

Деловой климат в строительстве в III квартале 2019 года. – М.: НИУ ВШЭ, 2019. – 14 с.

Центр конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ представляет информационно-аналитический материал «Деловой климат в строительстве в III квартале 2019 года». Материал подготовлен в ходе проведения исследования в рамках Программы фундаментальных исследований Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» (НИУ ВШЭ) и с использованием средств субсидии в рамках государственной поддержки ведущих университетов Российской Федерации "5-100".

Конъюнктурные обследования направлены на оперативное получение от предпринимателей в дополнение к официальным статистическим данным краткосрочных качественных оценок состояния бизнеса и основных тенденций его динамики, особенностей функционирования хозяйствующих субъектов, их намерений, степени адаптации к механизмам хозяйствования, сложившегося делового климата, а также важнейших факторов, лимитирующих производственную деятельность.

Программы обследований сопоставимы с международными стандартами и базируются на Европейской Системе обследований деловых тенденций.

Структура выборочной совокупности идентична структуре генеральной статистической совокупности. При этом объем выборки достаточен для получения необходимой точности выборочных оценок показателей на всех уровнях разработки статистических данных по разделу ОКВЭД (F – строительство).

Институт статистических исследований и экономики знаний

Адрес: 101000, Москва, ул. Мясницкая, д. 20
Телефон: (495) 621–28–73, факс: (495) 625–03–67
E-mail: issek@hse.ru
<http://issek.hse.ru>

Центр конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» представляет информационно-аналитический материал о состоянии делового климата в строительстве в III квартале 2019 г. и ожиданиях предпринимателей на IV квартал 2019 г.

В докладе использованы результаты ежеквартальных опросов, проводимых Федеральной службой государственной статистики среди руководителей более 6 тыс. строительных организаций¹, различных по численности занятых, в 82 субъектах Российской Федерации.

Ключевые отраслевые тенденции

- ✓ Сохранение тенденции точечных компенсационных процессов в динамике развития строительного сегмента;
- ✓ Главный композитный индикатор исследования — индекс предпринимательской уверенности² (далее ИПУ) в III квартале улучшил значение на 2 п.п. по сравнению со II кварталом и вышел на отметку (–17%), продолжив фокусироваться в диапазоне неблагоприятного делового климата последних четырех лет;
- ✓ На фоне замедления снижения отраслевых темпов развития доминирование негативных акцентов в оценках производственных и финансово-экономических показателей:
 - в 26 против 23% строительных организациях зафиксировано сокращение числа заключенных договоров;
 - до 24 с 29% снизилась доля компаний, в которых наблюдался рост физического объема работ;
 - усиление проблемы «недостатка квалифицированных рабочих»;
 - углубление траектории просадки финансовых показателей;
- ✓ 50% респондентов констатировали повышение своих расценок на выполняемые объемы строительно-монтажных работ (СМР) (наибольшая доля респондентов за последние 2,5 года);
- ✓ 73% респондентов продолжали сообщать о росте «чужих» цен на строительные материалы;
- ✓ Сниженные прогнозные настроения относительно развития производственных и финансовых результатов в IV квартале.

Обобщенная конъюнктура в строительстве³

Обобщенные результаты конъюнктурного обследования подрядных организаций России относительно сформировавшихся тенденций делового климата позволяют констатировать, что в течение III квартала строительный бизнес продолжил функционировать в рамках слабо меняющейся неблагоприятной деловой конъюнктуры.

¹ Выборка репрезентативна по территориальному признаку, а также по различным группам организаций по численности занятых и формам собственности.

² Индекс предпринимательской уверенности в строительстве рассчитывается как среднее арифметическое значение балансов оценок уровня портфеля заказов и ожидаемых изменений численности занятых, в процентах.

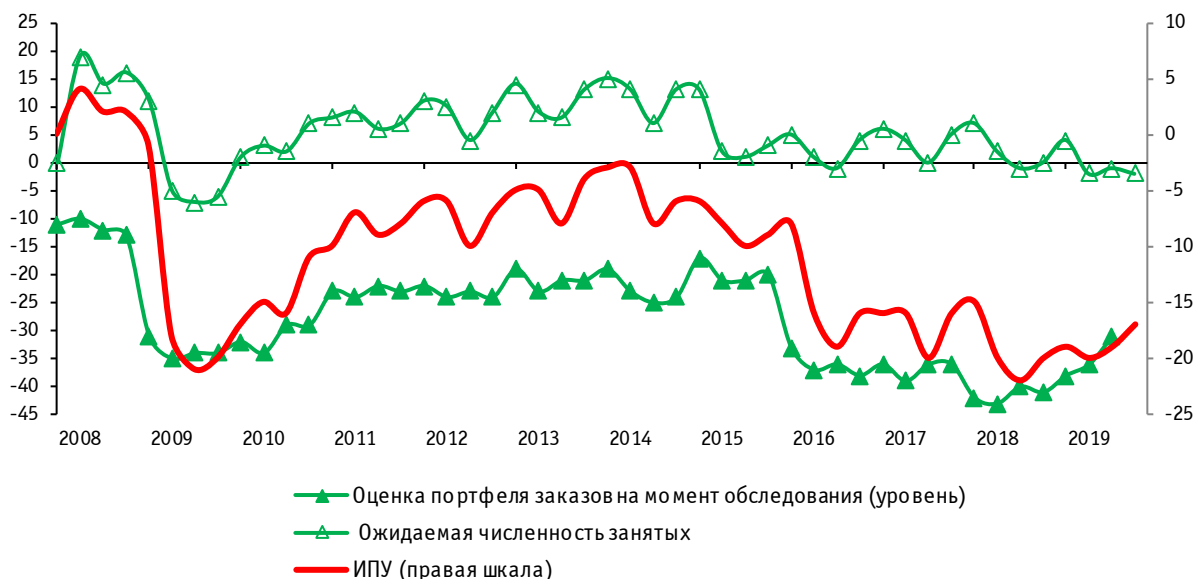
³ Проведена сезонная корректировка временных рядов показателей деятельности строительных организаций.

