацию будет введено на 15% меньше площадей в многоквартирных домах, чем годом ранее, — около 37 млн кв. м. Такая динамика обусловлена не только предполагаемым снижением спроса, но и тем, что всё меньше людей могут купить квартиру площадью больше 45 кв. м. В связи с этим доля однокомнатных квартир в структуре приобретаемой недвижимости увеличилась с 20% в начале «нулевых» до рекордных 46% в середине текущего года **VI**.

Повышение цен на новостройки в сочетании с растущей востребованностью однокомнатных квартир приведёт к тому, что самые значительные темпы снижения среди основных индикаторов рынка жилья будут зафиксированы для проданных площадей. В случае сохранения летних темпов роста до конца года (сценарий Б) этот показатель снизится на 20%, до 39 млн кв. м. В варианте А на фоне торможения спроса общая площадь проданных новостроек уменьшится на 33%, до 32 млн кв. м.

VI Структура продажи квартир за последние 20 лет



Источники: данные Росстата; расчёты НКР

VII Прогнозы продажи жилья (стоимость и площади) в РФ на первичном рынке в 2020 году

	2019 г.				2020 г.							
	продажи, млрд руб.	к пред. периоду	продажи, млн кв. м	к пред. периоду	продажи, млрд руб.	к пред. периоду	продажи, млн кв. м	к пред. периоду	продажи, млрд руб.	к пред. периоду	продажи, млн кв. м	к пред. периоду
январь	229	—	3,1	—	182	-39%	2,1	-42%	182	-39%	2,1	-42%
февраль	299	30%	3,9	27%	210	16%	2,4	14%	210	16%	2,4	14%
март	293	-2%	3,8	-2%	232	10%	2,7	13%	232	10%	2,7	13%
апрель	338	16%	4,3	12%	180	-22%	2,1	-21%	180	-22%	2,1	-21%
май	326	-3%	4,3	0%	135	-25%	1,6	-23%	135	-25%	1,6	-23%
июнь	622	91%	9,1	114%	191	42%	2,3	43%	191	42%	2,3	43%
июль	340	-45%	4,7	-48%	220	15%	2,6	10%	220	15%	2,6	10%
август	229	-33%	3,0	-37%	265	21%	2,8	9%	265	21%	2,8	9%
					прогноз							
					сценарий А				сценарий Б			
сентябрь	221	-3%	2,8	-6%	284	7%	2,9	7%	334	26%	3,4	26%
октябрь	244	10%	3,1	8%	326	15%	3,4	15%	421	26%	4,3	26%
ноябрь	229	-6%	2,8	-10%	343	5%	3,6	5%	531	26%	5,5	26%
декабрь	296	29%	3,6	22%	377	10%	4,0	10%	669	26%	7,1	26%
год в целом	3 666	—	48,4	—	2 944	-20%	32,2	-33%	3 569	-3%	38,8	-20%

Источники: данные «ДОМ.РФ»; расчёты НКР

Жилищное строительство после 2020 года

За основу долгосрочного прогноза для рынка жилья мы взяли обновлённые оценки Минэкономразвития РФ, согласно которым рост реальных доходов населения не превысит 3% ежегодно в период с 2021 по 2023 год.

Поскольку реальные располагаемые доходы населения являются основным драйвером и основным ограничивающим фактором рынка жилья, НКР ожидает, что рост выручки от продажи новостроек не превысит повышения доходов населения и составит 2-3% в год. Вместе с тем совокупная выручка девелоперов, прежде всего крупных и средних, будет увеличиваться немного быстрее этих значений за счёт доходов из других источников.

Мы не ожидаем снижения цен на недвижимость на горизонте 2021–2025 годов в силу того, что застройщики попытаются удерживать цены в ущерб объёмам продаж. В то же время темпы роста цен вряд ли будут выше цели по инфляции Банка России, то есть 4%.

Возможности дополнительного стимулирования спроса путём удешевления ипотечных кредитов ограничены отсутствием потенциала дальнейшего снижения процентных ставок и сокращением числа платёжеспособных заёмщиков. В связи с этим существенный рост продаж и увеличение объёмов ввода жилой недвижимости в эксплуатацию на горизонте 3-5 лет представляются нам маловероятными.

Доля однокомнатных квартир в структуре продаж на первичном рынке продолжит расти и к 2025–2026 годам может превысить 60%, так как для большинства покупателей квартиры площадью более 45 кв. м будут недоступными по цене.

По мнению НКР, полноценное восстановление рынка жилищного строительства до уровней 2019 года возможно не ранее 2025 года.

**© 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](#).