УДК 691

А.А. СЕМЕНОВ, канд. техн. наук, генеральный директор
ООО «ГС-Эксперт» (125047, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер., 18, офис 207)

Итоги развития строительного комплекса и промышленности строительных материалов в 2013 г. Прогноз на 2014 г.

Приведена оценка состояния строительного комплекса и промышленности строительных материалов. Отмечено, что даже несмотря на то, что данные официальной статистики носят более оптимистичный характер, чем экспертные оценки, результаты 2013 г. свидетельствуют о стагнации и вероятном начале снижения базовых показателей в строительном комплексе. Инвестиции в основной капитал по виду деятельности «Строительство» по итогам 2013 г. снизились на 1,5% по сравнению с предыдущим годом (в сопоставимых ценах). Ввод жилья составил 69,39 млн м^2, что на 5,6% больше, чем в 2012 г. Основную роль в развитии жилищного строительства играет ипотечное кредитование. Средний рост объемов производства строительных материалов на 0,3% по итогам 2013 г. был достигнут в основном за счет наращивания объемов производства отдельных видов материалов, которые используются в индивидуальном жилищном строительстве и при ремонте существующих зданий и сооружений. Основными драйверами роста строительства на ближайшую перспективу могут стать программы дорожного и жилищного строительства, финансируемые из бюджетов различных уровней, а также прогнозируемый рост объемов строительства в некоторых сегментах коммерческой недвижимости.

Ключевые слова: итоги работы за 2013 г., строительство, промышленность строительных материалов, макроэкономические показатели, темпы роста, стагнация, динамика производства, прогноз.

A.A. SEMENOV, Candidate of Sciences (Engineering), General Director,
OOO "GS-Expert" (18, off. 207, 1st Tverskoy-Yamskoy lane, Moscow, 125047, Russian Federation)

Results of development of the construction complex and building materials industry in 2013, the forecast for 2014

The assessment of the state of the construction complex and building materials industry is presented. It is noted that despite the fact that official statistics data are more optimistic than the expert evaluation, data of 2013 indicate the stagnation and possible beginning of lowering of basic indicators in the construction industry. As a result of 2013, investments in fixed capital by the «Construction» type of activity decreased by 1.5% comparing with the previous year (at comparable prices). The commissioning of housing was 69.39 million m^2, that is by 5.6% more than in 2012. Mortgage lending plays a major role in the development of housing construction. The average growth of volume of building materials production by 0.3% at the end of 2013 was achieved mainly by increasing production volumes of certain types of materials used in the construction of individual housing and renovation of existing buildings and structures. Programs of road and housing construction, financed from the budgets of different levels, as well as the predicted growth in construction in some segments of commercial real estate may become the main drivers of the growth of construction in the near future.

Keywords: results of work in 2013, construction, building materials industry, macroeconomic indexes, rates of growth, stagnation, dynamic of production, forecast.

Состояние российского строительного комплекса и перспективы его развития во многом зависят от общего состояния экономики страны. Оценка состояния строительного комплекса и промышленности строительных материалов, приведенная в настоящей публикации, в основном базируется на анализе данных официальной статистики. Однако необходимо отметить, что эти данные не всегда вполне корректно отражают действительную ситуацию в отечественной экономике, это неоднократно отмечалось в ряде публикаций и выступлений. Как правило, данные официальной статистики носят более оптимистичный характер. Однако даже несмотря на это, результаты 2013 г. свидетельствуют о стагнации и вероятном начале снижения базовых показателей.

Начиная с 2012 г. в экономике России отмечается устойчивое снижение темпов развития. По итогам 2013 г. рост российской экономики составил всего 1,3% при планируемом Правительством РФ росте ВВП 3,6%. Минувший год ознаменовался сокращением инвестиций в основной капитал (-0,3% к уровню 2012 г.), продолжился отток капитала (по данным ЦБ РФ, чистый отток капитала в 2013 г. составил 62,7 млрд долл. США против 54,6 млрд долл. США в 2012 г.), рост промышленного производства составил 0,3%. Меры правительства по ускорению роста пока не работают: в январе 2014 г. зафиксированы спад производства, дальнейшее сокращение инвестиций и реальных доходов населения.