Оценки основных показателей деятельности строительных организаций
баланс⁴, в процентах

	2018	2019	
	III квартал	II квартал	III квартал
Индекс предпринимательской уверенности	-20	-19	-17
Число заключенных договоров	-8	-1	-8
Физический объем работ	-11	+2	-3
Численность занятых	-15	-10	-10
Цены на строительно-монтажные работы	+38	+45	+47
Цены на строительные материалы	+68	+71	+71
Обеспеченность собственными финансовыми ресурсами	-7	-1	-8
Обеспеченность кредитными и заемными финансовыми ресурсами	-2	-2	-6
Инвестиции	-4	-7	-8

Несмотря на устойчивые, но по—прежнему невыразительные компенсационные процессы, происходящие в динамике ИПУ на протяжении трех кварталов подряд, потенциал выхода из данной фазы экономического цикла у сегмента остается достаточно низким. **В частности, в результате вялых изменений ИПУ в течение трех кварталов текущего года, его значение скорректировалось лишь на 3 п.п. — с (-20%) до (-17%).**

Рис. 1. Динамика индекса предпринимательской уверенности и его компонентов в строительстве в процентах



⁴ Баланс — разность долей респондентов, отметивших «увеличение» и «уменьшение» значения показателя по сравнению с предыдущим периодом, или разность долей респондентов, отметивших уровень показателя как «выше нормального» и «ниже нормального» в отчетном периоде, в процентах.

Основное позитивное влияние на результат ИПУ в III квартале оказал один из его компонентов — уровень портфеля заказов, который сохранив тенденцию вялотекущего восстановления вышел из зоны критических значений, в которую он попал в середине 2016 г. В результате, уровень данного показателя «ниже нормального» оценили треть респондентов, хотя еще в предшествующем и аналогичном периоде прошлого года доля таковых составляла 38 и 42%.

В то же время, второй составляющий индикатора, характеризующий ожидаемое изменение ситуации с численностью занятых в строительной сфере, усилил негативную динамику, свидетельствуя о слабых ожиданиях респондентов относительно роста производственной активности в конце 2019 г.

Учитывая сегодняшнюю стагнационную модель развития практически всех базовых отраслей экономики, некоторый позитив все же вызывает последовательное движение сегмента от провального 2018 г., когда во II квартале ИПУ рухнул до критической отметки (-22%). Кроме того, несмотря на снижение в анализируемом периоде физического объема строительных работ и сокращения числа заключенных договоров, подрядчикам удалось сохранить **среднюю загрузку мощностей** на уровне достигнутого результата в предшествующем квартале — 63%. Надо заметить, что еще в прошлом году средний уровень загрузки в строительном секторе колебался в диапазоне 59—61%.

Одновременно, исходя из мнений респондентов, необходимо отметить, что несмотря на сложившийся далеко не самый благоприятный уровень деловой активности и состояние делового климата в целом, лишь 16% опрошенных руководителей считают, что **экономическая ситуация** в их организациях — неудовлетворительная. При этом практически семь (71%) из десяти представителей строительного бизнеса назвали сложившуюся ситуацию «удовлетворительной». Доля респондентов, назвавших ситуацию «благоприятной», составила 13%.

Тем не менее, в полученных респондентских оценках по основным производственным и финансовым показателям, негативные мнения не только оставались преобладающими в пределах неблагоприятной динамики последних лет, но и по некоторым из них заметно усилились.

Прежде всего это касается возобновившейся тенденции ускорения снижения спроса на строительные работы. Доля компаний, в которых наблюдалось сокращение договоров подряда, возросла до 26%, хотя в двух предшествующих кварталах т.г. была на уровне 23 и 20%, соответственно. При этом проблема неплатежеспособности заказчиков была актуальна для 25% респондентов. Ухудшение ситуации с числом заключенных договоров повлекло за собой негативные изменения в динамике физического объема работ.

Сжатие спроса на строительные работы не способствовало развитию активности в динамике рынка труда. В сегменте продолжились сокращения численности занятых на уровне предшествующего квартала. При этом в анализируемом периоде отмечалось значительное усиление неблагоприятного давления со стороны фактора «недостаток квалифицированных рабочих», по которому по сравнению со II кварталом зафиксирован новый достаточно заметный всплеск негативных оценок.

Сложившаяся в отрасли конъюнктура не способствовала укреплению финансового потенциала и инвестиционной активности. В оценках руководителей усилились пессимистические настроения. В два раза — с 16 до 8% снизилась доля респондентов, констатирующих рост собственных финансовых ресурсов организации по сравнению с предшествующим кварталом. Одновременно возросло число строительных компаний, в которых инвестиционная активность полностью отсутствовала. В III квартале доля таковых увеличилась до рекордных 29%.

Определенные изменения в III квартале происходили в **ценовой политике** строительной отрасли, выразившиеся в основном в очередном ускорении темпов роста цен на строительно-монтажные работы. До 50% возросла доля компаний, руководители которых в отчетном квартале подняли цены на СМР. Следует отметить, что данная тенденция разворачивалась с конца 2018 г. и в настоящее время приобрела не акцентированный, но устойчивый характер. К примеру, если еще в аналогичном периоде прошлого года инфляционный рост констатировали чуть более 40% респондентов, то по итогам текущего обследования увеличение цен происходило в половине участвующих в опросе российских компаниях.

