

Потенциал антикризисного развития
строительной отрасли. Прогнозы до 2018 г.
Демо-версия

Руководитель проекта: Киюцина Ольга, автор более 30 научных публикаций, генеральный директор аналитического агентства «Амикрон-консалтинг», тел. +7(921)954-36-12, olga@amikron-c.ru.

Компания-исполнитель: аналитическое агентство «Амикрон-консалтинг», специализируется на анализе региональных трендов в строительстве и производстве стройматериалов, с 2008 г. компанией подготовлено свыше 600 исследований, тел. +7(812)676-45-42, info@amikron-c.ru.

Условия использования: при цитировании результатов ссылка на «Амикрон-консалтинг» обязательна; исследование либо любая его часть не может распространяться без письменного разрешения «Амикрон-консалтинг».

Оглавление

| | |
|--|----|
| Таблицы и диаграммы | 3 |
| Резюме..... | 5 |
| 1. Экономические условия прогнозирования и сводные прогнозы | 16 |
| 2. Индикаторы деловой активности на рынке строительства и недвижимости | 21 |
| 3. Текущие тренды в строительстве..... | 31 |
| 4. Прогнозы динамики строительных работ..... | 39 |
| 5. Сегментация строительного рынка..... | 40 |
| 6. Жилищное строительство | 43 |
| 7. Стоимость строительства и рынок стройматериалов..... | 52 |
| 8. Рынок жилой недвижимости..... | 57 |
| 9. Прогнозы развития жилищного строительства | 63 |
| 10. Прогнозы развития нежилого строительства.... | 67 |
| Информация об авторе | 68 |

Аннотация

Исследование проведено в ноябре 2015 г.

В отчете представлен подробный ретроспективный анализ ситуации на рынке строительства, включая актуальные тренды, сформировавшиеся за последнее время. На основе проведенного анализа представлена оценка потенциала антикризисного развития строительной отрасли и прогнозы до 2018 г.

Период исследования: годовая динамика, включая данные за 2014 г., оперативные данные за 2015 г., прогнозы до 2018 г.

Объем отчета – 68 страниц; 27 таблиц, 38 диаграмм.

Формат исследования: аналитика представлена в таблицах и диаграммах с краткими пояснениями; результирующая аналитическая (текстовая) часть с описанием трендов и прогнозов представлена в форме резюме.

Пользователи. Содержащаяся в отчете информация представляет интерес для строительных компаний, девелоперов, производителей стройматериалов, поставщиков оборудования и услуг, кредитных и банковских учреждений, государственных органов.

Информационная основа исследования – база данных «Амикрон-консалтинг», включающая в себя данные статистики, министерств и ведомств, аналитических и рейтинговых агентств, собственные расчеты и оценки.

Методология. Исследование основано на принципах научности, системности и комплексности. В качестве инструментария оценки применялись статистические и экономико-математические методы, анализ временных рядов, количественных и качественных взаимосвязей. При прогнозировании использовались методы экстраполяции, моделирования, корреляционного анализа, экспертных оценок.

Таблицы и диаграммы

Перечень таблиц

| | |
|---|----|
| Табл. 1. Динамика ВВП России на 2016 г. в прогнозах разных финансовых институтов..... | 18 |
| Табл. 2. Показатели прогноза социально-экономического развития России на 2015-2018 гг. | 19 |
| Табл. 3. Сводные прогнозы показателей развития строительного рынка в России в 2015-2018 гг. | 20 |
| Табл. 4. Количество сделок на рынке недвижимости в России в 2012-2015 гг. | 21 |
| Табл. 5. Количество сделок на рынке недвижимости в России по периодам 2014-2015 гг. | 22 |
| Табл. 6. Объемы и задолженность на рынке ипотечного жилищного кредитования в России в 2008-2015 гг. | 23 |
| Табл. 7. Оценки строительными организациями экономических показателей по кварталам 2005-2015 гг. | 25 |
| Табл. 8. Основные показатели строительной деятельности в России в 2013-2015 гг. | 30 |
| Табл. 9. Валовой внутренний продукт и валовая добавленная стоимость в строительстве в России в 2003-2014 гг. | 31 |
| Табл. 10. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в России в 2005-2015 гг. | 34 |
| Табл. 11. Сезонность выполнения строительных работ в России в 2005-2014 гг. | 36 |
| Табл. 12. Строительство в государственном секторе в России в 2003-2014 гг. | 37 |
| Табл. 13. Прогноз динамики строительных работ в России до 2018 г. | 39 |
| Табл. 14. Ввод в эксплуатацию жилых и нежилых зданий в России в 1999-2015 гг. | 41 |

