



ООО "Рейтинговое агентство строительного комплекса"  
111024, Москва, ул. Авиамоторная, д.12  
+7(495)539-55-25; +7 (495) 587-00-01  
[info@rask.ru](mailto:info@rask.ru) [www.rask.ru](http://www.rask.ru)

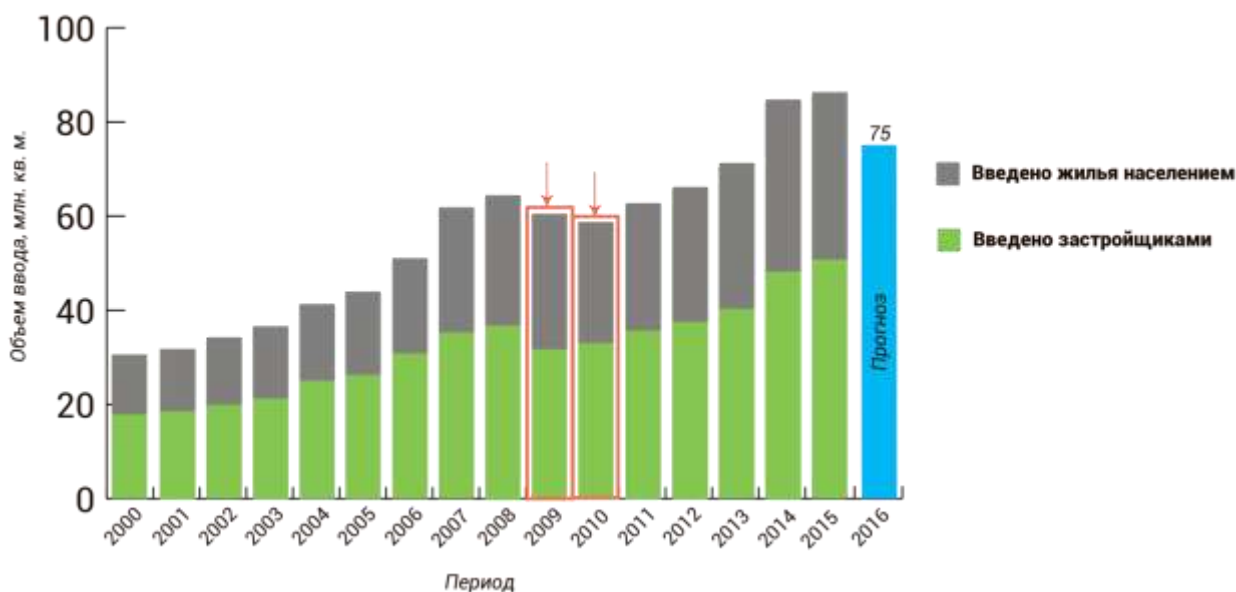
# **Аналитическая справка «Строительный комплекс России за 9 месяцев 2016 года»**

МОСКВА, 2016

*Данный документ, а также любая из его частей, являются собственностью ООО «РАСК». Распространение этого документа возможно только с письменного согласия ООО «РАСК». Несанкционированное распространение сведений, содержащихся в этом документе, несет за собой ответственность, в соответствии с законодательством Российской Федерации.*