В свою очередь в динамике роста цен на приобретаемые стройматериалы новый всплеск не зафиксирован. Индикатор сохранился в рамках ценового диапазона, сформировавшегося в течение двух предшествующих кварталов т.г. Продолжили сообщать о росте цен на приобретаемые стройматериалы около 75% опрошенных руководителей строительных организаций. При этом более чем для 30% строительных организаций, лимитирующий фактор «высокая стоимость материалов» выступал одной из важнейших проблем, снижающих производственную активность.

Обеспеченность заказами. Физический объем работ.

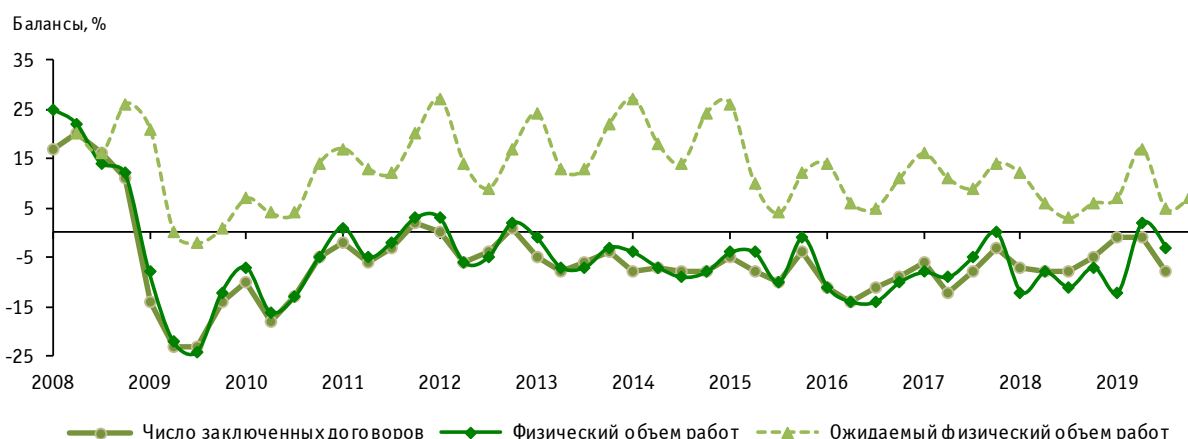
Производственная программа

Одной из отрицательных составляющих в оценках делового климата в строительном сегменте в III квартале оказалась возвратная негативная тенденция в динамике индикатора, характеризующего состояние **спроса на подрядные работы**. После заметного компенсационного восстановления, регистрируемого с середины 2018 г., в III квартале т.г. вновь произошло существенное сокращение числа заключенных договоров (до 26 с 23% возросла доля респондентов, констатировавших их снижение). По сравнению с предшествующим кварталом баланс оценок изменения данного показателя снизился сразу на 7 п.п., вернувшись к прошлогоднему результату — (-8%).

На момент опроса **средняя обеспеченность** строительных организаций **заказами** составила 7 месяцев. Наибольшая доля (27%) предприятий имели в своем портфеле объемы договоров на срок от 1 до 3 месяцев, 16% — более года.

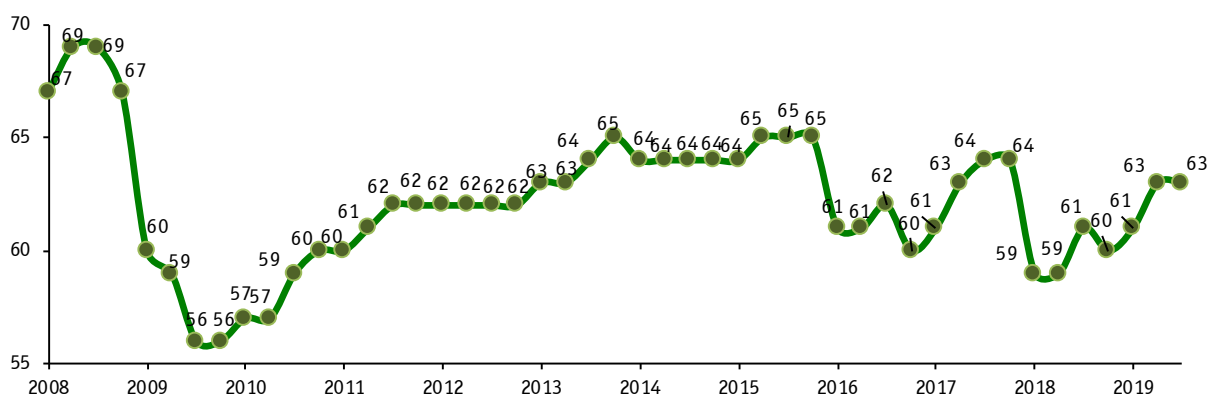
Заметный спад потребности в строительных услугах негативно сказался на выполненном **физическом объеме работ**. Доля подрядных организаций, руководители которых сообщили о его снижении сократилась с 29 до 24%. В результате, достигнутая положительная динамика данного показателя в прошлом квартале, в текущем, продемонстрировала противоположный результат. В III квартале балансовое значение потеряло 5 п.п., вновь переместившись в зону отрицательных значений, снизившись до (-3%). Тем не менее, несмотря на явную просадку значения, полученные оценки остались лучшими за последние два года.

