

Н. Ю. Шведова

РИСКИ И ТРЕНДЫ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА В УСЛОВИЯХ ПЕРЕХОДА К МНОГОПОЛЯРНОМУ МИРУ

Переход к многополярному мироустройству приводит к глобальным изменениям на мировом ландшафте, формируя новую архитектуру взаимоотношений между странами, сопровождается перераспределением военно-политических и экономических ресурсов на фоне ужесточения конкуренции и обострения межстрановых конфликтов. Данный переход сам по себе генерирует огромные риски для всех участников этого перехода, в числе которых оказалась и Россия, находящаяся к тому же под бременем антироссийских санкций со стороны недружественных государств.

Глобальные изменения, происходящие на мировом и региональных рынках, формируют новые экономические и культурные связи на мировой арене и в значительной степени влияют на динамику и траекторию развития как национальной экономики, так и отдельных ее секторов, и экономических субъектов.

Российский строительный сектор, адаптируясь к новым условиям хозяйствования, продиктованным ужесточением санкционного давления после февральских событий 2022 года, показал свою устойчивость и жизнеспособность, однако в 2024 году столкнулся с новыми вызовами и серьезными угрозами.

Строительная отрасль всегда занимала особое место в российской экономике, как отрасль, создающая основу материально-технической базы всех сфер жизнедеятельности общества и определяющая ее качественный

уровень, и масштабы на национальном уровне, в отраслевом, региональном и территориальном разрезе.

Будучи важным связующим элементом между другими секторами экономики, строительная отрасль создает и стимулирует потребительский и инвестиционный спрос в других отраслях и сферах деятельности, воздействуя на деловую активность субъектов хозяйствования.

Не менее важна роль строительства в формировании благоприятной социальной инфраструктуры современного жизненного ландшафта, которая заключается в создании объектов, обеспечивающих условия для эффективной трудовой деятельности человека, общественных культурных и научных пространств (музеев, выставочных центров, образовательных и исследовательских институтов), а также для его гармоничного развития, межличностного общения и экологической безопасности. Активизация инвестиционной деятельности в строительстве, реализация инвестиционных и инновационных проектов в строительной сфере, с одной стороны, способствует экономическому росту экономики в целом, с другой – аккумулирует и масштабирует потенциал интеграции социокультурных и научно-образовательных инициатив.

Учитывая исключительную ценность строительного сектора для экономики страны, анализ трендов его развития и рисков строительных компаний приобретает особую значимость в условиях нестабильности бизнес-среды и неопределенности общей экономической ситуации, порождаемой глобальными потрясениями, антироссийскими санкциями и внешним политическим давлением.

Структурно отраслевые риски, которым подвержены компании всех сфер экономической деятельности, могут быть представлены тремя группами рисков:

1) риском чувствительности отрасли к экономическим или деловым циклам, ее реакции на совокупность внешних импульсов и устойчивости к колебаниям деловой активности;

2) структурным риском, определяемым такими факторами как уровень внутриотраслевой конкуренции, скорость технологических изменений, барьеры входа и выхода, уровень государственной поддержки отрасли, состояние экспорта и импорта;

3) риском чувствительности компаний отрасли к макроэкономическим факторам (процентные ставки, курсы валют, уровень и темпы инфляции, цены на потребляемые ресурсы).

Высокая чувствительность строительных компаний к макроэкономическим факторам и экономическая уязвимость по отношению к внешним шокам обусловлена высокой степенью внутренних несистематических рисков, что является следствием отраслевой специфики строительного бизнеса, в особенности связанного с возведением объектов капитального строительства. Сезонный характер строительно-монтажных работ, длительный производственный цикл, предполагающий особую форму расчетов за продукцию, большая материалоемкость, капиталоемкость и энергоемкость строительных работ, а также продолжительный коммерческий цикл, обусловленный особенностями продвижения строительной продукции до конечного потребителя, требуют больших объемов оборотных средств в сфере производства и обращения строительной продукции. И, как следствие, строительным компаниям присущи высокие операционные, финансовые и коммерческие риски.

На протяжении последних тринадцати лет строительная отрасль развивалась достаточно успешно. Причем, если в период с 2012 по 2015 год темп роста валовой добавленной стоимости в строительстве отставал от роста экономики в целом, то в 2016-2020 гг. можно наблюдать

обратную ситуацию¹. Даже в «пандемийный» год темп роста отрасли не снизился, достигая двух и более процентов, а в 2021-2023 гг. среднегодовые темпы роста строительной отрасли в постоянных ценах были выше темпов роста ВВП и превышали 7%, что было обеспечено введением в действие большего числа новых жилых домов, объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры.

За этот период, всего за три года, затраты на один рубль строительно-монтажных работ снизились на 6%, сальдированный финансовый результат увеличился в 3,8 раза, а уровень рентабельности продукции – в 1,6 раз и превысил 8%², что было достигнуто за счет внедрения новых технологий и инноваций, цифровизации отдельных бизнес-процессов, сокращения административных процедур. Укрепление финансового потенциала способствовало активизации инвестиционной деятельности компаний строительства и росту объемов инвестиций, направляемых ими на развитие строительного производства, которые в 2023 году достигли почти 1,5 трлн руб., увеличившись за три года почти вдвое³.

В 2024 году ситуация в строительной отрасли изменилась в худшую сторону. Темп роста отрасли снизился до пандемийного уровня (102,1% в сопоставимых ценах к уровню 2023 года), на 2,4% сократился показатель общей площади введенного жилья⁴. В региональном разрезе более ощутимо замедлилась динамика строительного рынка в Центральном федеральном округе и на Дальнем Востоке. Падение темпов роста происходило на фоне снижения загрузки производственных мощностей,

¹ Обзор строительного рынка в Российской Федерации. Портал Budexport.by. URL: <https://budexport.by/russia/> (дата обращения: 23.03.2025).