На протяжении 6 из 12 месяцев 2013 г. объемы инвестиций в основной капитал в целом по российской экономике сокращались. По итогам года впервые с 2009 г. отмечено снижение этого показателя в годовом выражении. Если проследить динамику изменения объемов инвестиций в основной капитал за последние шесть лет, то можно увидеть, что уровень инвестиций в основной капитал в 2011 г. достиг докризисного уровня. Однако при анализе инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности можно увидеть, что этот показатель по виду деятельности «Строительство» после незначительного роста в 2010 г. стабильно сокращается. По итогам 9 мес 2013 г. объем инвестиций в строительстве составил всего 67% от уровня 2008 г.

Рис. 1. Индексы макроэкономических показателей в 2008–2013 гг. (2008 г. = 100%). *Источник: оценка «ГС-Эксперт»*

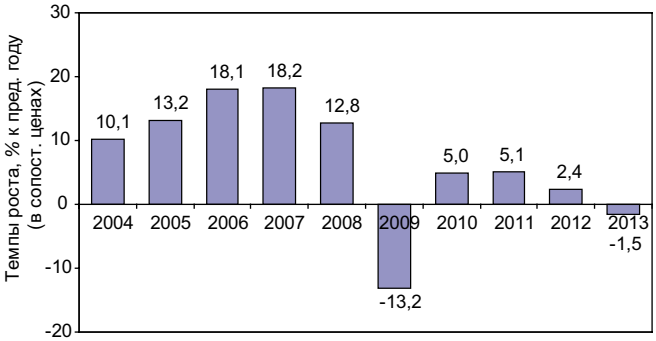

Рис. 2. Динамика изменения объемов работ по виду деятельности «Строительство» в 2004–2013 гг. *Источники: Росстат, оценка «ГС-Эксперт»*

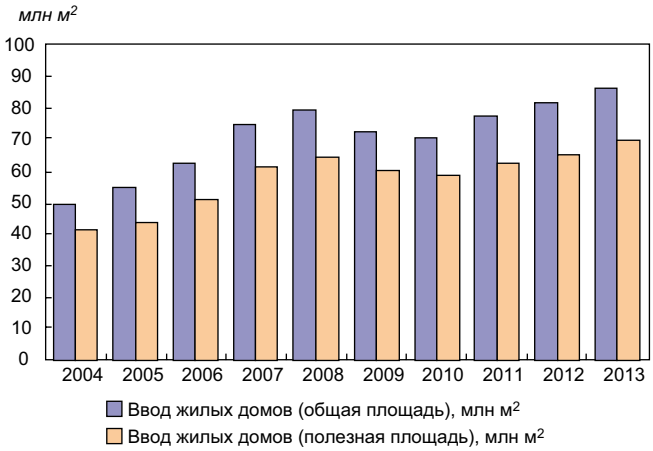

Рис. 3. Объемы ввода жилых домов в России в 2004–2013 гг. *Источник: Росстат*

В 2010 г. началось посткризисное восстановление строительного комплекса. В 2010–2011 гг. объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», ежегодно увеличивался не менее чем на 5% по сравнению с предыдущим годом (в сопоставимых ценах). В 2012 г. рост объемов строительных работ в стране продолжился, однако темпы роста этого показателя снизились до 2,4%. При этом докризисных показателей в сопоставимых ценах достичь так и не удалось.

