



Рынок надежды

Строительный сегмент выживает за счет госзаказа, а производители стройматериалов — за счет экспорта

Петр Степаненко

Снижение платежеспособности населения и падение спроса на строительном рынке поменяли картину сбыта продукции для строительного сегмента: полимеров, изоляции, многослойной кровли, декоративных материалов, красок и покрытий, пен, средств защиты.

В массовом сегменте производители делают выбор в пользу самых дешевых материалов. С другой стороны, предприятия переориентируются на внешние рынки и вынуждены поднимать стандарты качества для экспортных поставок.

Наконец, все большее значение приобретает административный ресурс и возможность участия в региональных программах реконструкции, поскольку эти программы продолжают финансироваться со стороны госбюджета. Рост введенных площадей осуществляется на 60% за счет государственных программ многоэтажного строительства, 40% вводимого жилья — частная застройка.

По итогам 2017 года в России рост валового внутреннего продукта (ВВП) составил 1,5% по отношению к 2016 году. Строительство в 2017 году снизилось по отношению к 2016 году на 1,4%.

В 2018 году рост ВВП в январе-сентябре по отношению к аналогичному периоду 2017 года составил 1,6% благодаря профициту бюджета 2018 за счет роста цен на нефть выше прогнозных ожиданий. Рост инвестиций в основной капитал в январе-июне 2018

составил 3,2%. В целом же в экономике назревает спад.

Строительство по итогам января-сентября 2018 снизилось на 0,7% в целом по России, но ситуация по отдельным Федеральным округам неравномерна, в части федеральных округов строительство растет (см. таблицу 1).

По данным Росстата, в первом квартале 2018 года выручка российских строительных компаний сократилась на 2,2% относительно аналогичного периода прошлого года.

При этом негативная динамика была зафиксирована на фоне увеличения суммарного оборота российских организаций по всем видам экономической деятельности (в соответствии с данными Росстата — на 10% по сравнению с январем-мартом 2017 года).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в первом квартале 2018 года, составил 1169,7 млрд рублей, что в абсолютном значении на 25,5 млрд больше, чем в первом квартале 2017 года. Тем не менее, в сопоставимых



Капитальный ремонт дома в Пензе, ул. Молодогвардейская, д. 22.

30% российского рынка гидроизоляции приходится на рубероид, около 66% — на прочие рулонные материалы.

Рубероид изготовлен на основе картона, рассчитан на температуры не выше 50°C и считается устаревшим решением. Однако материал отличается дешевизной и выпускается повсеместно.

ценах (с учетом инфляции) показатель составил 96% от значения предыдущего года.

В строительной отрасли было зафиксировано снижение среднего уровня загрузки производственных мощностей.

В январе-марте 2018 года показатель составил 58%, что на 3% меньше значе-

Закупка расходных материалов относится к прямым инвестициям, а уровень спроса на строительные материалы отражает динамику изменения объемов производства — возведения новых объектов.

На 5,7% увеличился объем спроса на отделочные материалы, которые актив-

нового жилья уменьшается ежегодно на 1–2%.

По данным корпорации «Технониколь», выпускающей покрытия разных видов, рост производства в компании связан в первую очередь с увеличением объема экспорта. Аналогичная ситуация наблюдается в сегменте ЛКМ и других.

Слабый рубль усилил позиции всех компаний-экспортеров, поставщиков строительных материалов, выпускающих конкурентную продукцию на базе проверенных, в первую очередь зарубежных, технологий.

В отчетах аналитических агентств приводятся довольно оптимистичные цифры, начиная с 2014 года, и с формированием перспективы до 2019 года. Росстат рапортует, что российская строительная отрасль ощутила новый импульс для выхода из продолжительной стагнации.

ния за аналогичный период предыдущего года. К числу факторов, способствовавших сокращению активности в строительной отрасли, относится завершение реализации ряда крупномасштабных проектов с государственным финансированием (инфраструктурное строительство к Чемпионату мира по футболу 2018 и др.).

Рынок строительных материалов

Начало 2018 года ознаменовалось для отрасли ростом производства строительных товаров, которые являются важнейшим индикатором строительного рынка.

но используются при проведении ремонтных работ и подготовке к сдаче новых построек.

Отчитались о повышении запросов производители лакокрасочных материалов (23,3%).

Фабрики, выпускающие обои, также задействовали простаивающие мощности на 19,5%. Некогда низкая загрузка производства в 2015 году (60%) вошла в зону восходящего тренда со стремлением к значению 75%.