## 1. Объемы ввода жилья

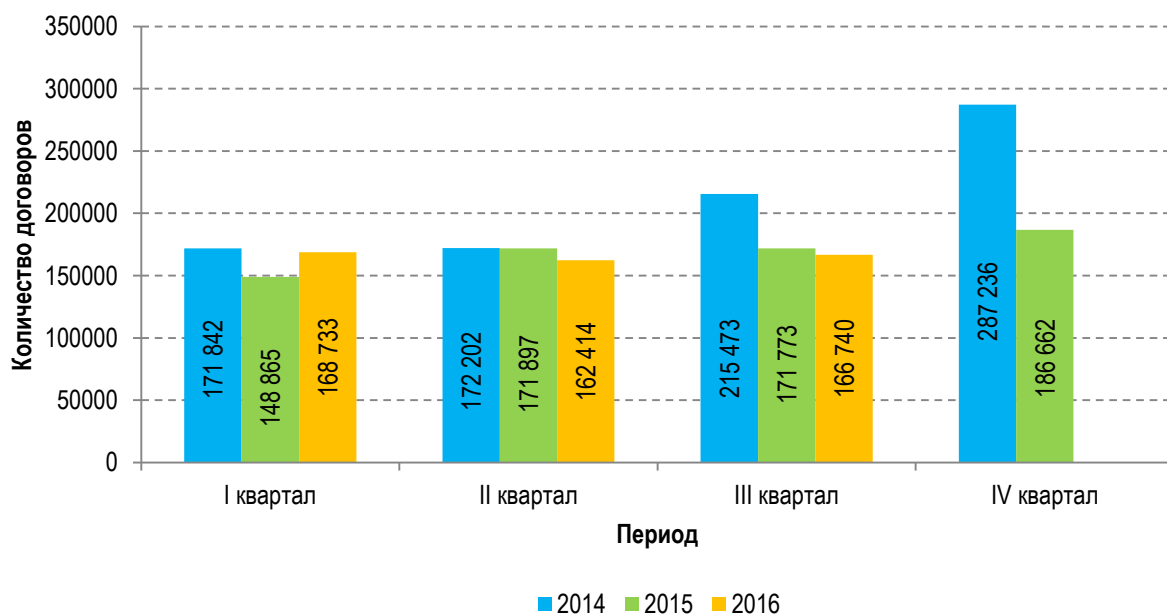
Самым известным и повсеместно используемым показателем строительного рынка является показатель объемов ввода жилья. 2014 и 2015 года являлись рекордными, даже с учетом советской истории. Однако, опять же с учетом длинного строительного процесса, обширная доля успеха этих лет обусловлена проектами, которые стартовали в докризисные периоды, а именно в 2011-2013 гг. По итогам 9 месяцев 2016 было введено 49,5 млн. кв.м. а общее снижение относительно аналогичного периода прошлого года составило 5,5%. Касательно прогнозного значения вводу по итогам текущего года, мы придерживаемся прогноза, который дали в конце 2015 года – снижение на 10-15%, до показателя в 70-75 млн. кв. м. жилья.



Снижение произошло – за счет резкого снижения объема ввода со стороны населения на 13,7% относительно аналогичного периода 2015 года до уровня 21,2 млн кв.м. Со стороны профессиональных застройщиков напротив, пока, наблюдается позитивная динамика по вводу жилья в размере 1,7% к аналогичному периоду 2015 года до уровня 28,3 млн кв.м. Однако, на основе анализа проектных деклараций в 2016 году чувствуется некоторое вымывание новых проектов в 2014-2015 гг. и по итогам 2017 года мы ожидаем уже значительное снижение объема ввода со стороны и населения и профессиональных застройщиков.