Перечень диаграмм

| | |
|--|----|
| Рис. 1. Структура числа сделок на рынке недвижимости в России 2012-2015 гг. | 21 |
| Рис. 2. Оценка строительными организациями экономической ситуации по кварталам 2005-2015 гг. | 24 |
| Рис. 3. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве в России по кварталам 2005-2015 гг. | 24 |
| Рис. 4. Оценка обеспеченности строительных организаций России финансированием и заказами по кварталам в 2011-2015 гг. | 26 |
| Рис. 5. Средний уровень использования производственных мощностей строительных организаций в России по кварталам 2010-2015 гг. | 26 |
| Рис. 6. Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций в России в 3 квартале 2015 г. | 27 |
| Рис. 7. Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций в 2005-2015 гг. | 28 |
| Рис. 8. Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций в 2012-2015 гг. | 29 |
| Рис. 9. Доля строительства в ВВП России в 2003-2014 гг. | 32 |
| Рис. 10. Сравнение динамики ВВП и строительства в России в 2003-2014 гг. | 32 |
| Рис. 11. Динамика строительных работ в России в 2005-2015 гг. | 33 |
| Рис. 12. Сезонная волна выполнения строительных работ в России. | 35 |
| Рис. 13. Сравнение динамики ВВП и строительства в России по месяцам 2015 г. | 35 |
| Рис. 14. Доля государства в объеме строительных работ и вводе жилья в России в 2011-2014 гг. | 37 |
| Рис. 15. Доля строительства в численности занятых в России в 2005-2014 гг. | 38 |
| Рис. 16. Численность работников организаций строительства в России в 2008-2014 гг. | 38 |
| Рис. 17. Направления деятельности строительных организаций России по кварталам 2005-2015 гг. | 40 |
| Рис. 18. Ввод нежилых площадей по типам зданий в России в 2007-2015 гг. | 42 |
| Рис. 19. Доля жилых и нежилых зданий во вводе площадей в России в 1999-2015 гг. | 42 |

Перечень таблиц

| | |
|--|----|
| Табл. 15. Жилищное строительство в России по сегментам в 2005-2014 гг. | 44 |
| Табл. 16. Число построенных квартир и их средний размер в России в 2000-2014 гг. | 46 |
| Табл. 17. Объемы незавершенного жилищного строительства в России в 2005-2014 гг. | 47 |
| Табл. 18. Сравнение динамики ввода жилья и динамики реальных доходов населения в 1995-2014 гг. | 51 |
| Табл. 19. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м жилья в России по кварталам 2013-2015 г. | 52 |
| Табл. 20. Средние цены на жилье в зависимости от типа квартир в России в 3 квартале 2015 г. | 59 |
| Табл. 21. Обеспеченность жильем и ввод жилых площадей в расчете на 1 жителя в России в 2008-2014 гг. | 60 |
| Табл. 22. Жилищный фонд в России в 2012-2014 гг. | 60 |
| Табл. 23. Прогнозы динамики ввода жилья в 4 квартале и по итогам 2015 г. | 63 |
| Табл. 24. Планируемый объем строительства начатых жилых объектов в 2015-2018 гг. | 64 |
| Табл. 25. Плановый и фактический объем ввода жилья застройщиками в 2015 г. | 64 |
| Табл. 26. Прогноз ввода жилья с учетом динамики реальных доходов населения в 2016-2018 гг. | 65 |
| Табл. 27. Прогноз ввода нежилых площадей в 2015-2018 гг. | 67 |

