

экономика региона

В строительстве пасмурно

Деловой климат в строительной отрасли Новосибирской области остается неблагоприятным. Падение рынка продолжается с 2014 года, а за последний год прибыль в региональном строительном секторе сократилась почти на 50%. Спасение для отрасли эксперты видят в развитии инфраструктурных проектов и государственного механизма ипотеки.

— базовая отрасль —

Бизнес перестает быть интересным

Эксперты Высшей школы экономики выявили внушительное снижение деловой активности в российской строительной отрасли в первом квартале этого года. Производственные и финансовые показатели строительных организаций приблизились к худшим значениям за последние семь лет. Возросла доля строительных организаций, руководителей которых констатировали недостаток заказов на работы. Все чаще строительные компании сталкиваются с проблемой неплатежеспособности заказчиков. Значение сводного индекса предпринимательской уверенности в строительстве в первом квартале — самое низкое среди всех базовых видов экономической деятельности, которые оценивает Росстат.

В Новосибирской области строительный рынок тоже вошел в неблагоприятную фазу. «С 2014 года рынок упал не меньше чем на 40%, и эта тенденция продолжается», — утверждает президент ассоциации «Новосибирские строители» Константин Боков. — Многие компании сокращают штаты сотрудников. Несколько организаций в течение последнего года просто приостановили работу».

По данным Новосибирскстата, объем строительных работ в 2016 году сократился на 22,2%, а в 2015-м — на 20%. Интересно, что в этом году официальная динамика строительства вполне неплоха: общий объем строительства в январе-апреле вырос на 4%, а количество введенных в эксплуатацию жилых площадей на 31,4% выше уровня аналогичного периода прошлого года. Однако, как пояснил Николай Мочалин, член комитета законсобрания НСО по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам, эти данные не отражают реальной ситуации. «100 тыс. кв. м жилья было зарезервировано с прошлого периода, чтобы „нарисовать“ в 2018 году красивые цифры», — сказал он. С депутатом согласен Вадим Сухарев, член совета директоров ООО «АКД» (жилые комплексы «Бавария», «Спектр», «Оазис»). «Цифры ввода площадей — это скорее продукт договоренности власти и бизнеса», — говорит девелопер. Достовернее, по мнению опрошенных девелоперов, выглядит статистика о прибыльности строительных компаний Новосибирской области. Сфера является самой убыточной сре-

ди всех отраслей, которые оценивает Новосибирскстат. Сальдированный финансовый результат в первом квартале этого года составил в строительстве региона отрицательную величину — 382,8 млн руб. Доля прибыльных организаций в отрасли сокращается и в январе-марте составила 69%. Для сравнения: в Омской области этот показатель составил 72,2%. Прибыль новосибирских строителей в этот период составила 106,1 млн руб., что почти на 50% меньше показателя января-марта 2017 года. «Прибыль в нашей отрасли действительно не растет, это констатируют все, кого я знаю», — говорит господин Сухарев. — Цены на недвижимость в течение последних лет не росли. И при действующих ценах строительный бизнес перестал быть интересным: доходность не покрывает рисков, которые задает отрасль».

По данным Новосибирскстата, средняя цена квадратного метра квартиры на «первичке» в четвертом квартале 2016 года составила 48 554 руб., а в четвертом квартале 2017 года — 49 385 руб., увеличившись только на 2%. При этом стройматериалы, по статистике, подорожали за этот период на 11,4%.

Константин Боков подтверждает, что настроения у строителей совсем не радужные, и видит основную причину сокращения рынка в падении реальных доходов населения. По данным Новосибирскстата, реальные располагаемые денежные доходы в Новосибирской области в 2017 году упали на 4,5%, а в первом квартале 2018-го снизились еще на 4,6%. «Пока в регионе не будут расти заработки, о восстановлении рынка не может быть и речи», — уверен господин Боков.