## 2. Договора долевого участия (ДДУ)

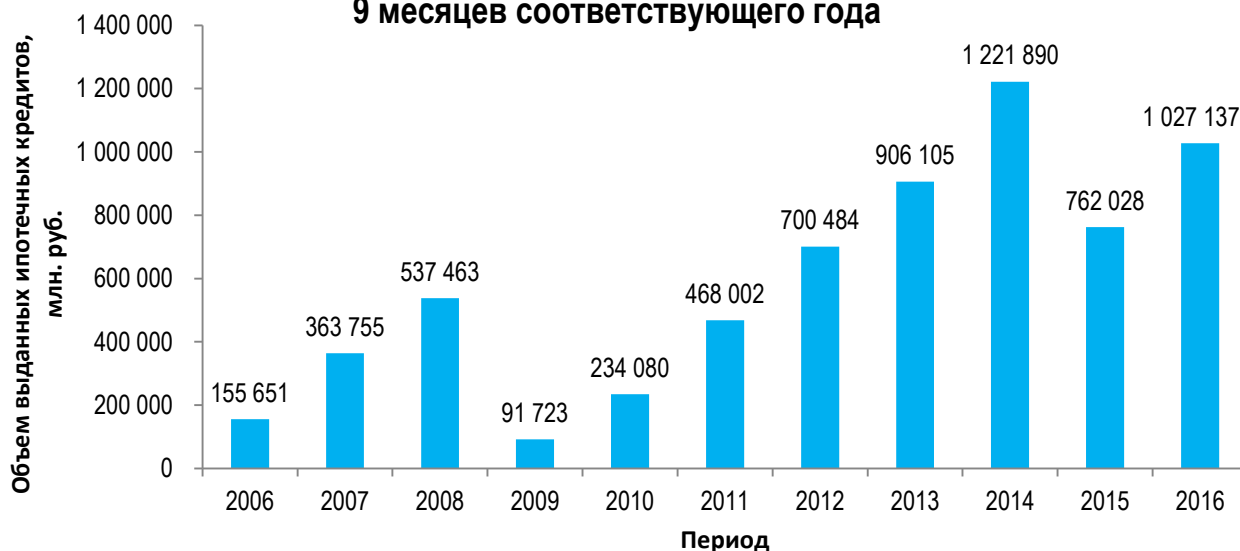
На фоне снижения объемов ввода жилья, на 5,5% возросло число договоров долевого участия. За 9 месяцев 2016 года число зарегистрированных договоров долевого участия составило 497 887 штук, что больше аналогичного периода 2015 года на 1,1%. Как не парадоксально это прозвучит, но на фоне снижения объем ввода данная динамика является положительным моментом. Если в течение прошлого года объем ввода рос, а число ДДУ снижалось, что создавало излишек предложения в 40% на рынке, то в течение 2016 года мы уже наблюдаем постепенное сближение предложения и платежеспособного спроса на рынке первичного жилья.



### 3. Ипотека: динамика по 9 месяцам соответствующих периодов

Позитивный тренд прослеживается и на рынке ипотечного кредитования. За 9 месяцев было выдано ипотечных кредитов на сумму 1 027 млрд рублей, что на 33,7% выше аналогичного показателя 2015 года. Таким образом, после значительного снижения объемов в 2015 году наблюдается постепенное восстановление ипотечного рынка, однако говорить о восстановлении до уровня рекордного 2014 года, пока не возможно.

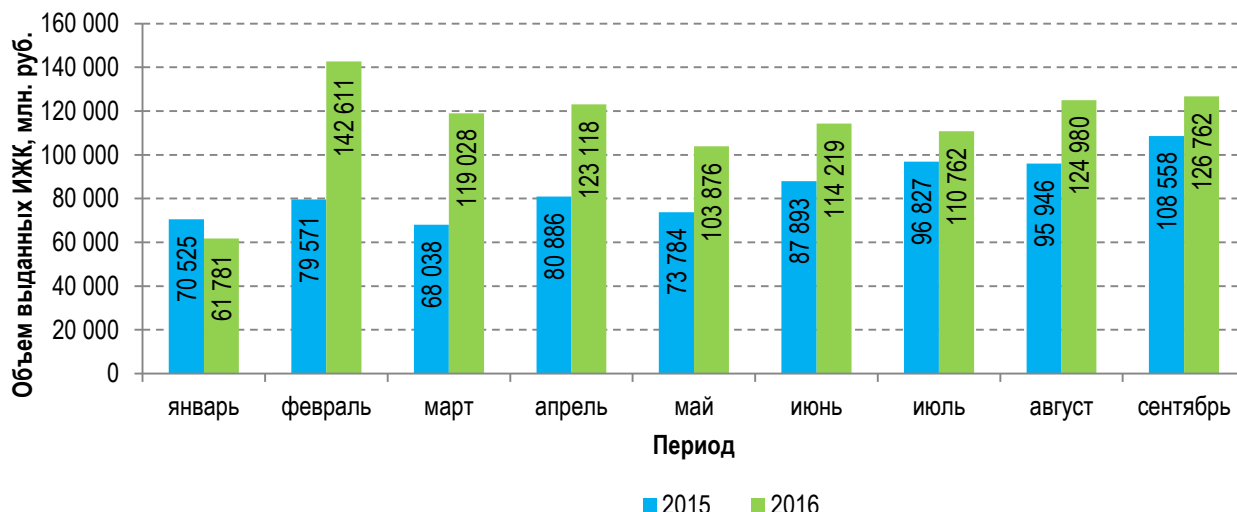
### Объем выданных ипотечных кредитов за 9 месяцев соответствующего года



На слайде представлены суммарные данные по кредитам, выданным как в рублях, так и в иностранной валюте.