Рис. 2. Динамика оценок изменения числа заключенных договоров и физического объема работ в строительных организациях
балансы, в процентах



К определенному позитивному моменту обследования следует отнести тот факт, что несмотря на неблагоприятные изменения в динамике вышеуказанных показателей, в строительных компаниях по итогам III квартала удалось сохранить **среднюю загрузку производственных мощностей** на уровне результата, достигнутого в предшествующем квартале (63%). Следует отметить, что с IV квартала 2018 г. после некоторой предшествующей волатильности, в динамике данного производственного индикатора начали происходить скромные, но достаточно позитивные восстановительные тенденции, особенно проявившиеся во II квартале, когда средний уровень загрузки возрос с 60 до 63%.

Рис. 3. Динамика среднего уровня загрузки производственных мощностей в строительных организациях, в процентах



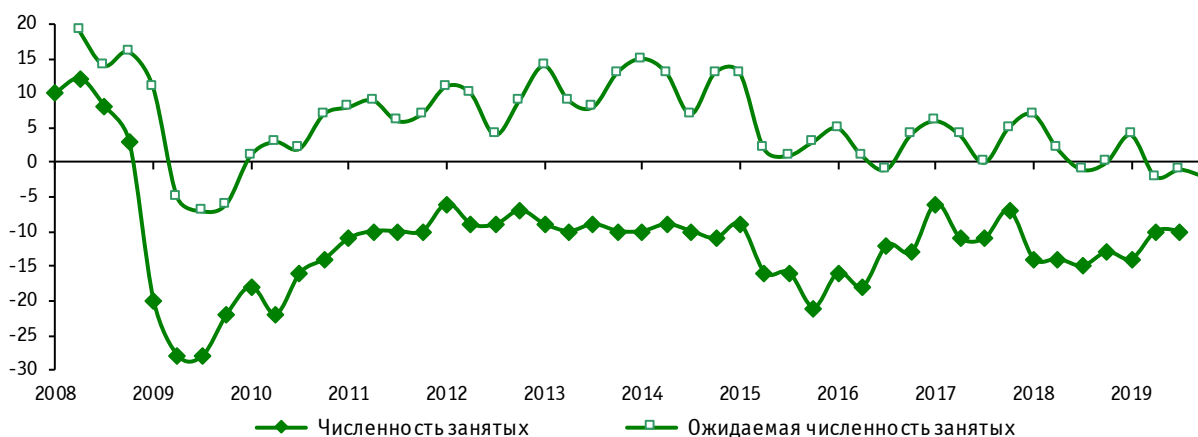
Численность занятых

Сжатие спроса на строительные услуги и последовавший спад физического объема работ оказало сдерживающее влияние на сложившуюся **динамику рынка труда** в строительном сегменте.

Консервативные предпринимательские оценки по темпам выбытия кадров за III квартал закрепили тенденцию сокращения численности занятых в организациях, обозначившуюся во II квартале. Балансовое значение показателя, сформированное в основном за счет сокращения доли компаний, руководители которых продолжали уменьшать численность персонала, сохранило значение на отметке (-10%).

Оценивая перспективы изменения на рынке труда в конце года, можно с большей долей вероятности предположить, что тенденция выбытия кадров в сегменте продолжится.

Рис. 4. Динамика оценок изменения численности занятых в строительных организациях
балансы, в процентах



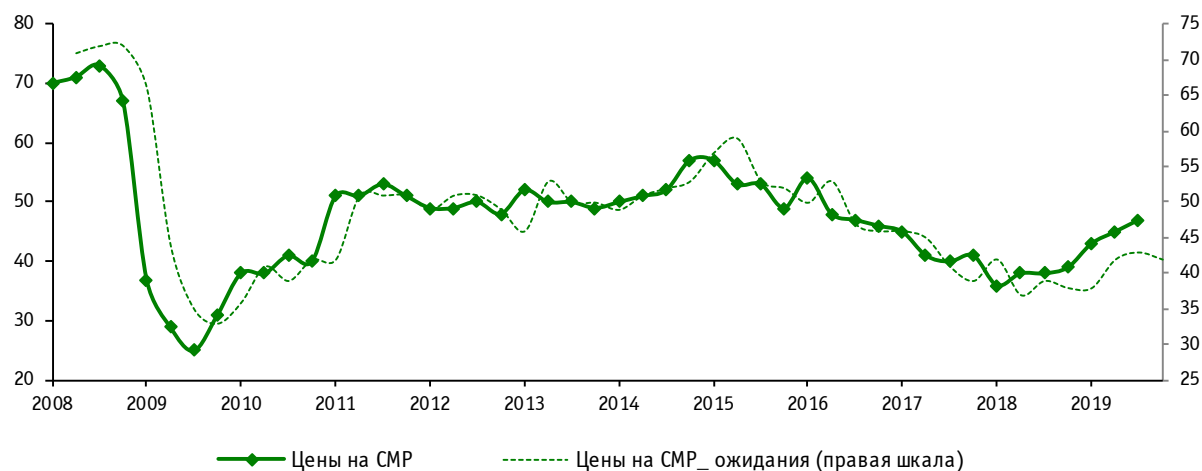
Динамика цен

Согласно результатам конъюнктурного обследования, в III квартале происходили определенные изменения в ценовой политике строительной отрасли, выразившиеся в основном в очередном ускорении темпов роста **цен на СМР**.

До 50% по сравнению со II кварталом возросла доля компаний, руководители которых подняли цены на СМР. Баланс оценок изменения показателя продолжил рост и составил (+47%) против (+45%) и (+43%) в I-м и II-м кварталах соответственно (по сравнению с аналогичным периодом прошлого года значение возросло на 9 п.п.).

