

экономика региона

Сибирский строительный настрой

Перемены на строительном рынке Сибирского федерального округа в течение второй половины 2023 года и в начале нового года во многом обусловлены денежно-кредитной политикой Банка России. В связи с ней представители рынка говорят об изменении доступности проектного финансирования и ипотечного кредитования, прогнозируют снижение спроса и предложения на строительном рынке, а также повышение избирательности программ господдержки.

— Финансы —

По риторике мегарегулятора уже с начала лета прошлого года было понятно, что его не устраивает нарастающая инфляция. Одну из ее причин Банк России увидел в росте кредитования юридических и физических лиц, в том числе в сфере строительства жилой недвижимости — ипотечных кредитов граждан и проектного финансирования застройщиков. «То, что регулятор будет принимать необходимые меры по охлаждению и выравниванию рынка, было ожидаемо. Перегрев рынка невыгоден никому, потому что за резким ростом всегда следует стремительный спад», — говорит по этому поводу коммерческий директор бизнес-комьюнити Опе Сограпу Вячеслав Мельников. В ожидании повышения стоимости заемных ресурсов объемы кредитования только нарастают, а пробное повышение ключевой ставки в июле 2023 года лишь ускорило темпы этого роста. Так продолжалось до середины осени, и лишь в последние месяцы ушедшего года стал проявляться желанный Банком России тренд на охлаждение кредитного рынка.

Деньги для стройки

Прошедший год, несмотря на ужесточение условий корпоративного кредитования, стал для сибирских строителей периодом подъема. Так, по данным Единого реестра застройщиков, Новосибирская область по динамике абсолютного прироста ввода жилья заняла первое место среди всех регионов России. По информации Банка России, число действующих кредитных договоров проектного финансирования по СФО на 1 декабря 2023 года составило 928 (405 в Новосибирской области) с общей суммой почти 707 млрд руб. (311,9 млрд), что показывает существенный рост в сибирском строительном секторе: на начало 2023 года было 723 договора на 518,6 млрд руб.

«Застройщики пользуются несколькими типами кредитов. Первый, самый основной, — проектное финансирование, дальше идут кредиты под будущую прибыль и бриджи», — объясняет генеральный директор ООО «СЗ „Квартал“» Игорь Белокобыльский. По его словам, на прямую увеличение ключевой ставки Центробанка отыграли кредиты под будущую прибыль и бриджи — те, которые застройщики берут для приобретения новых земельных участков и для подготовки этих земельных участков к освоению до заключения проектного финансирования. Они подорожали в среднем на 70–80%. Говоря об изменениях условий проектного финансирования, он разделяет две процентные ставки — базовую и специальную. Первая действует при минимальном, а вторая — почти при максимальном

наполнении счетов эскроу, когда банк практически не задействует собственные ресурсы. «Базовые ставки прибавили около 50%, специальные ставки подросли незначительно и остались сопоставимыми с уровнями годичной давности», — говорит Игорь Белокобыльский о росте стоимости проектного финансирования. По данным Вячеслава Мельникова, условия кредитования застройщиков банками носят индивидуальный характер, а сроки рассмотрения заявок застройщиков и требования к ним в целом остались на прежнем уровне.

Продать построенное

Как бы ни были хороши цифры роста количества построенных домов и сданных квадратных метров, конечная цель любого застройщика — их продажа. В течение 2023 года экспертами рынка не раз поднималась тема соотношения построенного и проданного жилья в контексте замедления продаж на фоне ускорения строительства. В конце января 2024 года АО «Дом.РФ» заявило, что спрос и предложение вернутся к равновесию в течение 2024 года, а ситуация в топ-10 регионов России, куда входит и Новосибирская область, неоднородна.

Запасы строящегося жилья составляют в Новосибирской области 3,1 года, тогда как «нормальный уровень» — три года, срок реализации непроданного строящегося жилья — 1,9 года при «нормальном уровне» два-три года, а соотношение распроданности и стройготовности составляет 77% (норма — 70%). По совокупности показателей строительства и реализации жилой недвижимости ситуация выглядит сбалансированно.

Однако основатель компании полного цикла для застройщиков «Бусы», соучредитель девелоперских проектов, эксперт и бизнес-практик в сфере недвижимости Ирина Гущина видит, что на рынке сейчас сохраняется затоваренность: «В 2023 году, несмотря на то что он



Прошлый год стал для сибирских строителей периодом подъема

был рекордным по продажам, незначительно выросли и остатки нераспроданных квартир — в декабре 2023 года их число составило 57 154, что чуть больше показателя прошлого года. В среднем в 2023 году, если брать все сданные в Новосибирске дома, были проданы около 77% квартир, а остальные на момент ввода дома в эксплуатацию оставались у застройщика». По аналитическим данным компании «Бусы», 36% компаний-застройщиков продают менее 75% площадей к моменту сдачи объекта. Ирина Гущина полагает, что количество не проданных в ходе строительства площадей продолжит расти, и это может привести к сложностям в пополнении эскроу-счетов застройщика.