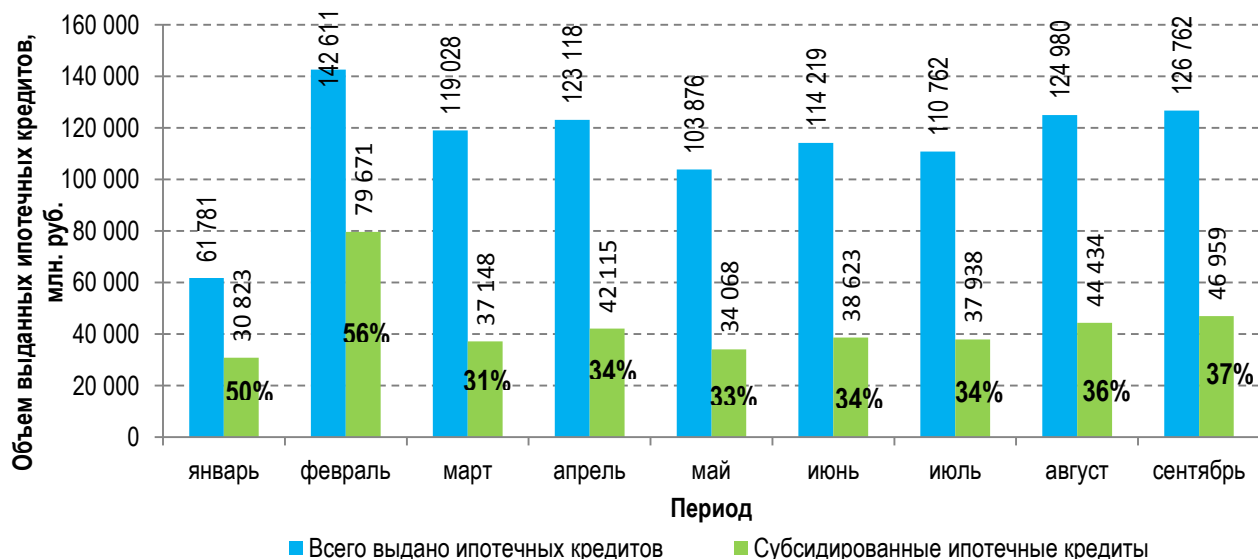
#### 4. Ипотека ежемесячно

Данный тренд легко можно пронаблюдать при сравнении ежемесячных объемов выдачи ипотеки в текущем году с аналогичными показателями прошлого года. Как видно из графика, наблюдается стабильный прирост объемов на протяжении всех 9 месяцев за исключением января.