Перечень диаграмм

| | |
|---|----|
| Рис. 20. Динамика жилищного строительства в России в 1991-2015 гг. | 43 |
| Рис. 21. Объемы индивидуального и массового строительства в России в 1991-2014 гг. | 45 |
| Рис. 22. Доля индивидуальной застройки во вводе жилья в России в 1991-2014 гг. | 45 |
| Рис. 23. Средний размер построенных квартир в России в 2000-2014 гг. | 46 |
| Рис. 24. Сравнение динамики незавершенного строительства и ввода жилья в России в 2006-2015 гг. | 48 |
| Рис. 25. Сравнение объемов ввода жилья и коэффициента доступности жилья в России в 2005-2014 гг. | 48 |
| Рис. 26. Сравнение потребительских оценок и динамики жилищного строительства в России в 2000-2015 гг. | 49 |
| Рис. 27. Доля расходов на приобретение недвижимости в структуре использования доходов населения в России в 1995-2013 гг. | 50 |
| Рис. 28. Сравнение динамики доходов населения и ввода жилья в России в 2005-2014 гг. | 50 |
| Рис. 29. Оценка изменения цен строительными организациями России в 2005-2015 гг. | 53 |
| Рис. 30. Динамика цен на стройматериалы в России в 2011-2015 гг. | 54 |
| Рис. 31. Динамика развития экономики, строительства и производства стройматериалов в России в 2014-2015 гг. | 55 |
| Рис. 32. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен в России в 2009-2014 гг. ... | 56 |
| Рис. 33. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья в России по кварталам 2006-2014 гг. | 57 |
| Рис. 34. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья в зависимости от типа квартир в России в 2008-2015 гг. | 58 |
| Рис. 35. Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в зависимости от типа квартир в России в 3 квартале 2014 г. | 59 |
| Рис. 36. Состояние жилого фонда в России в 2012-2014 г. (по площади жилых помещений) ... | 61 |
| Рис. 37. Структура жилого фонда в России в 2014 г. (по площади жилых помещений) | 62 |
| Рис. 38. Планируемая структура ввода жилья у застройщиков в зависимости от материала стен | 66 |

Резюме

Ситуация в строительстве в последнее время достаточно сложная, но не критичная. С одной стороны, негативное влияние оказывает спад в экономике и снижение потребительского спроса. С другой стороны, значительная часть негативных трендов объясняется усилением государственного регулирования в отрасли, меры по повышению прозрачности строительного бизнеса создают некомфортные условия для целого ряда игроков. С 2011-2012 гг. в строительстве отмечается слом ранее сложившихся трендов. Объемы ввода жилья в последние годы быстро росли; цены на рынке недвижимости стабилизировались; повысилась доступность жилья; рынок жилищного строительства стал развиваться более планомерно; снизилось административное давление на отрасль; сократилось время строительства объектов; с рынка ушли наиболее недобросовестные застройщики. В 2015 г. ситуация на рынках ухудшилась, однако индикаторы деловой активности не показывают каких-то критических изменений, в особенности в сравнении с кризисом 2009 г.

Строительный рынок уже много лет рассматривается государственными органами в качестве драйвера развития экономики. Опыт Китая показал, что строительная отрасль вносит очень большой вклад в прирост экономических показателей и ВВП. У строительного рынка очень большой кумулятивный потенциал, он обеспечивает развитие смежных отраслей экономики и одновременно позволяет удовлетворить социальные потребности граждан. Потенциальный спрос на услуги строительных компаний остается очень высоким. Для обеспечения развития экономики требуется строительство и модернизация большого количества объектов инфраструктуры. Для реализации потребностей граждан в жилье также необходимо строительство большого количества объектов. Потенциал рынка существенно увеличивается, если учитывать необходимость выбытия устаревших объектов.