«На спрос, на мой взгляд, существенно влияет кредитование физических лиц как на первичном, так и на вторичном рынке. 20–30% клиентов, чтобы купить первичку, продают вторичку. И если рынок вторичного жилья стоит, то это отражается на продажах

новостроек», — добавляет вице-президент ГК «Страна Девелопмент» — руководитель блока маркетинга и продаж Александр Гуртов.

Ипотечные виражи

Для большинства жителей России, в том числе и СФО, основной способ приобретения строящегося жилья — ипотечное кредитование, и его доля в 2023 году постоянно росла. Эксперты «Альфа-банка» отмечают, что доля ипотечных сделок при покупке квартир в новостройках выросла в третьем квартале прошедшего года до 91% против 81% во втором. По данным Банка России, в СФО средний уровень процентных ставок по ипотечным кредитам в январе–ноябре 2023 года вырос до 8,63% против 8,03% в 2022 году. При этом минимальные значения зафиксированы в республиках Тыва и Хакасия, а также в Новосибирской области: 8,0%, 8,1%, и 8,16% соответственно. В этих условиях сибиряки взяли максимум жилищных кредитов — 30 562 — в сентябре 2023 года, и лишь начиная с октября динамика кредитования пошла на спад. При этом в самой структуре ипотечных кредитов на первичном рынке преобладают программы с господдержкой. «Например, у нас в Тюмени 90% ипотеки — это были госпрограммы», — говорит Александр Гуртов.

«Госпрограммы ипотечного кредитования для покупателей недвижимости — физических лиц претерпели несколько изменений, это коснулось увеличения первоначального взноса (по некоторым программам — до 30%) и количества ипотечных кредитов „в одни руки“», — говорит господин Мельников о положении сегодняшнего дня. По его мнению, увеличение первоначального взноса и ужесточение условий по спецпрограммам делают специально для того, чтобы ситуация была более прогнозируемой и стабильной. В этой ситуации с учетом того,

что около 80% сделок по покупке жилья в новостройках происходят с привлечением ипотеки, Ирина Гущина не исключает, что все вышеперечисленное приведет к тому, что застройщики будут испытывать затруднения со спросом и продажами.

В свою очередь, Игорь Белокобыльский, соглашаясь с вероятностью снижения спроса в 2024 году, считает, что, скорее всего, рынок фондируется банками. «Если следовать обычной логике, то за сокращением спроса принято ожидать снижения цен. С моей точки зрения, наш рынок нельзя рассматривать в этой парадигме, ибо он принципиально отличается от других розничных рынков тем, что абсолютно нормативно привязан к банковскому фондированию», — говорит он. В качестве дополнительного аргумента против снижения цен Игорь Белокобыльский приводит «рост входящей себестоимости, сформированный условия, при которых просто нет экономической возможности строить и продавать дешевле, чем это продается сейчас».

Строительство прогнозов

По итогам 2023 года Банк России назвал проектное финансирование строительства жилья с годовым приростом 1,4 трлн руб. одним из факторов роста всего отечественного кредитного портфеля. На фоне им же наблюдаемых повышенных инфляционных ожиданий это может привести к дальнейшим попыткам ограничить кредитную активность коммерческих банков в отношении сибирских застройщиков и потенциальных покупателей. «Пока стоимость проектного финансирования разумна, но стоимость кредитов

под будущую прибыль и на приобретение участков уже находится на уровнях, близких к 20% годовых. Для большинства проектов в Новосибирске это предельная ставка», — считает Игорь Белокобыльский, отмечая, что пока заградительных условий по отношению к застройщикам со стороны банковского рынка не принято, но банки уже поделились на группы: некоторые из них начали выбирать наиболее дееспособных и кредитоспособных, с их точки зрения, клиентов.

А Ирина Гущина прогнозирует, что в текущем году банки будут более внимательно рассматривать заемщиков, обращать большее внимание на доходы и платежеспособность покупателей при выдаче кредитов. Хотя уже сегодня многие люди поставили решение жилищного вопроса на паузу и даже снимают ранее заявленные брони. В связи с этим Вячеслав Мельников рассказывает, что его компания на некоторые объекты застройщиков — партнеров бизнес-комьюнити Опе Сограпу — не требует ипотечного кредитования.

По поводу перспектив ипотечного кредитования Игорь Белокобыльский констатирует, что число потенциальных покупателей с ипотечными кредитами пока не изменилось, потому что продолжается дофинансирование уже заключенных сделок. «Но это вопрос ближайшего времени, и в ближайшие месяцы количество ипотечных сделок снизится», — считает генеральный директор ООО «СЗ „Квартал“». Льготные ипотечные программы сохраняются, по его оценке, но будут максимально таргетированы на категории заемщиков с определенными социальными портретами. И в подтверждение этой оценки 31 января 2024 года Россельхозбанк снизил первоначальный взнос по программе сельской ипотеки с 30 до 20%.