Несмотря на грустные настроения и падение рентабельности, большинство строительных компаний остались на рынке. «Одни продолжают работать по инерции, другие рассчитывают на то, что со временем потенциал новосибирского рынка возьмет свое, третьи просто не хотят бросать проекты на середине пути», — объясняет Вадим Сухарев. — Мы принадлежим к компаниям, которые внимательно считают деньги и оценивают риски. Сейчас нам пришлось откинуть агрессивные стратегии развития, которые мы рассматривали, и выбрать осторожную тактику. Мы продолжаем вести комплексные проекты, но не формируем излишних вложений». В более интересные непрофильные проек-



Несмотря на падение рентабельности, большинство строительных компаний остались на рынке

ты девелоперы вкладываться не спешат: по версии Константина Бокова, у них нет свободных средств. А банкиры со времен кризиса 2008 года оценивают строителей как высокорисковых заемщиков и «рассматривают их под лупой», рассказала заместитель управляющего новосибирским филиалом Юникредит банка Ольга Фадеева.

Если верить статистике, одна из больших проблем строителей — рост просроченной дебиторской задолженности. В 2017 году она выросла почти вдвое, до 601,5 млн руб. «С подрядчиками расплачиваются в лучшем случае кварталами», — мрачно заверил господин Боков. При этом зарплата в отрасли, по данным Новосибирскстата, в марте 2018-го уменьшилась на 4,1% по сравнению с мартом предыдущего года, составил 25 798 руб.

Настроения в разных сегментах

Несмотря на общую безрадостность, больше жизни теплится в сегменте жилищного строительства, говорят эксперты. «Интерес к новостройкам сохраняется, каждый второй запрос клиента — по новому жилью», — рассказал гендиректор агентства недвижимости «Трановит» Александр Бычковский. — Спрос отлично поддерживает приток «переселенцев» из дру-

гих регионов. Сейчас он только усиливается. Успешно продаются квартиры, если планировки, местоположение и цены отвечают запросам рынка, застройщик правильно позиционирует объект с учетом целевой аудитории и он выбрал верную маркетинговую стратегию».

Одними из самых удачных сегодняшних проектов господин Бычковский считает объекты «Сибакведемстрой» («Европейский берег», «Панорама», «На Декабристов», «Дунавский»), жилой комплекс «Марсель» ЗАО «Береговое», «Чистую слободу» от «КПД-Газстрой», «Ясный берег» от «Аквасити», «Флотилию» от группы компаний «Дом-строй». Жилье в элитных новостройках сегодня востребовано слабо. Александр Бычковский вспомнил только один «выстреливший» проект — жилой комплекс MilkHouse компании «Сибирьинвест» с удачным местоположением в самом центре города (на пересечении улиц Чаплыгина и Урицкого) и подземной парковкой. Квартиры в MilkHouse разлетаются как горячие пирожки при цене больше 13 млн руб. за «трешку» площадью от 117,7 кв. м, пояснил риэлтор.

«Продажи в жилом строительстве стимулирует ипотека», — говорит Константин Боков. — Хотя в последние годы государство перестало поддерживать кредитование покупки на «первичке». Впрочем, по словам Александра Бычковского, получить такую ипотеку сейчас совсем не сложно, и заемщики активно пользуются этим инструментом. Банки действительно не ужесточают требования к клиентам-ипотечникам, говорит Ольга Фадеева. «Но мы не поднимем на зная ипотеку в новостройках», — уточнила собеседница. — Работаем в последние годы не более чем с тремя застройщиками — крупными и надежными — и не планируем аккредитовывать других».

Ликвидность в сегменте загородной недвижимости традиционно ниже, говорит гендиректор компании «ABC-офис» Олег Луговой, девелопер поселков «Золотая долина» и «Классика». «Покупательский интерес падает вместе с доходами населения», — рассказал господин Луговой. — А спрос с инвестиционной целью почти исчез. С 2013 года пропали из виду покупатели на несколько участков». Но девелоперы не отчаиваются: появился

новый тип покупателя — с заначкой, сделанной в прежние времена. Покупатели с четко лимитированной суммой — примета сегодняшнего дня, говорит Олег Луговой. Наиболее ликвидны участки, расположенные на расстоянии не более 60 км от Новосибирска и площадью около 10 соток. Ценность увеличивает близость рекреационной зоны.