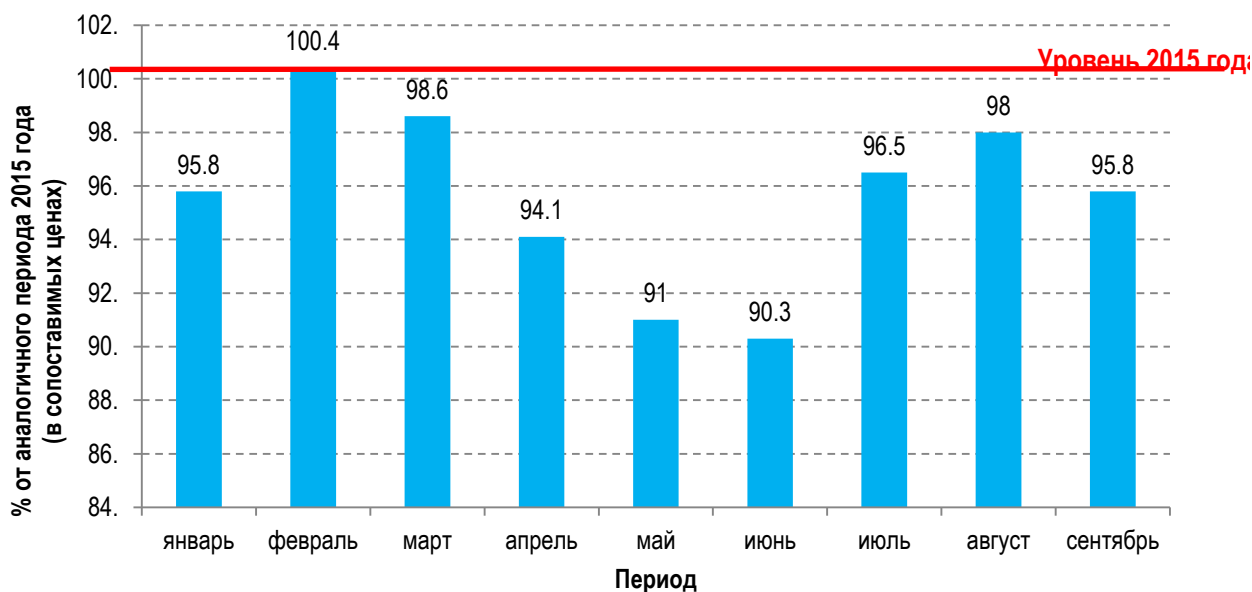
#### 5. Субсидирование ипотеки

Определяющую роль в поддержке ипотечного рынка сыграла помощь государства в предоставлении субсидирования ипотечной ставки. Из суммарного числа ипотечных кредитов за первые 9 месяцев (602 403 штук) было просубсидировано 215 125 кредита, при этом по объему доля составила 38%. Эти цифры показывают своевременность и обоснованность выбранной государством в первой половине 2015 года стратегии поддержки строительной отрасли страны. В свою очередь, мы не ожидаем продления госпрограммы субсидирования ипотеки на 2017 год, однако надеемся на снижение ставки со стороны рынка, а также со стороны центрального банка путем смягчения проводимой денежно-кредитной политики и развития новых механизмов, позволяющих снижать ипотечные ставки. В числе таких механизмов с большей долей вероятности ключевую роль сыграют выпускаемые АИЖК ипотечные облигации.



## 6. Объем строительных работ

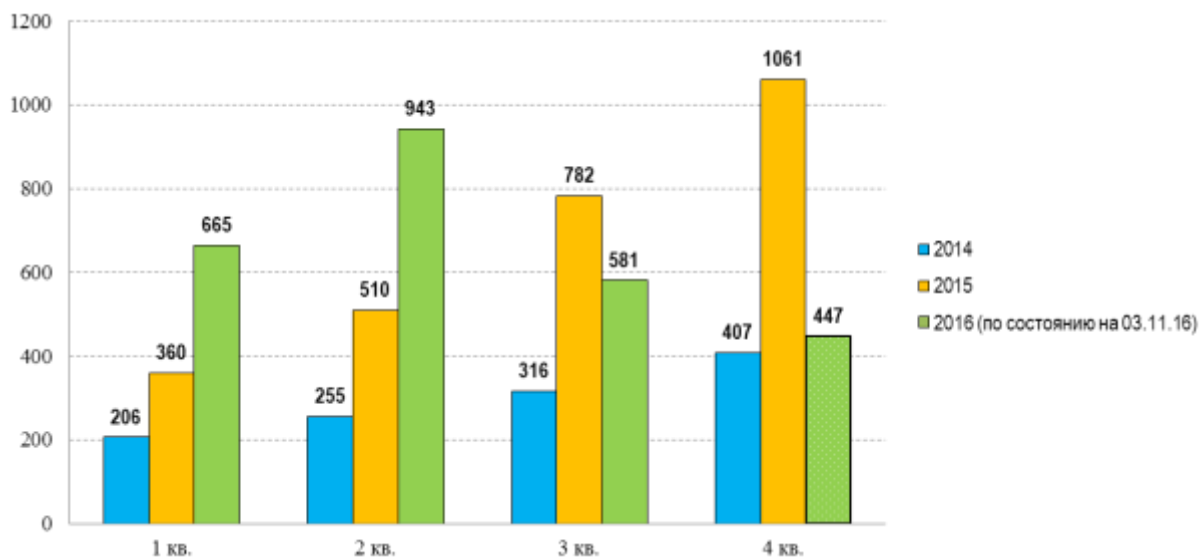
При рассмотрении динамики объемов работ по виду деятельности «строительство» за последние 15 лет в сопоставимых ценах четко виден отрицательный тренд начиная с 2008 года. В итоге за 2015 год было выполнено строительных работ на уровне 2006 года в сопоставимых ценах. Заданная динамика на снижение показателей прослеживается и в 2016 году: объем работ за 9 месяцев снизился на 4,7%, до показателя в 3,66 трлн. рублей. Причем начиная с февраля отрицательный тренд только усиливается. Таким образом, можно утверждать, что падение объемов происходит уже 13 кварталов подряд (при рассмотрении динамики к аналогичному кварталу предыдущего года в сопоставимых ценах).