По итогам первых трех месяцев 2013 г. объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился на 0,6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. При этом на протяжении всего отчетного периода отмечалось замедление темпов роста данного показателя. Во II квартале объемы работ сократились и в натуральном выражении: снижение составило 2,5% по сравнению со II кварталом 2012 г. В III квартале 2013 г., после незначительного роста в июле объемов строительства в августе–сентябре вновь отмечалась негативная динамика, что обусловило общее сокращение объемов работ по виду деятельности «Строительство» по итогам III–IV кварталов 2013 г. В результате по итогам 2013 г. объем работ по виду деятельности «Строительство» в стране снизился на 1,5% по сравнению с предыдущим годом (в сопоставимых ценах) и составил 5917,2 млрд р. По отношению к уровню 2008 г. (последний докризисный год) объем работ по виду деятельности «Строительство» в сопоставимых ценах составил всего 96,6% (рис. 2).

При этом, по данным Росстата, ввод зданий нежилого назначения в России в 2013 г. сократился на 7,8% по сравнению с предыдущим годом, что является абсолютным антирекордом за последнее десятилетие. Даже в условиях кризиса объемы ввода нежилых зданий не снижались более чем на 6,2%.

Ситуация в жилищном строительстве в 2013 г. была неоднозначной (рис. 3). Несмотря на высокие темпы роста объемов ввода жилых домов в целом по году (105,6% к уровню 2012 г. против 104,7% годом ранее), темпы роста этого показателя к концу года снизились до 100,6%, хотя традиционно в конце года наблюдались наиболее высокие темпы роста ввода жилья. Всего в 2013 г. в стране было введено 69390,8 тыс. м^2 жилой площади (общая площадь введенных жилых зданий составила 86384,7 тыс. м^2).

При этом стоит отметить, что значительная часть жилых домов в стране строится за счет средств населения (как собственных, так и привлеченных кредитов). На их долю приходится более 43% общей площади возводимых жилых домов и около 25–27% от общего числа возводимых зданий.

Ипотечное кредитование играет все большую роль в развитии рынка жилищного строительства. Об этом свидетельствует рост количества ипотечных сделок на фоне общего сокращения сделок с жилой недвижимостью. Например, по данным Росреестра, каждое четвертое право собственности (24,6%), зарегистрированное в сделках с жильем в 2013 г., приобреталось с использованием ипотечного кредита. Этот показатель является рекордным с 2010 г.

Рост ипотечного рынка стал одним из основных драйверов жилищного строительства в последние годы. В 2013 г. в России было выдано 824792 ипотечных кредита на общую сумму 1354 млрд р., что в 1,2 раза превышает уровень 2012 г. в количественном и в 1,3 раза в де-

Положительные факторы	Отрицательные факторы
• низкая текущая обеспеченность населения жильем; • высокая доля ветхих и аварийных жилых домов, требующих переселения жителей; • планируемое Правительством РФ дальнейшее увеличение объемов строительства, реализация государственных программ в области жилищного строительства; • рост объемов ипотечного кредитования и его доли в структуре финансирования приобретения жилья населением	• вероятная рецессия российской экономики; • падение курса рубля; • падение реальных располагаемых доходов населения

Рис. 4. Факторы, влияющие на дальнейшее развитие жилищного строительства

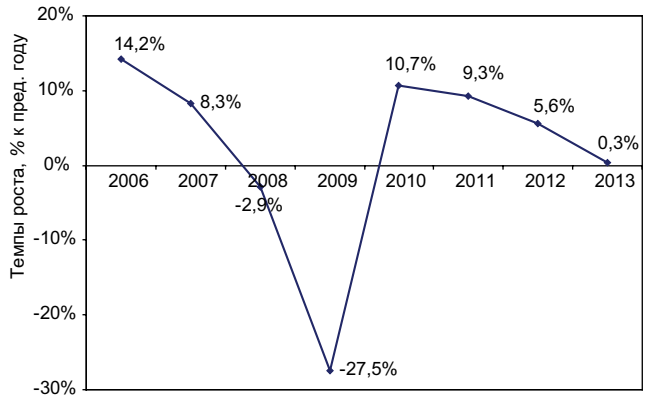

Рис. 5. Темпы роста производства в промышленности строительных материалов в 2006–2013 гг., % к предыдущему году. *Источник: Росстат*

нежном выражении. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в 2013 г. составила 12,4%.