Доходность загородных девелоперов сокращают два фактора. Во-первых, приходится конкурировать по цене: в Новосибирской области у покупателя есть выбор. Во-вторых, приходится вкладываться в формирование комфортной зоны в поселке. «Инженерными коммуникациями уже никого не удивишь, нужны другие фишки: интернет, детские и спортивные площадки и пр., — говорит господин Луговой. — Мы, например, в центре поселка очистили маленькое озеро, сделали на берегу зону барбекю». В таких трудных рыночных условиях выдерживают не все: часть девелоперов просто ушла с рынка, а довольно много задекларированных проектов не было реализовано, сообщил собеседник.

Взялись за лизинг

— финансы —

Анализируя положительную динамику, руководитель дивизиона компании «Балтийский лизинг» Лилия Чусовская назвала три основные причины роста. «Во-первых, влияние оказала общая благоприятная экономическая ситуация, способствующая восстановлению спроса до уровня, превышающего докризисный. Бизнес начал возвращаться к инициативам, которые откладывались до лучших времен. Ранее запустить их в реализацию не позволяли определенные риски, а сейчас предприниматели получили больше простора для действий и гораздо больше инструментов для развития бизнеса, которые активно генерируют банки и лизинговые компании», — прокомментировала она. Две другие причины, по мнению госпожи Чусовской, — это меры господдержки, в частности программы Минпромторга России и лизинговые проекты Фонда развития промышленности, а также возрастающий уровень экономической грамотности и избирательности бизнесменов, которые ищут альтернативу привычным финансовым инструментам.

Влияние господдержки

Сегодня продолжают действовать госпрограммы, ориентированные на поддержку российского автопрома и сельхозпроизводителей, позволяющие получить скидку до 12,5% от стоимости транспортного средства. При этом действие программ распространяется и на спецтехнику, и на легковые автомобили. Фонд развития предпринимательства предлагает программу поддержки при приобретении в лизинг дорогостоящего промышленного оборудования, помогаая оплатить аванс по договору лизинга.

По словам Романа Мамчица, госпрограммы сыграли значительную роль в развитии рынка лизинга автотранспорта в прошедшем году: так, 67% сделок компании в Сибир-



Бизнес начал возвращаться к инициативам, которые откладывались до лучших времен

ском регионе было оформлено с применением скидки на аванс. «Программа подталкивает предпринимателей к более быстрому принятию решения о приобретении автотранспорта в лизинг», — добавил он.

В компании «Ураллизинг» порядка 15–20% сделок по Сибири прошли именно за счет субсидирования покупки автотранспорта в лизинг. «Программы поддержки промышленности также пользуются спросом, но сделки по оборудованию на порядок сложнее, их согласование и проведение занимают длительное время. Программы господдержки в этой сфере будут более эффективны, если экспертные процедуры и требования к лизингополучателю будут упрощены», — считает Михаил Маклаков.

Как заметила Лилия Чусовская, в рамках программ господдержки клиенты компании смогли сэкономить более 800 млн руб. «В 2017 году наша компания по программе льготного лизинга автотранспорта приобрела для клиентов более 3,6 тыс. автомобилей общей стоимостью 7,7 млрд рублей, а по программе субсидирования строительного-дорожного и коммунальной

техники — более 150 единиц имущества на сумму более 632 млн рублей», — прокомментировала она. В 2018 году клиенты «Балтийского лизинга» продолжают пользоваться инструментами господдержки: например, по итогам первого квартала по программе субсидирования спецтехники компания получила очень много заявок, их количество превысило 57% от прошлогоднего результата за весь период работы программы. «Мы активно включены в государственные и региональные программы», — комментирует Елена Дергач. — Но это, скорее, точечная поддержка наших клиентов, нежели поддержка рынка лизинга или отраслей экономики».

Драйверы рынка

Как отмечают эксперты, сегодня лизинг в Сибири развивается наиболее активно в таких сегментах, как автотранспорт, добыча полезных ископаемых и лесная отрасль. По словам Михаила Цыкунова, драйверы роста для Сибирского дивизиона компании — угольная и лесная промышленность. «Уголь подорожал за счет увеличения стоимости доллара, то же самое и с лесной промышленностью: лес идет на импорт и продается дороже», — констатирует он. При этом наибольший спрос на технику для добычи угля закономерно наблюдается в Кемеровской области, а в Красноярске больше развита лесная промышленность.