## 7. Банкротства компаний строительной отрасли

Снижение объемов заказов негативно отражается на финансовом состоянии участников рынка. На протяжении всего 2015 года число банкротств значительно превышало аналогичное число в

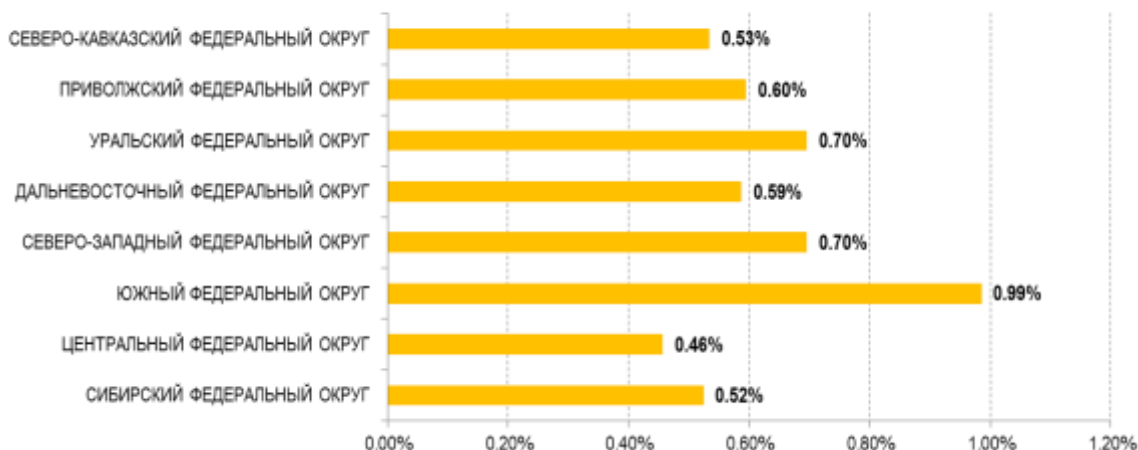
соответствующих периодах 2014 года. В 2016 году ситуация продолжает ухудшаться: снижение объемов заказов только способствует увеличению числа банкротств. За первое полугодие текущего года банкротами признаны 1608 компаний, что практически в два раза превышает аналогичный показатель прошлого года – 870 банкротов. В 3 квартале ситуация улучшилась, если сравнить с 2015 годом, однако число банкротов в 3 кв 2016 года значительно превышает показатель 2014 года. По состоянию на 03.11.2016 в 2016 году вошли в одну из стадий банкротства 2636 компаний. И несмотря на улучшение в 3 квартале, по итогам года ожидается рост числа банкротов.



Наибольшее число банкротств зарегистрировано в ЦФО, однако если посмотреть на относительную долю банкротов среди строительных организаций в регионе, то наихудшая ситуация складывается в Южном ФО, к которому теперь относится Крым. А ЦФО в относительном выражении находится на самом последнем месте по числу банкротств.

К концу года мы ожидаем, что накрывающая строительную отрасль волна банкротств будет постепенно снижаться. Единственное опасение заключается в характере снижения данного числа: существуют риски, что хотя количество банкротов и уменьшится, однако среди них может увеличиться доля среднего и крупного бизнеса. Как известно, кредитование строительных компаний со стороны банков на текущий момент либо совсем не осуществляется, либо доступ к нему имеют лишь определенные представители среднего и крупного бизнесов.