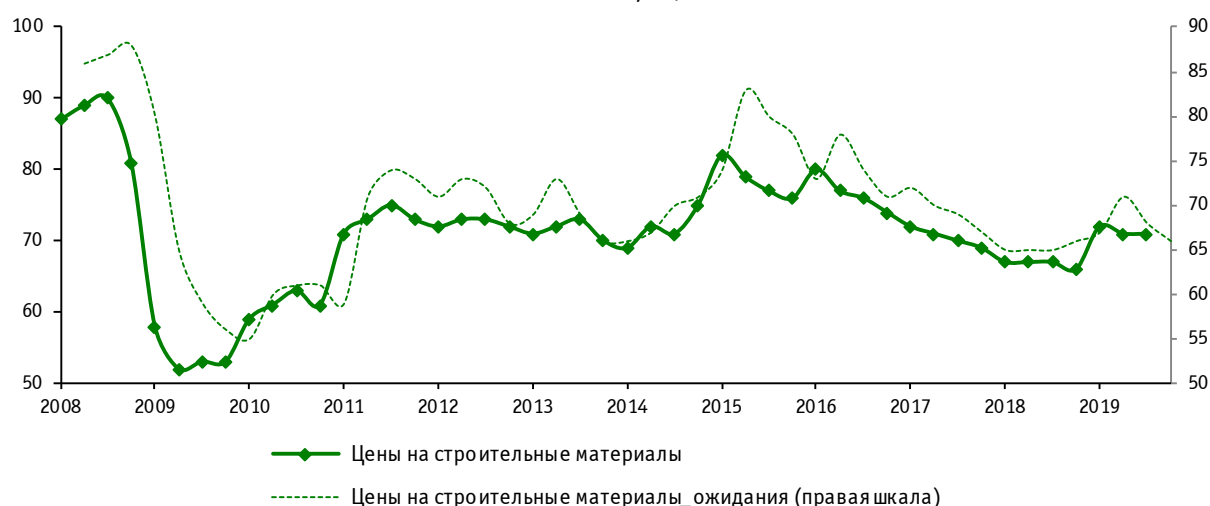
Следует отметить, что данная тенденция разворачивалась с конца 2018 г. и в настоящее время приобрела устойчивый и достаточно масштабный характер. К примеру, если еще в аналогичном периоде прошлого года инфляционный рост констатировали чуть более 40% респондентов, то по итогам текущего обследования увеличение цен происходило в половине участвующих в опросе российских компаниях.

Рис. 5. Динамика оценок изменения цен на строительно-монтажные работы в строительных организациях
балансы, в процентах



В свою очередь в динамике роста цен на приобретаемые строительные материалы изменений не произошло. Индикатор сохранился в рамках достаточно высокого ценового диапазона, сформировавшегося в течение двух предшествующих кварталов т.г. Продолжили сообщать о росте цен на приобретаемые стройматериалы около 75% опрошенных руководителей строительных организаций. Баланс оценки изменения показателя сохранился на уровне II квартала, составив (+71%). Следует отметить, что более чем для 30% строительных организаций, лимитирующий фактор «высокая стоимость материалов» выступал одной из важнейших проблем, снижающих деловую активность.

Рис. 6. Динамика оценок изменения цен на строительные материалы в строительных организациях
балансы, в процентах



В III квартале 2019г. руководители подрядных организаций, участвовавших в предпринимательских опросах в своих оценках обозначили слабую тенденцию ослабления роста в динамике двух инфляционных трендов.

Финансовое положение. Экономическая ситуация

Сложившаяся в отрасли конъюнктура в III квартале не способствовала укреплению финансового потенциала, поддержке со стороны кредитных и заемных средств, а также росту инвестиционной активности. По всем показателям финансового блока в оценках руководителей усилились пессимистические настроения.

В частности, в два раза — с 16 до 8% снизилась доля респондентов, констатирующих рост **собственных финансовых ресурсов** организации по сравнению с предшествующим кварталом. Баланс оценки данного показателя потерял сразу 7 п.п, снизившись до (-8%).

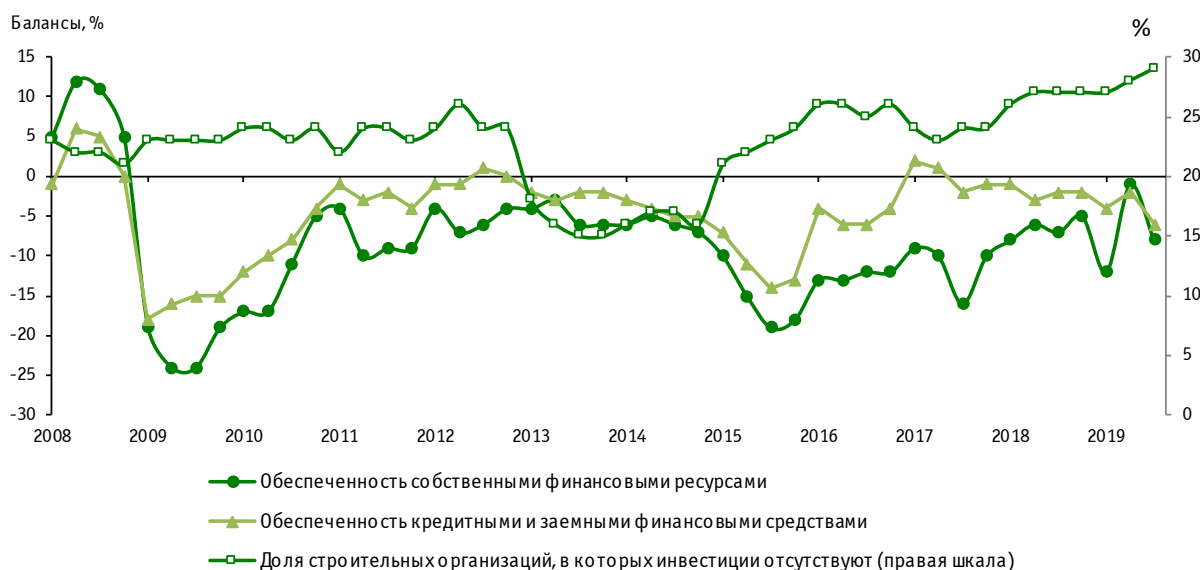
Схожие тенденции выявлены в оценках руководителей, характеризующих ситуацию с обеспеченностью строительных компаний **кредитными и заемными финансовыми средствами**. Доля организаций, в которых происходил их рост, уменьшилась до 5% — самого низкого значения с 2010г. Баланс оценки изменения показателя снизился относительно значения предшествующего квартала на 4 п. п. до (-6%), погрузившись в диапазон худших результатов с 2017 г.