По словам Романа Мамчица, наиболее активно лизинг развивается в сегменте автотранспорта, также наблюдается активность потребителей в сегменте дорожно-строительной техники. «Около 25% всех сделок со спецтехникой в нашей компании оформляется именно в Сибирском регионе», — замечает он.

Сходные данные приводит и Лилия Чусовская: «В Сибири на пике спроса — автотранспорт, оборудование для нефтяной и деревоперерабатывающей промышленности и строительной спецтехника».

Однако Михаил Маклаков указывает, что в сферах строительства, грузоперевозок и в дорожно-строительной отрасли в целом в СФО с начала 2018 года наблюдается заметное снижение темпов роста, которое отмечается даже в некотором снижении платежной дисциплины.

Как заметила Елена Дергач, помимо роста спроса на спецтехнику для добычи ископаемых, также пользуется популярностью оборудование по производству стройматериалов, производству пищевых продуктов и упаковок для них. «Практически не осталось лизинга в сегменте ритейла, производства пластиковых окон и полиграфии», — прокомментировала она.

Перспективы 2018 года

Спикеры отмечают, что в текущем году темпы роста нового бизнеса несколько снизятся из-за насыщения рынка, называя цифры прогноза на уровне 20%. Также никто не прогнозирует существенных изменений в рядах основных игроков на рынке лизинга в Сибири.

По мнению Лилии Чусовской, дальнейшая расстановка сил на рынке будет во многом зависеть от грядущей реформы лизинговой отрасли. «Обязательный перевод всех лизинговых компаний на единый план счетов потребует больших финансовых затрат (покупка ПО, обучение персонала), неподъемных для бюджета небольших компаний, и им, возможно, придется закрыться», — пояснила она. Давая прогноз на 2018 год, Чусовская обозначила, что лизинговый рынок продолжит закреплять результаты, продолжая системный рост, также сохранится тенденция к цифровизации и развитию онлайн-сервисов.

Андрей Клушин считает, что сейчас для региональных компаний наступил важный момент, чтобы успеть построить надежную систему риск-менеджмента (управление рисками). «Независимые лизинговые компании сами являются клиентами банков, ко-

да получают финансирование под свои сделки. А регулирование банков с каждым годом становится только жестче. Соответственно, банки все жестче подходят к оценке рисков вложений в независимые лизинговые компании», — говорит он. Увеличение объемов инвестиций минимум на 30% ожидают в компании «Сименс финанс», делая ставку на Кузбасс, Красноярск и Иркутск.

По мнению Михаила Цыкунова, предпосылками для роста в 2018 году станут инвестиции в основные производственные фонды, госпрограммы поддержки, снижение стоимости фондирования с уменьшением ключевой ставки и возможностей бизнеса для покупки за собственные средства. «Фактор восстановительного роста в виде отложенного спроса в 2018 году будет сокращаться, и основным драйвером станет общий экономический рост и влияние государственной поддержки», — пояснил эксперт.

Противоположного мнения в отношении господдержки придерживается Михаил Маклаков, который также обозначил тенденцию укрупнения бизнеса, связывая ее с усилением вертикали власти. «Чувствуется усиление контроля регионального правительства, в том числе на ключевых предприятиях региона. По цепочке эти изменения идут в малый и средний бизнес», — говорит он.

«В этом году фактор госсубсидий для рынка, по всей видимости, перестанет быть решающим: поддержка автопрома, скорее всего, будет уменьшаться. Минпромторг уже объявил о сворачивании программ субсидирования ставок по автокредитам, и прекращение деятельности программ субсидирования лизинга — лишь вопрос времени. Так что в этом году удерживать конкурентоспособность продукта лизинговым операторам придется за счет улучшения качества бизнес-процессов», — резюмировал господин Маклаков.

Маргарита Решетинская