2016 г. станет для отрасли переломным. Усилится государственное регулирование отрасли. С рынка начнут уходить неэффективные игроки, а также компании, не готовые и не умеющие работать по «прозрачным» схемам. Повысится качество работы строительных организаций с банковским сообществом. Развитие схем ипотечного кредитования уже позволило кредитным организациям оценить потенциал рынка и существенно нарастить свой кредитный портфель, строительный рынок уже стал для банков значимым сегментом их бизнеса, в дальнейшем ожидается усиление данного тренда.

Представленные «Амикрон-консалтинг» прогнозы развития рынка в целом позитивны. Этот позитив основывается на данных текущего года, которые оказались гораздо лучше ожиданий, и ожидаемом большинством экспертных организаций и финансовых институтов улучшении ситуации в российской экономике. Строительство – один из немногих сегментов реальной экономики, развивающийся не только стабильно, но и динамично. За последние 10 лет объемы жилищного строительства выросли почти в 2 раза, ввод площадей в нежилых зданиях – почти в 3 раза. Причем за этот период отрасль успела не только пережить кризисные явления 2008-2009 гг. почти без потерь, но и обеспечить реализацию крупных инфраструктурных проектов, самыми масштабными из которых стали подготовка к Олимпиаде в Сочи и Универсиаде в Татарстане. Это свидетельствует о том, что у строительной отрасли есть огромный потенциал и кадры, способные решать сложные задачи в непростых условиях.

Табл. Основные показатели строительной деятельности в России в 2013-2015 гг.

Амикрон-консалтинг по данным Росстата

| | Данные за период | | | Динамика, в % к сопоставимому периоду предыдущего года | |
|--|------------------|--------|------------|--|------------|
| | 2013 | 2014 | 9мес. 2015 | 2014 | 9мес. 2015 |
| Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», млрд.руб. | 6019,5 | 5981,7 | 3839,7 | 95,5% | 91,7% |
| Введено в действие жилых домов, млн.кв.м общей площади | 70,48 | 84,19 | 51,96 | 119,4% | 107,0% |
| Жилые дома, построенные строительными компаниями | 39,82 | 47,96 | 27,97 | 120,4% | 108,4% |
| Жилые дома, построенные населением, млн.кв.м | 30,66 | 36,24 | 23,99 | 118,2% | 105,4% |
| Доля индивидуальной застройки во вводе жилых площадей, % | 44% | 43% | 46% | x | x |
| Введено в действие общей площади жилых домов в среднем на одного жителя, кв.м | 0,49 | 0,58 | - | 117,3% | - |
| Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв.м | 23,4 | 23,7 | - | 101,3% | - |
| Общая площадь введенных нежилых зданий, млн.кв.м | 30,7 | 34,2 | 17,4 | 111,2% | 100,8% |
| Средние цены, тыс.руб. за 1 кв.м общей площади, на конец периода | | | | | |
| первичный рынок жилья | 50,2 | 51,7 | 51,7 | 103,0% | 101,2% |
| вторичный рынок жилья | 56,5 | 58,1 | 57,2 | 102,8% | 100,2% |

Несмотря на сложные экономические условия, на рынке капитального строительства сохраняется позитивная динамика. Хотя она во многом носит инерционный характер (ввод площадей обеспечивается за счет объектов, заложенных 1-2 года назад), ситуация гораздо лучше, чем ожидалось в начале года

Рис. Сравнение динамики ВВП и строительства в России в 2003-2014 гг.

Амикрон-консалтинг

Рис. Динамика строительных работ в России в 2005-2015 гг.

Амикрон-консалтинг



Табл. Прогноз динамики строительных работ в России до 2018 г.

Прогноз Амикрон-консалтинг

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|-------|------|------|------|
| Валовой внутренний продукт, прирост (прогноз Минэкономразвития) | -3,9% | 0,7% | 1,9% | 2,4% |
| Коэффициент эластичности | 2,08 | 1,60 | 1,60 | 1,60 |
| Объем строительных работ, прирост | -8,1% | 1,1% | 3,0% | 3,8% |