Впрочем, закупка обоев, покрытий и отделочных материалов свидетельствует не обязательно о росте строительства, а может указывать на рост числа ремонтных работ. Тем более что ввод

Драйверы роста

Главными драйверами строительной отрасли России в 2018 году стали программа реновации ЖКХ, действующая во всех федеральных округах России, и



Теплоизоляция фасада МКД минеральной ватой с последующей отделкой сайдингом. 69% рынка теплоизоляции приходится на минеральную изоляцию (сегмент полностью занят отечественными производителями), 31% — на полимерную и другие виды изоляции. По данным Фонда содействия реформированию ЖКХ, в программу капремонта, рассчитанную на 25–30 лет, включены 736 047 многоквартирных домов общей площадью 2,36 млрд м².

госпрограммы по строительству жилья: ФЦП «Жилище» (до 2020 года), «Обеспечение жильем молодых семей», программы военной ипотеки, работников бюджетной сферы с предоставлением дотации заемщику и пониженными по срав-

60% вводимого жилья приходится на государственное строительство по различным ФЦП.

нению с рыночными ставками, «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (до 2025 года).

Если говорить о региональном распределении инвестиций в основной капитал, то рост обеспечивают Центральный ФО, Москва и Московская область, Южный, Северо-Кавказский, Приволжский, Сибирский и Дальневосточный федеральные округа.

Так, в Москве развивается строительство сразу в нескольких направлениях: территории Новой Москвы, программа реновации и переселения из ветхих домов, застройка бывших промышленных зон, объекты коммерческой недвижимости.

Лидером Приволжского округа является Татарстан: в 2018 году только в Казани началось строительство 44 новых жилых комплексов.

В Южном федеральном округе действует Федеральная целевая программа развития Республики Крым и г. Севастополя до 2020 г.

Также активно инвестируемые субъекты РФ — Астраханская область с

объектами АПК и здравоохранения, Волгоградская и Ростовская области.

В Северо-Кавказском округе развиваются объекты туризма, сельского хозяйства, обрабатывающей и добывающей промышленности. Наиболее

растущие субъекты РФ: Республика Дагестан, Чеченская Республика, Ставропольский край.

В Уральском округе крупнейшие проекты — внутренний туризм и объекты добывающей отрасли в Тюменской области. В Свердловской области — значительное число промышленных инвестиционных проектов. В Пермском крае запланировано строительство объектов социальной сферы: больниц, поликлиник, учебных заведений.

В Сибирском округе — развитие нефтегазовой отрасли и промышленности; энергетических объектов; индустриальных парков, туризма и игорного бизнеса.

В Дальневосточном округе работает госпрограмма «Социально-экономическое развитие Дальнего Востока и Бай-

Ситуация с вводом жилья в 2018 году намного хуже официальной, т.к. учитывает квадратные метры, зарегистрированные в рамках дачной амнистии.

кальского региона», территории опережающего развития, разрабатываются крупнейшие в России нефтегазовые

объекты. При этом по итогам 2017 года инвестиции в ДВФО выросли на 17%.

Более половины прироста инвестиций обеспечили резиденты территорий опережающего развития и Свободного порта Владивосток, в том числе иностранные, вложив в экономику Дальнего Востока более 90 млрд рублей — 26% всех иностранных инвестиций 2017 года.

Жилищное строительство в России

В 2017 году введено в эксплуатацию жилья общей площадью 79,2 млн м², что меньше на 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года (в 2016 году было введено 80,2 млн м² жилья).

В январе-сентябре 2018 года в России ввели в эксплуатацию 45,5 млн м² жилья, что ниже на 1,9% уровня соответствующего периода предыдущего года (в январе-сентябре 2017 года было введено 46,4 млн м² жилья).

В действительности ситуация с вводом жилья в 2018 году намного хуже, так как за вновь введенное жилье статистика посчитала старые квадратные метры, которые население массово легализовало в этом году в рамках дачной амнистии.

В ближайшие годы жилищное строительство может быть поддержано государственными программами по

Диаграмма 1. Индексы ВВП и ВВП по виду экономической деятельности «строительство», 2012–2017 гг., в % к предыдущему году.