По прогнозам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в 2014 г. будет выдано порядка 847–960 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,5–1,7 трлн р. Этот объем кредитов позволит населению приобрести 39,3–42,5 млн м^2 жилья, в том числе 16,6–17,9 млн м^2 вновь построенного.

В 2014 г., по оценкам «ГС-Эксперт», несмотря на стагнацию и вероятную рецессию российской экономики, в сегменте жилищного строительства сохранится положительная динамика (рис. 4). Однако темпы роста объемов ввода жилья могут снизиться до 3–4,7%. По нашим прогнозам в текущем году в стране будет введено порядка 71,8–72,7 млн м^2 жилых домов.

Состояние промышленности строительных материалов соответствует ситуации в строительстве. После динамичного роста производства в отрасли в 2010 г. в последующие годы отмечалось снижение темпов роста. И если снижение темпов роста в 2011 г. можно было объяснить «завышенными» темпами роста в 2010 г. в связи с эффектом «низкой базы» кризисного 2009 г., то отчетливо прослеживающаяся тенденция сокращения темпов роста производства в отрасли в 2012–2013 гг. свидетельствует о негативных тенденциях как в экономике в целом, так и в строительном секторе. Рост объемов производства на 0,3% по итогам 2013 г. можно назвать условным, во многом он был достигнут за счет наращивания объемов производства узкого спектра строительных материалов. В целом же объем производства в отечественной промышленности строительных материалов по итогам года составил около 90% от уровня докризисного 2007 г. (рис. 5).

В 2010 г. в промышленности строительных материалов на протяжении всего года наблюдался устойчивый рост темпов роста производства. Уже к маю они достигли 10% и сохранялись на этом уровне до конца года. В 2011–2012 гг. достаточно высокие темпы роста производства наблюдались только в начале года – свыше 10% в январе–апреле, что было связано с надеждами на рост объемов строительных работ в стране, которые, как известно, не оправдались. И на протяжении всего 2011 г. темпы роста объемов строительных работ стабильно сокращались. Аналогичная ситуация сохранилась и в 2012 г. При этом снижение темпов роста производства в промышленности строительных материалов было более существенным. По итогам 2012 г. рост производства в промышленности строительных мате-

Таблица 1

Ввод новых производственных мощностей в 2008–2013 гг.

Продукция	Ед. изм.	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Материалы строительные нерудные	млн м^3	6,5	70	5,4	4,7	7,7	1,1
Цемент	млн т	0,3		7,3	9	8,6	1,7
Сборные железобетонные конструкции и изделия	тыс. м^3	106	173	358	87	188	256
Кирпич керамический	млн шт. усл. кирп.	223	536	272	135	642	230
Кирпич силикатный	млн шт. усл. кирп.	24		224	80		
Блоки из ячеистых бетонов	млн шт. усл. кирп.	236	300	1225	1045	691	480
Стекло листовое	млн м^2	35		14		30	
Плитка керамическая	млн м^2	6,1		0,3	3,1	19,1	
Теплоизоляционные материалы	млн м^3	4,3	0,7	4,3	0,7	1,8	
Источник: Росстат							

Таблица 2

Баланс производственных мощностей в 2010–2012 гг.