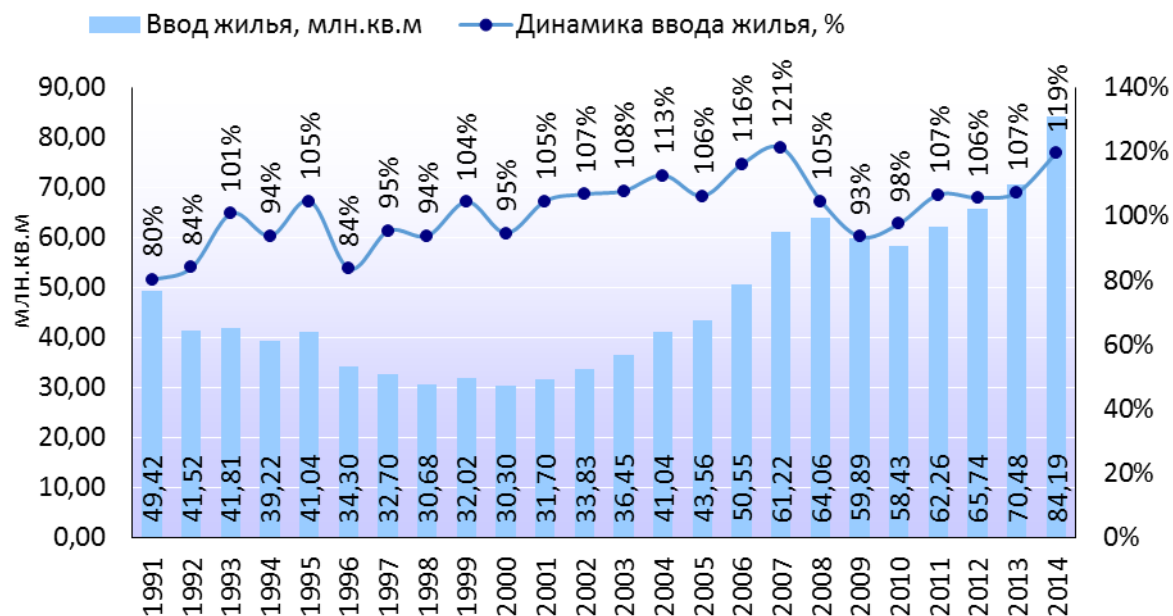
Существует высокая зависимость между темпами роста ВВП и динамикой строительных работ. При изменении ВВП на 1% объем строительных работ изменяется в среднем на 1,5-1,6%. С учетом этого коэффициента и прогнозных темпов роста ВВП объем строительных работ в 2016 г. может вырасти на 1,1%.

При положительной динамике ВВП до 2018 г. ожидается ежегодный прирост объемов строительных работ. В 2016 г. темпы роста будут невысокими, с 2017 г. динамика ускорится.

Одним из драйверов для развития строительства станет реализация инфраструктурных проектов, в том числе подготовка к Чемпионату мира по футболу-2018 и строительство Керченского моста.

Рис. Динамика жилищного строительства в России в 1991-2015 гг.

