

Объем текущего строительства в России снизился на 20 млн кв. метров после перехода на проектное финансирование

Москва, 10 сентября 2020 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» публикует [«Обзор отрасли жилищного строительства в РФ: облигации на смену ДДУ»](#). Исследование подготовлено в партнерстве с Academy of Real Estate (ARE).

Объемы текущего строительства снижаются на фоне реформы отрасли. С 1 июля 2019 года все новые проекты в жилищном строительстве должны реализовываться по схеме проектного финансирования с участием банков. При этом до внедрения механизма проектного финансирования многие застройщики вообще не имели опыта работы с банковским кредитом. Спустя год после перехода отрасли на новые правила игры объем текущего строительства снизился на 20 млн кв. м, или на 16 %. Дополнительное давление на объем рынка оказывает снижающийся спрос на квартиры. Начиная с III квартала 2019-го объем зарегистрированных ДДУ снижается по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Однако сокращение спроса, по мнению агентства, не вынудит застройщиков снижать цены на квартиры. Поддержку уровню цен оказывают снижение конкуренции на рынке, запуск льготной ипотеки в мае 2020 года, а также отсутствие у застройщиков рисков разрыва ликвидности в случае кратковременного падения спроса в проектах, реализуемых через проектное финансирование.

Маржа застройщиков в регионах находится под сильным давлением. Реальные располагаемые доходы населения падают на протяжении последних пяти лет. Вследствие этого девелоперы ограничены в возможностях повышения цен, особенно в регионах. Такая ситуация ощутимо бьет по экономике застройщиков. По оценкам «Эксперт РА», порядка половины регионов в стране на текущий момент характеризуются околонулевой или отрицательной чистой рентабельностью жилищного строительства, а еще у четверти маржа не превышает 5 %. При этом для успешного получения проектного финансирования от банков в большинстве случаев маржа проектов должна составлять не менее 15 %.

Облигации – важный канал привлечения финансирования застройщиками в новых условиях. Теряя доступ к бесплатным средствам дольщиков, строительная отрасль не сможет получить в короткой перспективе сопоставимый объем проектного финансирования. Поэтому выход на рынок публичного долга – практически неизбежный в нынешних условиях сценарий финансирования для многих участников рынка.

«Для успешного выпуска облигаций застройщикам придется научиться жить по-новому: структурировать строительные холдинги, радикально повысить прозрачность, наладить системную работу с инвесторами и биржей, получить кредитные рейтинги. При этом нужно быть готовыми к тому, что строительный сектор воспринимается инвесторами как высокорискованный. А значит, дебютные размещения потребуют даже от надежных эмитентов дополнительной риск-премии», – считает **Дмитрий Сергиенко**, старший директор по корпоративным и суверенным рейтингам «Эксперт РА».

Подробнее – в полной версии исследования [«Обзор отрасли жилищного строительства в РФ: облигации на смену ДДУ»](#).

Контакты для СМИ: pr@raexpert.ru, тел.: +7 (495) 225-34-44.