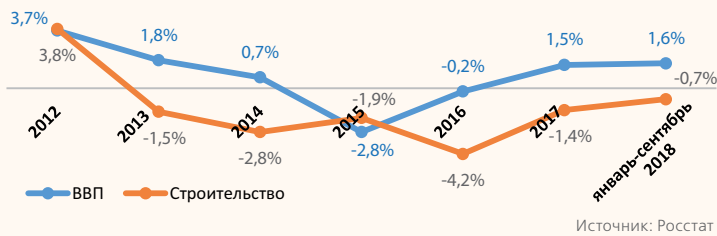


Диаграмма 3. Объем инвестиций в строительство в России в 2014–2015 гг., прогноз на 2016–2019 г., млн. руб., в ценах 2014 г.

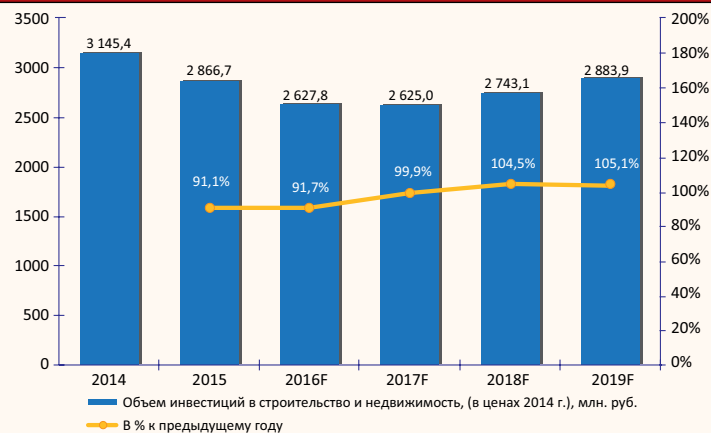


Диаграмма 5. Структура рынка гидроизоляции в РФ



Таблица 1. Объем строительных работ в Российской Федерации, выполненных в январе-сентябре 2018 г.

Федеральный округ	Объем работ в январе-сентябре 2018/2017
Центральный ФО	-6,6%
Северо-Западный ФО	4,2%
Южный ФО	-4,7%
Северо-Кавказский ФО	25,3%
Приволжский ФО	-12,1%
Уральский ФО	17,5%
Сибирский ФО	-10,0%
Дальневосточный ФО	0,2%

Диаграмма 2. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство» в РФ.

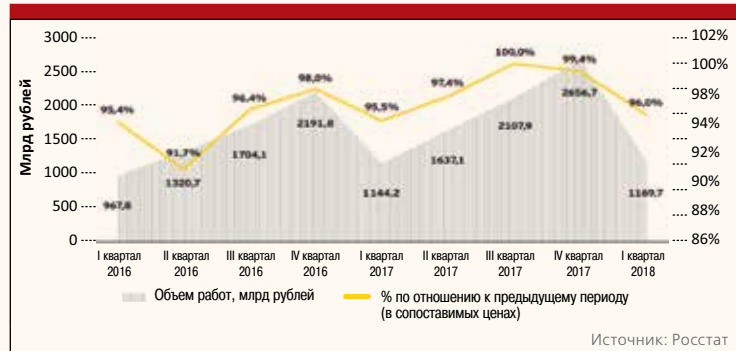


Диаграмма 4. Средний уровень использования мощностей строительных организаций в РФ в 2016–2018 гг.

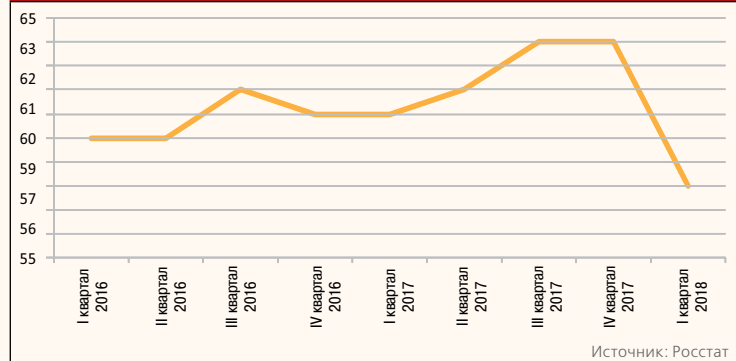


Диаграмма 6. Жилищное строительство государственное и за счет населения в России в 2015–2017 гг.