## Доля банкротов среди строительных организаций региона



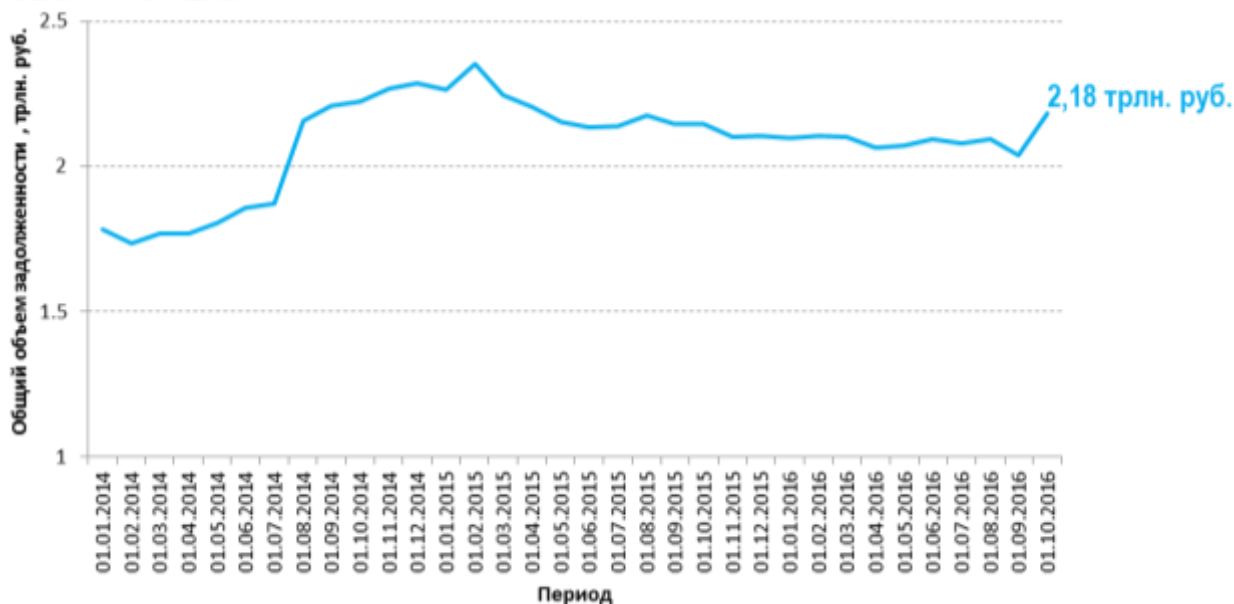
### 8. Закредитованность компаний строительной отрасли

Начиная с сентября 2014 года, доля строительной отрасли в общем портфеле банков непрерывно снижается с 9,7% до 7,4%. Доля просроченной задолженности по рублевым кредитам составила 24,7% - каждый четвертый кредитный рубль является проблемным.

Согласно данным Центрального Банка общий объем задолженности строительных организаций перед банковскими организациями по состоянию на 1 октября составил 2,18 трлн рублей, 27% приходится на валютную задолженность. Практически половину всего портфеля кредитов формирует Москва (49,7%), следом идут Удмуртская республика (8,1%) и Санкт-Петербург (8,1%). Основной прирост объема портфеля по Удмуртской республике произошел в течение сентября – объем выдачи составил 173 млрд рублей, причем весь объем приходится на валютные кредиты.

По данным мегарегулятора за девять месяцев текущего года строительным компаниям страны было предоставлено 1,1 трлн рублей кредитных средств, среди которых 205 млрд рублей приходится на валютные кредиты. Объем выданных кредитов на 14% превысил аналогичный показатель прошлого года, однако даже с учетом роста, значение не достигло уровня трех кварталов 2014 года – 1,56 трлн рублей. Строительная отрасль остается низкопривлекательной для банковских структур: доля отрасли в общем портфеле банков снижается в среднем на 0,04 п. п. в месяц. Начиная с сентября 2014 года, вклад строительной отрасли в общий портфель кредитов снизился с 9,7% до 7,4%.