Одновременно возросло число строительных компаний, в которых полностью отсутствовала **инвестиционная активность**. В III квартале доля таковых увеличилась до рекордных 29%. Баланс оценки изменения данного показателя продолжил снижение и по сравнению со значением предшествующего квартала составил (-8%).

На момент опроса **средняя обеспеченность организаций** отрасли **финансированием** составила 6 месяцев. Наибольшая доля (28%) предприятий была профинансирована на срок от 1 до 3 месяцев, 15% компаний – более года.

Как и в прошлом квартале, ближайшие перспективы изменения финансового состояния подрядных организаций представители строительного бизнеса оценивали пессимистично. Баланс мнений респондентов об изменении обеспеченности организаций собственными средствами продолжил падать и на следующий квартал составил (+2%) против (+7%) кварталом ранее.

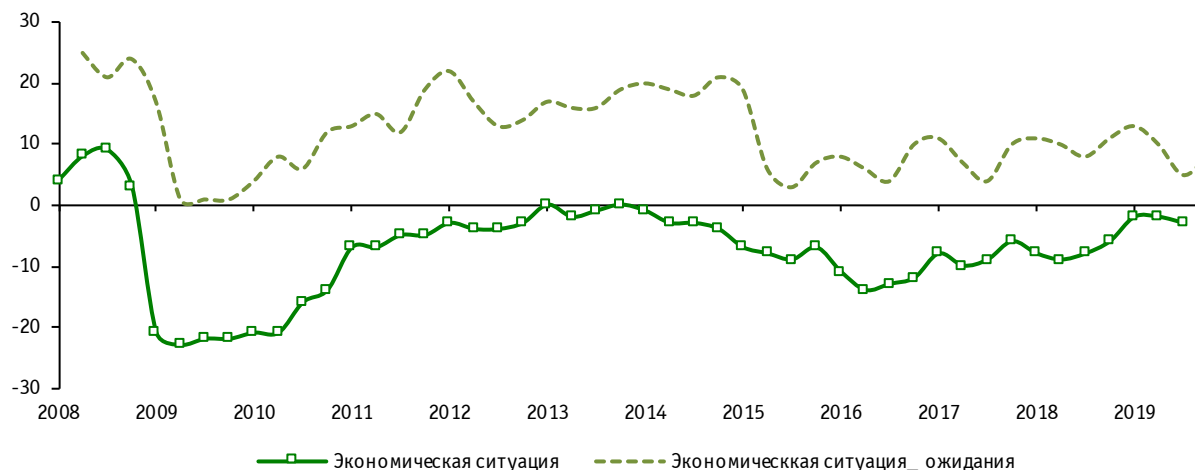
Рис. 7. Динамика оценок изменения обеспеченности собственными, кредитными и заемными финансовыми ресурсами, инвестиционной активности в строительных организациях



В целом, оценки руководителей строительных организаций относительно сложившейся **экономической ситуации** в III квартале 2019 г., свидетельствуют о возобновлении негативной тенденции данного показателя. Баланс оценки показателя снизился на 1 п.п. до (-3%). Вместе с тем практически семь из десяти (71%) представителей строительного бизнеса назвали сложившуюся ситуацию «удовлетворительной».

Перспективы изменения экономической ситуации в IV квартале 2019 г. предприниматели оценивали более оптимистично, чем кварталом ранее — баланс мнений об ожидаемых изменениях показателя возрос (с +5 до +8%).

Рис. 8. Динамика оценок экономической ситуации в строительных организациях
балансы, в процентах



Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций

Исходя из итогов проведенного опроса, в III квартале 2019 г., как и кварталами ранее, наиболее существенным фактором, лимитирующим экономическую деятельность организаций, оставался **«высокий уровень налогов»**. В текущем квартале негативное воздействие фактора продолжило ослабевать и его влияние отметили 41% предпринимателей, против 42 и 45% во II-м и I-м кварталах текущего года. Одновременно позитивные перемены сохранились и в динамике оценок фактора — **«недостаток заказов на работы»**, воздействие которого отметили 25% респондентов, хотя в начале года их доля приближалась к 30%. При этом проблема **недостаточного финансирования** была по-прежнему актуальна для 24% руководителей.