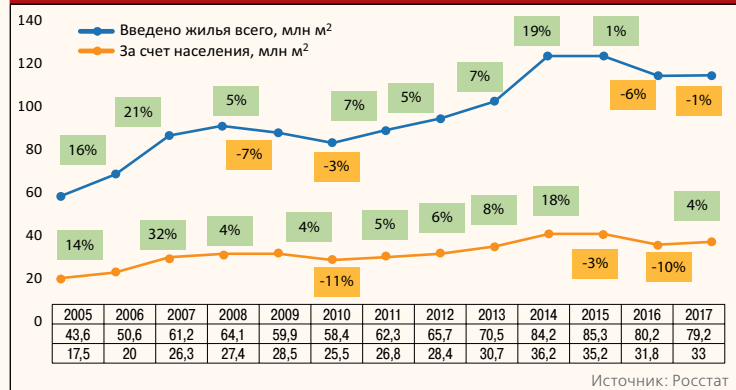


Диаграмма 7. Ввод новых площадей индивидуального жилищного домостроения по округам в 2017 г.

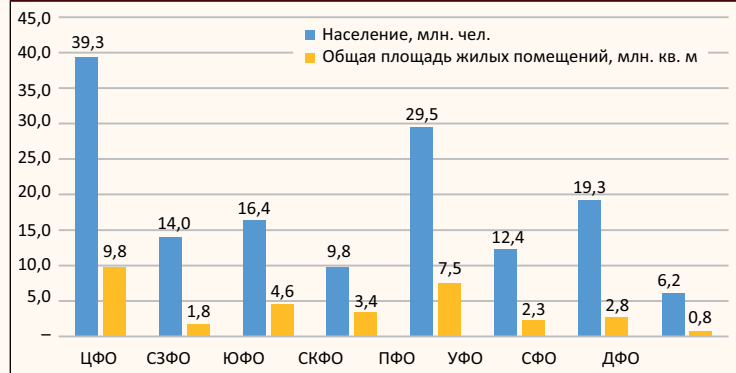


Таблица 3. Динамика площади, числа и средних размеров вводимых ИЖД по материалам стен, 2014–2017 годы.

	Площадь, млн кв. м				Число домов, тыс. шт.				Средняя площадь, кв. м				
	2014	2016	2017	2017–2014, %	2014	2016	2017	2017–2014, %	2014	2016	2017	2017–2014	
												кв. м	%
Каменные	1,3	1,2	1,2	–8,5	7	8	7	0,3	183	158	167	–16,0	–8,7
Кирпичные	13,1	11,0	11,5	–12,5	83	71	70	–15,6	158	154	163	5,9	3,7
Панельные	0,3	0,2	0,2	–22,8	2	1	2	–21,1	151	150	148	–3,2	–2,1
Блочные	7,0	6,0	5,6	–19,4	46	42	38	–16,4	153	144	148	–5,4	–3,5
Деревянные	8,1	7,4	7,1	–12,4	87	82	75	–13,2	93	90	94	0,9	0,9
Манолитные	0,6	0,5	0,5	–26,4	4	3	3	–19,9	155	150	142	–12,5	–8,1
Прочие*	5,9	5,5	7,0	18,6	38	39	47	25,2	156	141	147	–8,3	–5,3
ВСЕГО	36,2	31,8	33,0	–8,8	266	247	243	–8,9	136	129	136	–0,1	–0,1

* Высокая доля категории «прочие» связана с ухудшением первичной статистики, собираемой Росстатом, из-за нерегламентированности госучета жилищного фонда России.

Источник – Росстат, расчеты Аналитического центра

обеспечению жильем отдельных категорий граждан, описанными выше.

Также граждане России могут воспользоваться сниженной процентной ставкой по ипотеке. Рассчитывать на

Снижение показателей в строительной отрасли в 2018 году связано с завершением крупных госпроектов (инфраструктура Чемпионата мира по футболу 2018 и др.).

льготные условия смогут семьи, которые приобретают жилье на первичном рынке (или уже приобрели и выплачивают кредит) у застройщика по договору купли-продажи либо по договору долевого участия. При этом главным условием выступает рождение второго или третьего ребенка в период с 1 января 2018 по 31 декабря 2022 года. Срок действия программы — с 1.01.2018 по 31.12.2022. На цели реализации программы планируется выделить из бюджетных средств 600 млрд рублей.

В 2017 году для поддержки ипотечного кредитования ЦБ РФ предпринял снижение ключевой ставки, ставка несколько раз менялась в течение 2018 года, но оставалась на низком уровне. Это привело к росту выданных ипотечных кредитов.

Пятнадцать крупнейших ипотечных банков за 9 месяцев 2018 года выдали более 2 трлн руб. ипотеки, что на 65% больше, чем за аналогичный период прошлого года. По данным ЦБ, всего за девять месяцев 2017 года банки выдали более 700 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,3 трлн руб., что на 25% выше показателей предыдущего года.