Игорь Степанов



Эксперты ожидают возвращения к равновесию спроса и предложения на рынке строящегося жилья в течение 2024 года

Цементные итоги года

По данным Росстата, в 2023 году Новосибирская область продемонстрировала наилучшую динамику объема ввода жилья по отношению к аналогичному периоду прошлого года: показатель увеличился на 34,4%. В прошлом году в Новосибирске ввели в эксплуатацию многофункциональную ледовую «Сибирь-Арену», новый терминал аэропорта Толмачево, запустили транспортно-логистический центр «Сибирский» на территории Промышленно-логистического парка. В регионе продолжают работы по возведению центра коллективного пользования «Сибирский кольцевой источник фотонов» (СКИФ), нового кампуса НГУ, по созданию Восточного обхода. О вкладе крупнейшего производителя цемента в Новосибирской области в строительство этих объектов в частности и в развитии строительной отрасли региона в целом рассказал управляющий директор АО «Искитимцемент» Владимир Скакун.

— Владимир Петрович, в регионе за 2023 год построено рекордное количество жилья и соцобъектов. Как «Искитимцемент» справился с возросшим спросом?

— Действительно, 2023 год можно смело назвать годом строительного бума. И мы были готовы удовлетворить спрос строителей. В прошлом году произвели 1 млн 320 тыс. тонн продукции, что на 14% больше аналогичного показателя 2022 года. С уверенностью могу сказать, что практически в каждом значимом объекте Новосибирска и области использована продукция АО «Искитимцемент». В настоящее время около 85% общего объема продукции используется

строителями нашего региона, остальное отгружается в Алтайский край, Омскую область, в Республику Казахстан.

— Какой цемент пользуется наибольшим спросом?

— По-прежнему наиболее востребованным у клиентов остается портландцемент ЦЕМ I 42,5Б. И это понятно: при строительстве ответственных сооружений (мостов, жилых домов, объектов социальной инфраструктуры), рассчитанных на пребывание большого количества людей, важны прочностные характеристики цемента и в заливке, и в приготовленном на его основе. Качественные строительные

материалы проверенного производителя — залог надежности объекта.

Сохранилась тенденция роста спроса на сепарированный цемент. Для производства и отгрузки сепарированного цемента в большем объеме в 2021 году начали строительство второго на предприятии сепаратора, первый — на цементной мельнице №6 — введен в эксплуатацию в 2020 году. Пуск сепаратора на мельнице №5 планируем во втором полугодии 2024-го. Это позволит в полной мере удовлетворить растущий спрос на бездобавочный высокомарочный цемент, произведенный в закрытом цикле.

Постепенно растет доля цемента для дорожного строительства.

— На строительство каких объектов уже поставляли «дорожные» цементы?

— На строительство Восточного обхода Новосибирска и Чуйского тракта. Рассчитываем, что в дальнейшем спрос на эти виды цемента будет расти: в соответствии со «Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» доля дорог с цементобетонным покрытием в общем количестве новых трасс в стране к 2030 году должна увеличиться до 50%.

Строительство цементобетонных дорог перспективно, они имеют целый ряд преимуществ.

— Каких?

— Строительство автомобильных дорог с цементобетонными покрытиями экономически эффективно, это подтверждают результаты научного исследования Московского автомобильно-дорожного государственного технического университета (МАДИ).

Цементобетонные покрытия превосходят аналоги из асфальтобетона и с точки зрения жизненного цикла, так как обладают высокими прочностью и несущей способностью. Также к несомненным преимуществам относятся снижение расхода топлива на 5–7% при движении транспортных средств и, как следствие, сокращение выбросов вредных веществ в атмосферу. Важно и то, что цементобетонные покрытия отражают больше света, чем асфальтобетонные, поэтому обеспечивают комфортное и безопасное движение в темное время суток даже на слабоосвещенных участках. Преимуществом цементобетона является и его доступность.

— Владимир Петрович, 2024-й — юбилейный для «Искитимцемента»: предприятие исполнителю 90 лет. Каковы планы дальнейшего развития?

— Действительно, 24 сентября 1934 года на Чернореченском цементном заводе, а именно так раньше называлось предприятие, были введены две технологические линии. Почти 90 лет возвращаются печи завода, чтобы обеспечить строителей цементом. За этой красивой датой стоит история создания и становления завода,



масштабных реконструкций, а также работа по увеличению производственной мощности, преодолению трудностей и достижение серьезных результатов, формирование профессионального и слаженного коллектива. Это юбилей нескольких поколений цементников!

Сегодня мы продолжаем повышать эффективность действующего оборудования, вести переоснащение производства, внедрять энергосберегающие технологии. Убежден, благодаря высокому профессионализму заводчан предприятие сможет выполнить все обязательства перед потребителями и сохранить прочные позиции на рынке региона.