

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%

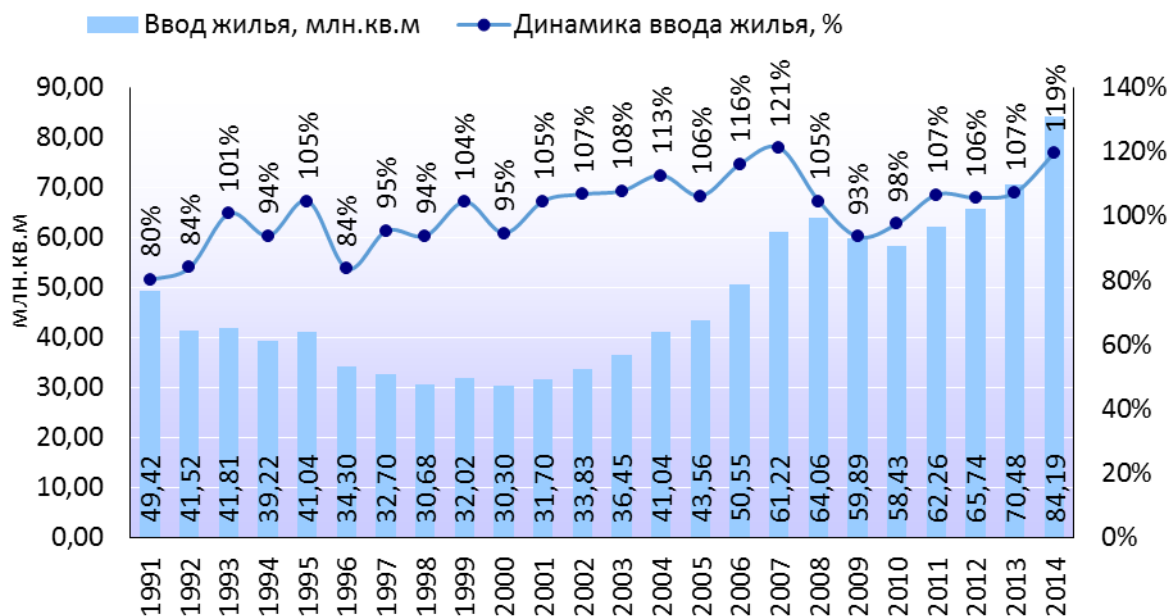
Существует высокая зависимость между темпами роста ВВП и динамикой строительных работ. При изменении ВВП на 1% объем строительных работ изменяется в среднем на 1,5-1,6%. С учетом этого коэффициента и прогнозных темпов роста ВВП объем строительных работ в 2016 г. может вырасти на 1,1%.

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

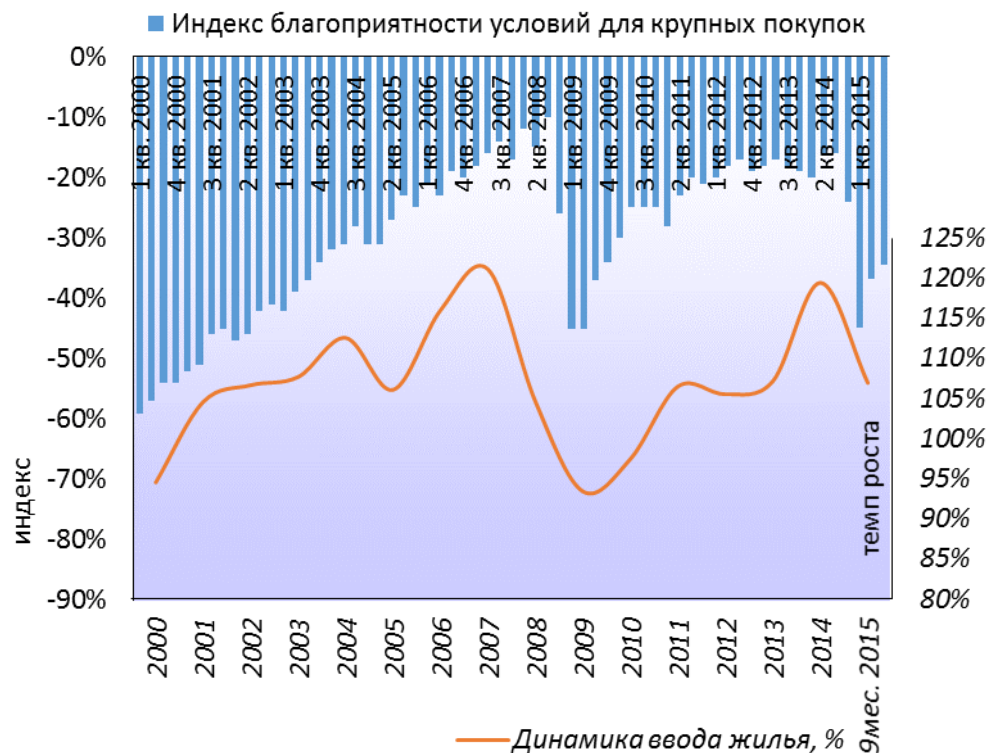


	Ввод жилья, млн.кв.м общей площади		Динамика, в % к предыдущему году
	2014	2015	
Январь	4,62	6,19	134,0%
Февраль	4,12	6,11	148,1%
Март	4,89	6,16	125,9%
Апрель	4,29	4,90	114,2%
Май	4,60	4,61	100,2%
Июнь	6,87	6,32	91,9%
Июль	5,81	5,49	94,5%
Август	5,64	5,25	93,0%
Сентябрь	7,36	6,95	94,4%
Октябрь	7,90	-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