Ипотека остается основным импульсом строительства жилого фонда. При этом получить ипотечный займ не на

покупку, а на строительство индивидуального жилья практически невозможно.

Лидирующим регионом в области ипотеки остается Москва и область с банковской выручкой в 2017 году в

34 млрд руб. За ней идет северная столица с 12 млрд руб.

Следующая в рейтинге — Свердловская область с объемом 5 млрд руб.

Замыкает ТОП-10 лидеров ипотечно-го рынка Пермский край с 3,5 млрд руб.

Индивидуальное жилищное строительство

В 2013–2018 годах 40–44% общей площади вводимого жилья ежегодно при-

ходило на дома, построенные населением (ИЖД).

В секторе индивидуального жилищного строительства в 2015–2016 годах происходило сокращение общей площади ввода жилья и среднего размера домов.

В 2017 году наблюдалось постепенное восстановление докризисных параметров общего метража и среднего размера ИЖД.

В 2017 году на индивидуальные жилые дома приходилось 41,6% общей вводимой площади жилья в России, что на 2% больше показателя 2016 года. Объем ввода жилой площади индивидуального

жилищного домостроения (ИЖД) достиг 33,0 млн м² (+3,8% к 2016 году).

На 1 сентября 2018 года ввод индивидуального жилья на территории РФ составил 20 млн м², что на 22,1% выше показателя аналогичного периода 2017 года.

Самая высокая доля индивидуального домостроения в общем объеме введенной площади приходится на менее развитые аграрные регионы (73,5%) и на развитые регионы с опорой на добывающую промышленность (61,2%).

Наименьшая доля ИЖС — в финансово-экономических центрах и сырьевых экспортно-ориентированных регионах: здесь она не превышала четверти общего объема ввода жилья.

Доля индивидуального жилищного строительства в значительной мере зависит от природно-климатических особенностей регионов страны, состава населения в этих регионах (городское/сельское),

Слабый рубль усилил позиции компаний-экспортеров стройматериалов, выпускающих конкурентную продукцию по зарубежным технологиям.

уровня экономического развития, доступности необходимых для строительства ресурсов и других факторов.

Так, в сфере загородного строительства в Подмосковье растет число ипотечных сделок: если в 2017 году их доля составляла 65%, то в 2018 — уже 72%, по данным компании «Инком-Недвижимость». Риелторы связывают рост популярности ипотеки с продолжающимся падением платежеспособного спроса и отказом девелоперов существенно снижать цены.

Риелторы называют эти форматы недвижимости наиболее благоприятными

для кредитования: в зависимости от проекта, доля сделок с привлечением ипотеки здесь достигает 80%, а иногда и 90%.

В связи с изменениями в законодательстве, касающимися строительства жилья по договорам долевого участия (ДДУ), планируется переход на проектное финансирование и ужесточены требования к застройщику жилья в части уставного капитала, опыта строительства и ввода в эксплуатацию необходимых объемов квадратных метров.

Скорее всего, в ближайшем будущем в сфере застройки многоквартирных домов останутся или крупные финансово-устойчивые компании, или те, которые и раньше использовали только свои средства.

Мелкие девелоперы, возможно, уйдут в сегмент малоэтажной застройки, где проще получить разрешения на строительства и где требования к застройщикам ниже, по мнению управляющего партнера «Миэль-Загородная недвижимость» Владимирв Яхонтова. Таким образом, отказ от ДДУ может дать новый импульс малоэтажному строительству и развитию таких сегментов, как коттеджи, небольшие многоквартирные дома.

Уменьшение размера жилья

В условиях затяжного падения реальных доходов население отдает предпочтение жилью меньшего метража. В 2017 году средний размер домов, построенных населением, вернулся к докризисному уровню и составил 135 м².

По средней величине площади введенных индивидуальных жилых домов в 2017 году лидируют финансово-экономические центры (169 м²). Второе место занимают менее развитые аграрные регионы — 158,3 м². Самые крупные по площади индивидуальные дома (в среднем более 179 м²) в 2017 году строили в аграрно-промышленных областях ЦФО.

Наименьшая средняя площадь ИЖД — в Сибирском федеральном округе, этот показатель достиг 80,2 м², и в Дальневосточном федеральном округе — 110,5 м².

78% площади ввода в 2017 году приходилось на кирпичные, деревянные и блочные дома.