Одной из явных причин является формирование негативного тренда по показателю просроченной задолженности. В период с 2009 до марта 2014 года значение доли просроченной задолженности находилось на уровне 5-6%, что соответствует средним значениям по отраслям экономики. Однако в апреле 2014 года начался резкий рост показателя. За два года значение достигло уровня в 20%. При этом наиболее негативная ситуация сложилась в разрезе задолженности по кредитам в рублях: с декабря 2015 года доля просроченной задолженности не снижается ниже 20%, и к началу октября составила 24,7%.

Отдельно стоит уделить внимание динамике доли просроченной задолженности в структуре общей задолженности российских строительных организаций перед банковскими структурами. За первое полугодие наблюдалась разнонаправленная динамика показателя, в итоге, за прошедшее полугодие доля просроченной задолженности увеличилась на 0,93 п.п., до показателя в 18,78%. Как раз данный факт увеличивает риски будущих банкротств представителей среднего и крупного бизнеса.

Формирование структуры просроченной задолженности в основном происходит за счет четырех регионов: г. Москва (формирует 56,7% от общей суммы просроченной задолженности по стране), Омская область (8,2%), Московская область (6,6%), г. Санкт-Петербург (4,7%). На вышеперечисленные регионы приходится в сумме 316 млрд рублей проблемных кредитов.

Несмотря на большой вклад Санкт-Петербурга в общий объем просроченной задолженности по стране, доля проблемных кредитов в общем портфеле кредитов, выданных в Санкт-Петербурге, составляет всего 11%. Этот показатель в два раза ниже значения по стране. Среди Топ-10 регионов по объему просроченной задолженности, помимо Санкт-Петербурга, только в Свердловской области зафиксирован приемлемый уровень просрочки. При общем уровне задолженности в 40,9 млрд рублей доля просроченной задолженности наблюдается на уровне тех же 11%. Среди оставшихся субъектов выделяются Омская область (доля просроченной задолженности зафиксирована на уровне 91%), Саратовская область (59%), Приморский край (57%), Хабаровский край (46%). Топ-10 регионов формируют 85% объема всей просроченной задолженности строительных организаций страны.



№	Субъект	Объем просроченной задолженности, млн. руб	Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности региона
1	г. Москва	235 271	22%
2	Омская область	34 169	91%
3	Московская область	27 463	28%
4	г. Санкт-Петербург	19 353	11%
5	Саратовская область	9 627	59%
6	Краснодарский край	7 114	17%
7	Ленинградская область	6 284	18%
8	Приморский край	6 195	57%
9	Хабаровский край	4 390	46%
10	Свердловская область	4 320	11%

На территории Российской Федерации осуществляют деятельность 594 банка. При этом на 30 крупнейших банков приходится 63% всего портфеля кредитов строительных компаний, или 1,4 трлн рублей. Доля просроченной задолженности в крупнейших банках в среднем за последние два года на 4 п.п. ниже аналогичного показателя по всей банковской системе. Так, по состоянию на начало октября она составила 21%. Даже у крупнейших банков с отлаженной системой рассмотрения заявок на кредитование юридических лиц наблюдаются критические показатели по проблемным кредитам.

Причин наращивания объемов по проблемным кредитам строительных компаний несколько. Во-первых, естественно, среди них - неплатежи по кредитам самих компаний вследствие задержки оплаты работ со стороны заказчиков. На этой неделе комитет по экономической политике, промышленности, инновационному развитию и предпринимательству Госдумы одобрил жизненно важный для бизнеса законопроект, которого долго ждали подрядчики. Государственные заказчики обязаны будут рассчитываться за поставленные товары, работы или услуги в течение 30 дней с даты подписания документов о приемке. Данный шаг позволит компаниям своевременно закрыть кредитные линии на конкретные работы и объекты. Во-вторых, увеличение доли просроченной задолженности толкает банки на увеличение процентов по кредитам: чем больше риски невозврата – тем больше процент. В свою очередь, строительным организациям сложно рассчитывать на окупаемость проектов при высоких кредитных ставках и зачастую компаниям просто не хватает маржинальности обслуживать кредит.

Проблема доступа строительных организаций к кредитным ресурсам напрямую сказывается на самочувствии всей отрасли. Уже на текущий момент объемы строительных работ снижаются 14 кварталов подряд, тогда же начал формироваться тренд на снижение объемов кредитования отрасли.