

ЛАРИСА ЛОЗНОВА

Управляющий директор — руководитель
международной практики рейтингов
нефинансовых организаций

+7 (495) 139 04 88

larissa.loznova@acra-ratings.ru

ВАСИЛИЙ ТАНУРКОВ

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 03 44

vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

Контакты для СМИ

СВЕТЛАНА ПАНИЧЕВА

+7 (495) 139 04 80, доб. 169

svetlana.panicheva@acra-ratings.ru

СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ | РОССИЯ

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО — ОДИН ИЗ ЛОКОМОТИВОВ ЭКОНОМИКИ

- Дальнейшее снижение ипотечных ставок по сравнению с их пиком в марте и апреле 2022 года, а также доступ к субсидируемой ипотеке окажут поддержку спросу на жилую недвижимость в среднесрочной перспективе.
- Продолжающееся снижение покупательной способности населения — долгосрочный тренд, который в дальнейшем начнет сдерживать спрос на жилье.
- Негативное влияние на отрасль будут оказывать ограничения, связанные с выпуском строительных материалов и иных элементов строительного производства, которые либо импортируются, либо выпускаются на локальном рынке, но на импортном оборудовании или с использованием импортных компонентов.

Уровень спроса на жилую недвижимость, как и ранее, будет определяться в первую очередь динамикой ипотечных ставок (исторически падение реальных доходов населения очень слабо коррелирует с уровнем спроса и ценами на жилье). Необходимо отметить, что уже в мае текущего года льготная ставка по ипотеке снизилась до 9%. Это позволит избежать обвального падения спроса, о чем свидетельствует некоторое оживление на первичном рынке жилой недвижимости. Ожидаемое снижение спроса во второй половине 2022 года в результате роста ипотечных ставок (относительно среднего уровня 2021-го) окажется в пределах 10–20%.

С учетом рекордных продаж первого квартала снижение продаж за текущий год (в квадратных метрах) составит порядка 10–15%, при этом в денежном выражении объем рынка останется примерно на уровне 2021 года. На объемах ввода жилой недвижимости снижение спроса в 2022 году отразится лишь в 2023–2024 годах, в то время как показатели текущего года продемонстрировали новые рекорды. Так, за январь — май объем ввода жилья увеличился на 58% к показателю за аналогичный период прошлого года, при этом рост ввода многоквартирных домов составил 33,4%.

В 2022 году, аналогично ситуации в 2020-м, наблюдается переориентация спроса со вторичного рынка на первичный. При этом экономическая неопределенность вынуждает компании откладывать принятие решений о начале реализации новых проектов, тогда как предложение в реализуемых проектах существенно сократилось в результате рекордного спроса в 2021 году и первом квартале 2022-го. Кроме того, на рынке продолжается консолидация, начавшаяся в результате перехода на эскроу-счета в 2019 году. В итоге можно ожидать, что до конца текущего года предложение на первичном рынке ощутимо снизится.

Еще одним фактором, негативно сказывающимся на стабильности в отрасли, является то, что значительная доля строительных материалов и оборудования (лифты, сантехника и др.), а также элементов отделки либо импортируется — особенно в премиальном сегменте возводимого жилья, — либо производится на импортном оборудовании или с использованием импортных компонентов.

Отметим, что благодаря переходу на проектное финансирование у компаний нет необходимости резко снижать цены для привлечения средств, требуемых для завершения строительства объектов, и это отличает нынешнюю ситуацию от прошлых неблагоприятных периодов в экономике. В результате перечисленные выше факторы будут препятствовать снижению цен на первичном рынке и способствовать сохранению рентабельности девелоперов.

Следует также подчеркнуть, что после рекордного спроса и роста цен большинство лидеров отрасли накопили значительные объемы средств на эскроу-счетах, которые превосходят размер суммарной задолженности компаний по проектному и общекорпоративному долгу. При этом в 2022–2023 годах ожидается массовое раскрытие эскроу-счетов, что позволит девелоперам относительно комфортно пройти период экономической турбулентности в среднесрочной перспективе.

Дальнейшее развитие ситуации в сегменте жилищного строительства во многом будет зависеть от общих тенденций в экономике и от динамики уровня доходов населения. Если экономические показатели продолжат снижаться, то негативное давление на отрасль будет возрастать.

(С) 2022

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Садовническая набережная, д. 75
www.acra-ratings.ru

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности.

Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено.

Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации.

Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом.

Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ предоставленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acra-ratings.ru/criteria.

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — www.acra-ratings.ru. Информация представляется на условии «как есть».

Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой.

АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым.

Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией.

Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью.

АКРА и его работники предпринимают все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.