Регионами-лидерами по росту введенной площади ИЖД в I полугодии 2018 г. в годовом выражении стали Ивановская (в 6,3 раза) и Мурманская (в 4 раза) области. Наибольшее падение продемонстрировали Республика Дагестан (-34,9%) и Забайкальский край (-26,4%). Всего в первом полугодии 2018 г. положительная динамика

Диаграмма 7. Ввод многоквартирных и индивидуальных жилых домов (млн м²) и средняя фактическая стоимость строительства 1 м² (тыс. руб.), 2010–2017 гг.

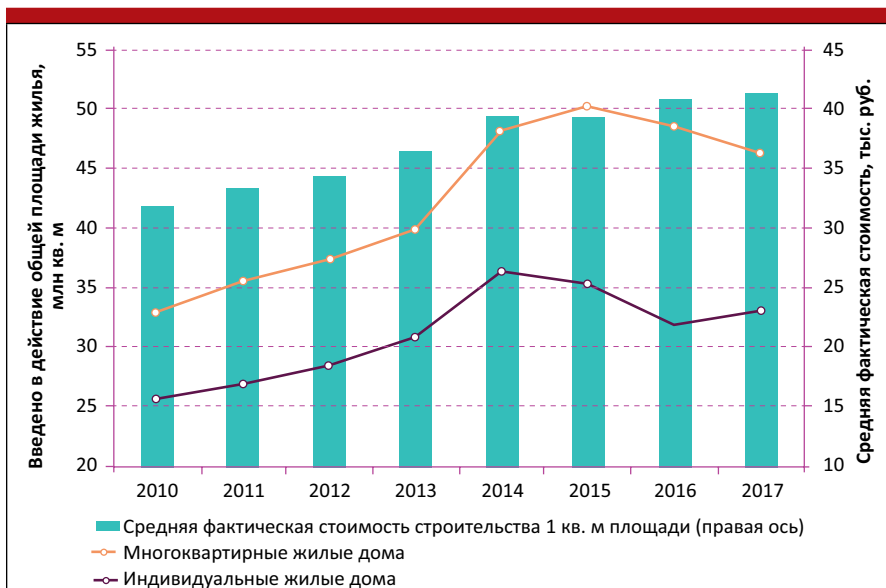


Таблица 4. Регионы с максимальным приростом и максимальным спадом введенной площади индивидуальных домов за I полугодие 2018 г. по сравнению с I полугодием 2017 г., тыс. кв. м, раз, %

Регион	Ввод площади, тыс. кв. м		Прирост	
	I полугодие 2017	I полугодие 2018	раз, %	тыс. кв. м
Ивановская область	13,2	83,3	в 6,3 р.	70,1
Мурманская область	4,2	16,7	в 4,0 р.	12,5
Чеченская Республика	65,8	197,3	в 3,0 р.	131,5
Ленинградская область	194,0	543,2	в 2,8 р.	349,2
Республика Хакасия	23,6	66,1	в 2,8 р.	42,5
Регионы с максимальным спадом введенной площади ИЖД				
Республика Дагестан	375,9	244,7	-34,9	-131,2
Забайкальский край	54,5	40,1	-26,4	-14,4
Кемеровская область	178,1	132,7	-25,5	-45,4
Республика Марий Эл	64,7	53,7	-17,0	-11,0
Краснодарский край	831,6	691,1	-16,9	-140,5

* Данные за I полугодие 2017 г., уточненные (восстановлены из индексов следующего года). Данные за I полугодие 2018 г. — оперативные.

Источник — Росстат, расчеты Аналитического центра

ввода общей площади ИЖД была зафиксирована в 78 регионах. Основными видами вводимых индивидуальных домов в зависимости от материала стен

являются кирпичные, деревянные и блочные (на их долю в 2017 году приходилось 77,7% общей площади ввода).

Деревянные дома принципиально отличаются от всех остальных видов по средней площади — 90–95 м² против 150–170 м² у кирпичных, каменных и блочных. При этом деревянные дома являются также относительно более

дешевым вариантом (по оценкам Росстата, цены на 1 м² деревянных домов по регионам России на 5–50% ниже, чем кирпичных), что делает их в среднем вдвое более доступными для населения.

Сокращение среднего метража введенных в 2017 году ИЖД относительно уровня 2014 года было наиболее заметным у каменных (-8,7%, или -16,0 м²) и монолитных (-8,1%, или -12,5 м²) домов. При этом средняя площадь введенных кирпичных домов выросла на 3,7%, или 5,9 м².

При подготовке материала использована аналитика компании «Техноиколь».