Продукция	Единицы измерения	Баланс мощностей		
		2010	2011	2012
Материалы строительные нерудные	млн м^3	-8,7	51,1	-20,5
Цемент	млн т	0,5	8,8	9,5
Сборные железобетонные конструкции и изделия	млн м^3	0,5	-2,7	0,2
Кирпич керамический	млн шт. усл. кирп.	127,4	-79,8	893,7
Кирпич силикатный	млн шт. усл. кирп.	-16	74,4	71,8
Блоки из ячеистых бетонов (газобетон)	млн шт. усл. кирп.	704	595,5	1494,4
Стекло листовое	млн м^2	42,6	-26,1	35,4
Керамзит	млн м^3	-0,3	-0,1	-0,6
Минеральная вата	млн м^3	0,3	2,4	3,2
Листы асбестоцементные	млн шт.	66,5	-234,2	-187,6
Материалы мягкие кровельные и гидроизоляционные	млн м^2	-117,5	-67,4	30,3
Плитка керамическая для внутренней облицовки	млн м^2	-3,1	-1,4	1,2
Плитка керамическая для полов	млн м^2	0,9	5	13,8
Плитка керамическая фасадные	млн м^2	0,1	0,8	7,5
Изделия санитарно-технические из керамики	млн шт.	0,6	-2,1	-0,4
Источник: Росстат				

Таблица 3

Темпы роста производства в промышленности строительных материалов в 2011–2013 гг.

Продукция	Темпы роста производства, %					
	2013				2012	2011
	январь–март	январь–июнь	январь–сентябрь	январь–декабрь		
В целом по виду деятельности «Прочие неметаллические минеральные продукты»	102,2	102,2	102,9	100,3	105,6	109,3
Нерудные стройматериалы, в том числе	95,8	102,5	98,1	97,1	111,4	114,3
щебень	103	101,5	100,3	97,2	109,3	117,1
песок строительный	85,1	108	96,2	96,5	112,7	109,1
Цемент	113,4	107,5	107,9	107,8	109,5	111,4
Известь строительная	108,9	105,2	104,7	102,7	116,7	116,4
Гипс	102,8	104,7	102	101	108	113,7
Кирпич керамический	103,4	103,8	103,1	102,9	109,6	117,2
Кирпич силикатный	120,7	111,2	109,3	110,3	110,6	111,6
Блоки из ячеистого бетона	117,9	109,2	106,1	106,2	120	129,8
ЖБИ	112,3	108,7	108,1	107,4	109,6	111,2
Товарный бетон	111,8	105,2	104	101,5	106,8	119,3
Стекло листовое термически полированное (флоат)	110	111	117,1	117,9	106,3	103,2
Плитка керамическая	109,1	108,6	107,8	106,7	108,5	114,9
Строительные гипсовые изделия	99,9	105,2	106	104,2	106,4	109,3
Минераловатные теплоизоляционные материалы	114,6	114,8	116,2	115,5	123,6	118,9

Источник: Росстат

риалов составил всего 5,6% против 9,3% в 2011 г. Впервые с 2009-го 2013 г. начался с падения объемов выпуска строительных материалов. Только в феврале индекс производства в отрасли вышел на положительный уровень. В последующие месяцы наблюдалось постепенное увеличение темпов роста объемов производства, которые к апрелю достигли 3,5%. Однако отсутствие адекватного роста спроса со стороны строительного комплекса привело к замедлению темпов роста в последующие месяцы. Как результат, по итогам 2013 г. объем производства строительных материалов в России увеличился всего на 0,3% по сравнению с предыдущим годом (рис. 6).

В 2013 г. на фоне снижения темпов роста объемов производства в отрасли также сократился и ввод новых производственных мощностей в некоторых подотраслях ПСМ. Исключение составляют производители сборных ЖБИ, где ввод новых производственных мощностей, по предварительным оценкам, превысил прошлогодний уровень (табл. 1).

Однако стоит отметить, что несмотря на ввод новых производственных мощностей, в ряде подотраслей ПСМ даже в 2012 г. был отмечен отрицательный баланс, т. е. объем выбытия мощностей превысил объем их ввода. В частности, мощности по добыче нерудных строительных материалов сократились на 20,5 млн м^3 (4,6% от объема производства в стране); мощности по производству керамзита снизились на 0,6 млн м^3; асбестоцементных листов – на 187,6 млн шт.; санитарных керамических изделий – на 0,4 млн шт. (табл. 2).