Амикрон-консалтинг по данным Росстата

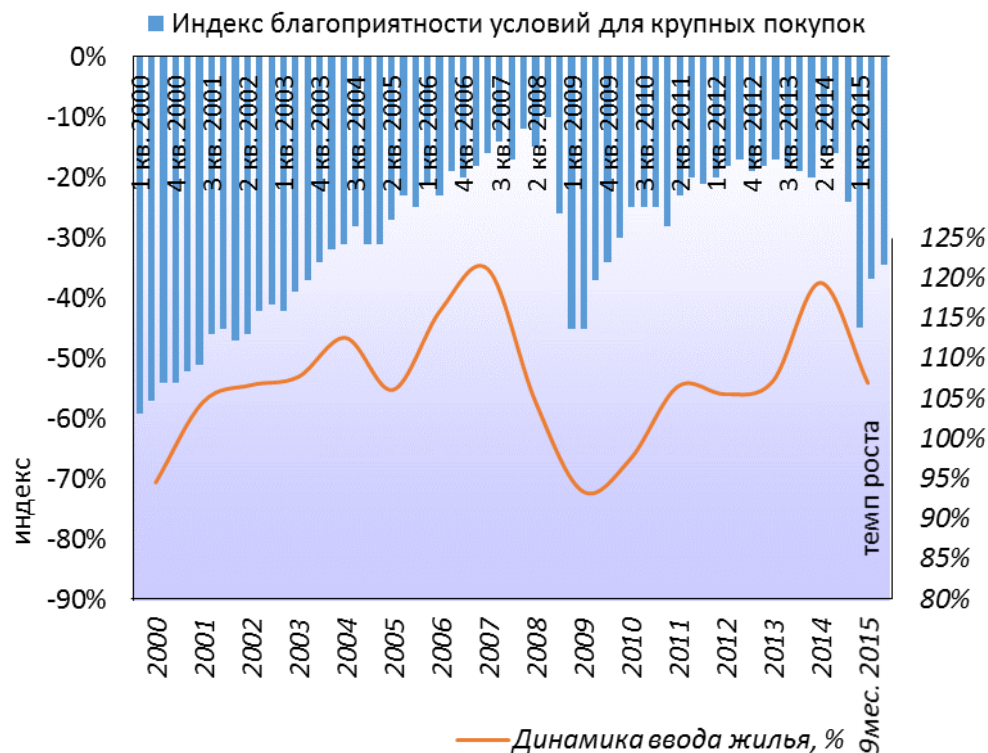


| | Ввод жилья, млн.кв.м общей площади | | Динамика, в % к предыдущему году |
|----------|------------------------------------|------|----------------------------------|
| | 2014 | 2015 | |
| Январь | 4,62 | 6,19 | 134,0% |
| Февраль | 4,12 | 6,11 | 148,1% |
| Март | 4,89 | 6,16 | 125,9% |
| Апрель | 4,29 | 4,90 | 114,2% |
| Май | 4,60 | 4,61 | 100,2% |
| Июнь | 6,87 | 6,32 | 91,9% |
| Июль | 5,81 | 5,49 | 94,5% |
| Август | 5,64 | 5,25 | 93,0% |
| Сентябрь | 7,36 | 6,95 | 94,4% |
| Октябрь | 7,90 | - | - |
| Ноябрь | 7,90 | - | - |
| Декабрь | 16,98 | - | - |

Данные Росстата по месяцам оперативные, впоследствии могут досчитываться, в связи с чем сумма месячных данных не соответствует показателю за год и за период с начала года.

Рис. Сравнение потребительских оценок и динамики жилищного строительства в России в 2000-2015 гг.

Амикрон-консалтинг по данным Росстата



Индекс благоприятности условий для крупных покупок определяется Росстатом на основе выборочных наблюдений; представляет собой разность между суммой долей определенно положительных и скорее положительных ответов и суммой долей определенно отрицательных и скорее отрицательных ответов. Нейтральные ответы не принимаются во внимание.

Традиционно негативные оценки преобладают над позитивными, в сложные для экономики периоды негативных оценок становится больше.

Динамика индекса благоприятности условий для крупных покупок соответствует динамике ввода жилья.

В 2015 г. период ухудшения индекса оказался менее длительным, чем в 2009 г. и его восстановление происходит быстрее. Это позволяет надеяться на достаточно быстрое восстановление спроса на жилье и улучшение динамики жилищного строительства.

Табл. Прогнозы динамики ввода жилья в 4 квартале и по итогам 2015 г.

Расчеты Амикрон-консалтинг

| | <i>Минимальный темп роста (июнь)</i> 91,9% | <i>Темп роста за последний месяц (сентябрь)</i> 94,4% |
|-------------------|---|--|
| Октябрь | 7,26 | 7,46 |
| Ноябрь | 7,27 | 7,46 |
| Декабрь | 15,61 | 16,03 |
| 4 кв. | 30,14 | 30,96 |
| Январь-сентябрь | 51,96 | 51,96 |
| Январь-декабрь | 82,10 | 82,92 |
| Темп роста за год | 101,4% | 102,4% |
| Ввод жилья за год | 85,4 | 86,2 |

Традиционно эксперты и игроки рынка дают негативные прогнозы развития отрасли, однако эти прогнозы чаще всего не сбываются, ситуация оказывается менее плачевной, чем ожидалось. Так, в начале года Минстрой прогнозировал, что объемы жилищного строительства в России в 2015 г. могут сократиться как минимум на 10–15%, независимые эксперты полагали, что спад будет вдвое глубже. Однако на сегодняшний день очевидно, что по итогам года спада не будет либо он будет минимальным. При этом спад возможен только в случае резкого ухудшения ситуации, при котором ввод жилья в 4 квартале сократится не менее чем на 11,5%.