² Строительство в России. 2024: Стат. сб. / Росстат. - М., С863 2024. – 118 с. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Stroit_2024.pdf (дата обращения: 20.03.2025).

³ Там же.

⁴ Там же.

средний уровень которой на конец года составил 56%, при этом 10% строительных организаций имели уровень загрузки не более 30%.⁵

В данном аспекте можно выделить три ключевые проблемы, которые в совокупности резко обострили ситуацию строительного сектора в 2024 году, ослабили деловой потенциал и поставили под угрозу финансовую устойчивость строительных компаний, причем как средних, так и крупных застройщиков.

Во-первых, это снижение инвестиционной активности государства и сокращение прямой и косвенной государственной поддержки строительной сферы, осуществляемой в рамках национальных проектов и отдельных федеральных целевых программ. В частности, к 2024 году был завершен ряд национальных проектов, начатых в 2018-2019 гг., приостановлены или отменены проекты транспортного сообщения со странами Европы. С 1 июля 2024 года закончился срок действия массовой льготной ипотеки по ставке 8% годовых, усложнились условия предоставления семейной ипотеки и снизился круг ее потенциальных заемщиков.

Во-вторых, усложнилась ситуация с импортом отделочных строительных материалов, потребность в которых особенно велика в сегментах строительства промышленных объектов и инженерных сооружений, а также оборудования, дорожно-строительной техники, комплектующих и запасных частей для европейского, американского и японского оборудования. Основные причины – это ужесточение санкций и усложнение логистики, что в итоге привело к резкому росту стоимости импортируемой продукции, причем в некоторых случаях кратного, а также к увеличению сроков ее доставки и затрат на транспортировку.

⁵Строительные организации дали оценку экономической ситуации в 2024 году. РБК Недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/news/67642e7d9a7947581fecc12d> (дата обращения: 15.03.2025).

В-третьих, со второй половины 2024 года Банк России ужесточил монетарную политику и обозначил рост ключевой ставки, которая уже на начало года составила 16%, а затем повышал ее неоднократно. Учитывая, что оборотный капитал строительных компаний, по оценке Росстата, на 40% сформирован за счет заемных средств⁶, высокая ставка процента приводит к росту текущих затрат на финансирование производства и росту стоимости выпускаемой продукции. По мнению экспертов, при средней оборачиваемости капитала менее 2 раз в год, рост стоимости заемных средств более чем на 10% годовых приводит к удорожанию производимой продукции на 2–3%.

Высокая кредитная ставка и кредитные ограничения со стороны банков сужают возможность строительных компаний привлекать заемные средства на длительный срок и инвестировать в новые проекты и масштабирование, ограничивают доступность лизинга. В итоге многие из них вынуждены сокращать инвестиционные программы и финансирование новых производств, а также обновление старого оборудования, степень износа которого по отрасли на начало 2024 года уже составила 54,1%⁷, что почти на 13% выше, чем по экономике в целом.

Повышение Банком России ключевой ставки до 21% при отмене льготной ипотеки делает ипотечный кредит недоступным и неэффективным инструментом для заемщиков даже с хорошей кредитной историей, так как конечная цена жилья вырастает в несколько раз. В результате падения спроса на покупку жилья на первичном рынке, наблюдаемого с середины 2024 года, **резко возросло число жилых домов, не сданных в эксплуатацию, числящихся как незавершенное**

⁶ Инвестиции в России. 2023: Стат. сб./ Росстат. - М., 2023. – 229 с. URL: http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Invest_2023.pdf (дата обращения: 15.03.2025).

⁷ Строительство в России. 2024: Стат. сб. / Росстат. - М., С863 2024. – 118 с. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Stroit_2024.pdf (дата обращения: 15.03.2025).

производство в отчетности строительных компаний. Сократился спрос на жилую и инвестиционную недвижимость и на вторичном рынке.

Таким образом, 2024 год можно считать переломным для строительной отрасли с точки зрения снижения ее деловой активности, **что явилось следствием наложения и комбинации внутренних и внешних рисков, поставивших многие предприятия отрасли на грань выживания.**

Следует отметить, что проблемы, обусловленные сокращением государственной поддержки строительного сектора и затруднением параллельного импорта, в большей степени усложнили работу крупных застройщиков, у некоторых из которых доля ипотечных контрактов в выручке достигала 70% и более.

Рост же ключевой ставки поставил под угрозу существование как крупных строительных компаний, так и средних и компаний малого строительного бизнеса, и является «проблемой номер один» для всех участников строительного рынка и рынка недвижимости, включая все его сегменты, затрагивает интересы субъектов, выступающих на этих рынках в качестве продавцов, покупателей, инвесторов, девелоперов и инфраструктурных агентов. Можно констатировать, что рост ключевой ставки стал тем импульсом, который кратно обострил внутренние и внешние риски строительных компаний.

Поэтому в качестве первоочередных мер, направленных на стабилизацию ситуации в строительной отрасли, следует признать необходимость поэтапного снижения ключевой ставки в краткосрочном периоде. Государственная поддержка для строительной отрасли важна, но следует признать, что она может дать только отложенный эффект, а проблемы отрасли настолько остры, что требуют срочных мер по их нейтрализации.

Снижение ключевой ставки в краткосрочном периоде продиктовано необходимостью повышения платежеспособного спроса на жилье, оживления инвестиционного спроса и инвестиционного климата рынка недвижимости, что позволит повысить устойчивость строительных компаний и ускорит их адаптацию к новым условиям бизнес-среды.