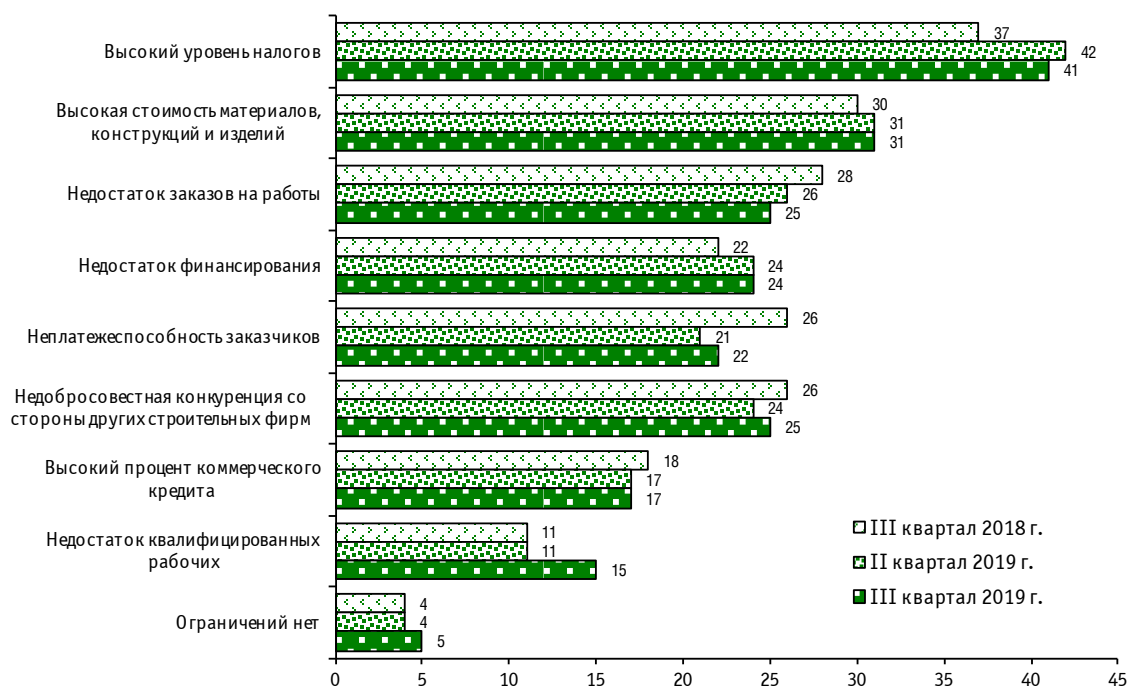
Усиление неблагоприятного давления отмечалось со стороны фактора **«недостаток квалифицированных рабочих»** по которому по сравнению со II кварталом зафиксирован новый достаточно заметный всплеск негативных оценок (с 11 до 15% респондентов).

На этом фоне незначительный отрицательный импульс получил фактор **«неплатежеспособность заказчиков»**, который в анализируемом периоде отметили 22% респондентов против 21% в двух предшествующих кварталах.

По оставшейся совокупности факторов изменений в их динамике не выявлено. Как и кварталом ранее 31% констатировали проблему **высокой стоимости строительных материалов; 17% — высоких % ставок по коммерческим кредитам; 3%- нехватки и изношенности машин и оборудования.**

В III квартале 2019 г. только 5% руководителей заявили об отсутствии влияния перечисленных ограничительных факторов на деятельность своих организаций.

Рис. 9. Оценки факторов, ограничивающих производственную деятельность строительных организаций
Доля организаций от их общего числа, в процентах



Таким образом, несмотря на рост ИПУ в строительстве, наблюдаемый третий квартал подряд отрасль по-прежнему сохраняет статус самой проблемной среди базовых видов экономической деятельности. Если общий индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности по данным Росстата в январе-августе с. г. составил 101,6% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, то строительная отрасль внесла самый минимальный вклад в этот совокупный рост (100,2%). Причем в этом состоянии стагнации строительная деятельность ежемесячно находится в течение всего текущего года, маневрируя темпами роста на уровне статистической погрешности от 100,0% в апреле до 100,3% в феврале.

Следует отметить, что основным драйвером, позволяющим строительству находиться в минимальной позитивной зоне по общим темпам экономического роста, является ее жилищный сегмент, показавший в январе-июле достаточно приличный темп роста – 107,0%. Хотя говорить о поведении отрасли по суммарным итогам даже первых восьми месяцев года не имеет экономического смысла, т. к. у строительства традиционно основные объемы ввода всегда приходятся на декабрь и частично на ноябрь. В частности, в декабре прошлого года строители ввели в действие жилой площади больше, чем за весь III квартал (17,5 против 16,5 млн. кв. м, соответственно).

Сравнительный анализ результатов последних предпринимательских опросов, проводимых Росстатом в мониторинговом режиме в большинстве базовых отраслей экономики страны, также, к сожалению, подтверждает официальные статистические данные о далеко не стабильном поведении строительной отрасли в настоящее время. Строительный индекс предпринимательской уверенности (ИПУ) составивший в III квартале (-17%), выглядит значительно хуже, чем соответствующий ИПУ в других наблюдаемых базовых отраслях. В частности, последние значения индекса в добывающей промышленности, обрабатывающей промышленности, секторе услуг и розничной торговле составили соответственно (-2%), (-3%), (-3%), (+3%). Единственным реальным конкурентом строительству по уровню негативных

оценок является население (домашние хозяйства), где индекс потребительской уверенности составил (-15%).