С учетом текущих трендов такой вариант маловероятен, максимальное месячное падение в течение 2015 г. составило всего 8,1% (в июне), к сентябрю спад уменьшился до 5,6%. С учетом этого по итогам января-декабря 2015 г. можно ожидать увеличение объемов ввода жилья на 1,4-2,4%, до 82-83 млн.кв.м.

Приведенные расчеты основаны на оперативных данных Росстата, после досчета показателей годовые данные (которые обычно появляются к концу 1 полугодия), как правило, оказываются выше оперативных на 3-5%. С учетом этого, объемы ввода жилья по итогам 2015 г. могут составить 85-86 млн.кв.м.

Информация об авторе

Информация о форматах исследований «Амикрон-консалтинг»

Аналитическое агентство «Амикрон-консалтинг» использует следующие форматы подготовки обзоров:

- Аналитический обзор в формате презентации, предназначенный для профессиональных участников рынка, которым достаточно краткой информации о текущих трендах в форме таблиц и диаграмм с небольшим резюме.
- Аналитический обзор в формате аналитического отчета с оценкой перспектив развития рынка. Предназначен для лиц, принимающих стратегические решения о развитии бизнеса, в т.ч. инвесторов и кредитных организаций. Содержит глубокий анализ развития рынка с описанием тенденций, причинно-следственных связей, технологических особенностей развития отрасли, подробной информацией о ведущих игроках и процессах, происходящих на рынке. На основе этой аналитики строятся прогнозы дальнейшего развития рынка на средне- и долгосрочную перспективу. Такие обзоры могут готовиться по наиболее актуальным тематикам по запросу клиента с правом последующего предоставления результатов другим участникам рынка и в строгом соответствии с авторскими методиками «Амикрон-консалтинг». Данный формат обеспечивает высокий уровень подготовки аналитики и прогнозов при относительно невысокой цене.
- Подготовка исследований в соответствии с пожеланиями клиента.

Информация о компании «Амикрон-консалтинг»

Аналитическое агентство «Амикрон-консалтинг» специализируется на подготовке исследований о ситуации в строительстве и стройиндустрии, является одним из лидеров на рынке информационных услуг в этом сегменте. Клиенты компании – ведущие игроки рынка стройиндустрии, российские и зарубежные компании, инвесторы и банковские учреждения. Узкая специализация и авторские методики позволяют оперативно отслеживать тенденции развития рынков и обеспечивать высокую точность прогнозов. При подготовке исследований обрабатываются большие массивы информации, собираются собственные базы данных, разрабатываются авторские программные продукты. Это позволяет автоматизировать и стандартизировать исследовательские процессы, обеспечить высокое качество, надежность и скорость подготовки аналитики. Подробную консультацию можно получить по e-mail: info@amikron-c.ru или по тел. 8(812) 676-45-42, 954-36-12 либо на сайте www.amikron-c.ru.

Условия использования исследования

Данный аналитический обзор подготовлен компанией «Амикрон-консалтинг» исключительно в целях информации. Информация, представленная в настоящем отчете, получена из открытых источников. Все мнения и оценки, содержащиеся в настоящем материале, отражают мнение авторов на день публикации. Представленные в отчете данные носят исключительно ознакомительный характер, обзор не является предложением или советом по инвестициям. «Амикрон-консалтинг» не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования информации в данном отчете. Все права на данный отчет принадлежат компании «Амикрон-консалтинг». Данный отчет либо любая его часть не может распространяться без письменного разрешения «Амикрон-консалтинг».