Если проследить динамику изменения объемов производства некоторых видов строительных материалов в 2013 г. и сопоставить ее с данными за 2011–2012 гг., то можно увидеть отчетливую тенденцию сокращения темпов роста по большинству товарных позиций. В производстве нерудных строительных материалов по итогам года впервые с 2009 г. зафиксировано падение объемов производства. Однако в целом, несмотря на сокращение темпов роста производства, объем выпуска большинства видов строительных материалов в 2013 г. на 3% и более превысил прошлогодний уровень. При этом стоит отметить, что наиболее высокие темпы роста показывают те сегменты строительных материалов, которые используются в индивидуальном жилищном строительстве и при ремонте существующих зданий и сооружений (табл. 3).

Сопоставив объемы производства в натуральном выражении, можно отметить, что большинство подотраслей ПСМ по итогам 2012 г. наконец достигло докризисных объемов производства, но ряд подотраслей еще очень далек от преодоления последствий кризиса. В 2013 г. объемы производства нерудных строительных материалов вновь сократились до уровня ниже докризисного. Среди основных видов строительных материалов наиболее высокие темпы роста показывают блоки из ячеистого бетона (объем выпуска этой продукции в 2013 г. в 1,9 раза превысил докризисный уровень), листовое флоат-стекло (рост в 1,5 раза), а также цемент и гипс (рост в 1,2 раза).

В рамках предыдущего анализа состояния промышленности строительных материалов, выполненного нами в прошлом году [1], специалисты «ГС-Эксперт» прогнозировали снижение темпов роста объемов производства в отрасли до 3–5% по итогам 2013 г., а в пессимистическом варианте развития экономической ситуации в стране – сохранение объемов производства на уровне 2012 г. Как можно видеть из приведенных выше данных, по итогам прошедшего года был реализован пессимистический вариант развития событий.

В настоящее время говорить о каких-либо определенных перспективах уже затянувшегося выхода из экономического кризиса не представляется возможным, тем более что все настойчивее в развитие экономической ситуации вмешивается политика. Тем не менее, несмотря на ухудшающуюся экономическую ситуацию

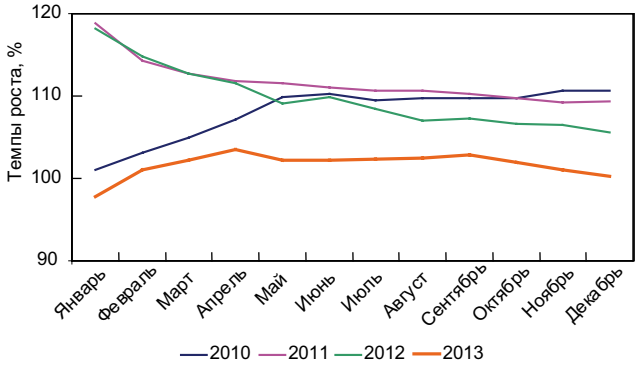

Рис. 6. Помесячные темпы роста объемов производства в промышленности строительных материалов в 2010–2013 гг., % к аналогичному периоду с начала предыдущего года. *Источник: Росстат, оценка «ГС-Эксперт»*

в стране и снижение объемов инвестиций, мы считаем, что рост в промышленности строительных материалов в 2014 г. все же возможен. Основными драйверами роста могут стать программы дорожного и жилищного строительства, финансируемые из бюджетов различных уровней, а также прогнозируемый рост объемов строительства в некоторых сегментах коммерческой недвижимости. Также благоприятное влияние на отрасль должна оказать «заморозка» тарифов естественных монополий в 2014 г. Для экспортоориентированных подотраслей положительную роль может сыграть и наблюдающееся с конца 2013 г. снижение курса рубля, что позволит отечественной продукции успешнее конкурировать на мировом рынке. Одновременно с этим в 2014 г., очевидно, можно ожидать существенного снижения объемов импорта строительных материалов в Россию. Прежде всего это может коснуться цемента (из-за роста курса доллара США и евро цены на импортируемый цемент существенно вырастут) и щебня (в основном из-за нестабильной политической и экономической ситуации на Украине, являющейся основным поставщиком щебня в Россию).