Вместе с тем, следует обратить внимание, что последние три квартала от респондентов из строительной отрасли начали поступать «негромкие», но позитивные сигналы. Так, строительный ИПУ улучшается именно последние три квартала. Правда, этот процесс происходит в рамках весьма специфического для экономического анализа понятия, но, зачастую, характерного для оценки происходящих экономических событий – «замедление падения». И, все-таки, с осторожностью можно предположить, что правовая и экономическая неопределенность, которая сопровождала жилищный сегмент строительной отрасли последние год-полтора, постепенно минимизируется. Похоже, что подавляющее большинство участников, работающих на строительном рынке, особенно крупные игроки, приняли новую реальность и приступили к адаптации управленческих схем по переходу от долевого строительства к проектному финансированию с использованием эскроу-счетов. Косвенным подтверждением данного тезиса является наблюдаемое улучшение состояния делового климата на предприятиях обрабатывающей промышленности, производящих строительные материалы, а предприниматели, возглавляющие эти предприятия, являются наиболее компетентными экспертами в оценке текущего и ожидаемого экономического состояния самой строительной отрасли. Они никогда не принимают серьезных управленческих решений по увеличению инвестиционной и инновационной активности своего бизнеса, не будучи уверенными в улучшении спросовой ситуации со стороны основного заказчика - строительства.

И, главное, в итогах последних двух предпринимательских опросов очевидно выявляется прекращение тенденции (в III квартале даже снижение) к росту строительных организаций, которых можно отнести к потенциальным предбанкротам. Если ещё в начале текущего года, оценочно доля таких строительных организаций составляла 21-22%, то по итогам III квартала она опустилась до 18-19%. Конечно, процесс банкротств строительных организаций, преимущественно малых, по-видимому, пока ещё будет продолжаться, но уже не в «каскадном» режиме, как это было ещё год назад. Причём зачастую меняется и правовая составляющая для организаций, уходящих со строительного рынка из-за невозможности финансово и экономически конкурировать с другими фирмами. Эти организации не просто банкротятся и прекращают свою хозяйственную деятельность со всеми негативными последствиями для людей, занятых на исчезающих предприятиях, и для банков их финансировавших, а вливаются в более крупные структуры вместе с людьми, но и, к сожалению, вместе со своими долгами и недостроями. Вместе с тем, подобный маневр, несмотря на ряд негативных моментов, выглядит относительно более благоприятным для людей и экономики, чем чистое банкротство. Понятно, что процесс адаптации к новой реальности займет у застройщиков и банков ещё полтора-два года. И наверняка у этих двух фигурантов возникнут определённые трудности при организации конструктивного взаимодействия. Однако если ещё год назад, зачастую приходилось слышать экспертные заявления «о коллапсе в строительной отрасли, который потянет за собой всю экономику и абсолютной невозможности выполнить нацпроект «Жильё и городская среда», предусматривающий строительство 120 млн. кв. м. жилья в год к 2024 году», то сегодня уже значительно реже проявляются подобные заявления.

Во многом благоприятность предстоящих событий в жилищном строительстве зависит от конструктивных действий двух основных фигурантов, законодательно и экономически регулирующих состояние делового климата в строительной отрасли - это государство в лице Минстроя РФ и ДОМ РФ. Причём ДОМ РФ в настоящее время является крупнейшим актором на строительном рынке, обладающим богатейшим регуляторным опытом ведения строительной деятельности на федеральном и региональном уровнях, который сегодня концентрирует существенные объёмы как нового строительства, так и недостроев, в том числе, проблемных объектов, а также является крупнейшим землевладельцем. Учитывая сегодняшний механизм взаимодействия застройщиков и банков, важным звеном в организации этого процесса отво-

дится ЦБ РФ и системообразующим государственным банкам – Сбербанк, ВТБ, ДОМ РФ, ВЭБ РФ и другим.

Несмотря на преимущественно позитивные действия всех перечисленных фигурантов, особенно со стороны ДОМ РФ, имеющих прямое отношение к функционированию строительной отрасли экономики, сохраняется чувство некоторого беспокойства, оценочно из-за чрезмерного огосударствления отрасли, когда собственником крупных компаний, в которых сосредоточена преимущественная часть строительного рынка, напрямую или опосредованно является государство. Если произойдёт заметное ухудшение экономической, финансовой, ценовой конъюнктуры и общей макроэкономической ситуации, а также если вдруг прилетят «чёрные лебеди» в виде усиления санкционного давления на российскую экономику, включая банковский сектор, или мировая экономика войдёт в продолжительную экономическую рецессию, а, тем более, в финансово-экономический кризис, вся эта с виду позитивная конструкция ощутит повышенную негативную турбулентность и частный бизнес здесь уже не помощник. Естественно, пострадает от этих возможных, но маловероятных, по крайней мере в ближайшей перспективе событий в первую очередь население.

При этом необходимо отдавать себе отчет, что ипотека, жилищное строительство, покупка жилья с макроэкономической точки зрения – это все потребление, а не инвестиции. Покупка жилья – это расход капитала, а экономический рост возможен преимущественно при инвестициях в капитал. Интенсификация банковского кредитования, связанного со строительством и покупкой жилья, замедляет экономический рост, потому что банки пропорционально сокращают заемные финансовые средства, потенциально предназначавшиеся для развития бизнеса. Любое стимулирование потребления приводит к уменьшению инвестиций в производство, а именно рост производства является основным фактором повышения реальных доходов населения, представляющих сегодня важнейшую проблему для российской экономики. Нельзя забывать, что интенсивный отток капитала на рынок жилья, наблюдавшийся в США и ряде других стран в 2001-2007 г. г., вместо того, чтобы стать локомотивом новой предпринимательской активности, стал причиной рецессии в экономике. В результате в 2008 г. разразился мировой финансово-экономический кризис.