В целом же ситуация в промышленности строительных материалов по-прежнему останется очень неоднородной. В текущем году наиболее вероятен рост объемов производства только в отдельных подотраслях, в частности: цемент, листовое стекло, штучные стеновые материалы, нерудные стройматериалы, сухие строительные смеси, кровельные и гидроизоляционные материалы, теплоизоляционные материалы и др.

При реализации оптимистического сценария развития экономической ситуации в России по нашим прогнозам по итогам 2014 г. рост производства в промышленности строительных материалов составит не более 1–3%. В случае реализации пессимистического сценария мы прогнозируем снижение объемов производства в отрасли на 2–4%.

Подробный аналитический отчет «Состояние строительного комплекса и промышленности строительных материалов в России: итоги 2013 г. и прогноз на 2014 г.» можно приобрести в компании «ГС-Эксперт».

Список литературы

1. Семенов А.А. Итоги развития строительного комплекса и промышленности строительных материалов в 2012 году, прогноз на 2013 год // *Строительные материалы*. 2013. № 2. С. 62–65.

References

1. Semenov A.A. Results of development of a construction complex and the industry of construction materials in 2012, the forecast for 2013 // *Stroitel'nye materialy* [Construction Materials]. 2013. No. 2, pp. 62–65.

Специалистами маркетинговой компании «ГС-Эксперт» подготовлен аналитический отчет

GS·EXPERT исследования рынков минерального сырья и стройматериалов

«Состояние строительного комплекса и промышленности строительных материалов в России: итоги 2013 г. и прогноз на 2014 г.»

Отчет состоит из 3 глав, содержит 44 страниц, в том числе 14 таблиц, 10 рисунков. При подготовке использовались данные Федеральной службы государственной статистики РФ (Росстат), Министерства экономического развития РФ, Министерства регионального развития РФ, Министерства строительства РФ, материалы центральных и региональных СМИ, базы данных «ГС-Эксперт».

Первая глава посвящена анализу макроэкономической ситуации в России. Во второй главе приведены данные о состоянии строительства в России, в частности жилищного строительства, строительства нежилых зданий (торговая, офисная и складская недвижимость) и гражданского инженерного строительства (автомобильные и железные дороги, аэропорты, морские и речные порты и прочие объекты). В третьей главе приводится информация о текущем состоянии промышленности строительных материалов, объемах и динамике производства некоторых видов строительных материалов, динамике ввода новых производственных мощностей, а также прогноз развития отрасли в 2014 г.

Содержание отчета

1. Макроэкономические показатели....6
2. Строительство....9
   2.1. Жилищное строительство....11
      Объемы строительства....11
      Стоимость строительства и цены на жилье....20
      Ипотечное кредитование....22
      Реализация государственных программ в области жилищного строительства....23
      Прогноз развития жилищного строительства в 2014 г. 25
   2.2. Строительство нежилых зданий....26
      2.2.1. Торговая недвижимость....26
      2.2.2. Офисная недвижимость....27
      2.2.3. Складская недвижимость....30
   2.3. Гражданское инженерное строительство....32
      2.3.1. Автомобильные дороги....32
      2.3.2. Железные дороги....34
      2.3.3. Прочие объекты....35
3. Промышленность строительных материалов....38

Отчет предоставляется в электронном виде в формате *.pdf

Цена 12 тыс. рублей

Заявки на приобретение направляйте

в компанию «ГС-Эксперт»
по факсу: (499) 250-48-74,
электронной почте e-mail: info@gs-expert.ru

В издательство «Стройматериалы»
по факсу: (499) 976-22-08, 976-20-36,
электронной почте e-mail: mail@rifsm.ru

Стройте свои планы на базе объективной оперативной информации!