

УДК 60

А.А. СЕМЁНОВ, канд. техн. наук, генеральный директор (info@gs-expert.ru)

ООО «ГС-Эксперт» (125047, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер., 18, оф. 239)

Строительство и промышленность строительных материалов в 2017 году. Краткосрочный прогноз

Приведены сведения о состоянии и основных тенденциях развития российской экономики, строительного комплекса и промышленности строительных материалов. Представлены данные об объемах и динамике строительных работ, объемах строительства жилых и нежилых зданий, объемах и динамике ипотечного кредитования и банковского финансирования строительных компаний, динамике производства основных видов строительных материалов.

Ключевые слова: строительство, промышленность строительных материалов, анализ рынка.

Для цитирования: Семёнов А.А. Строительство и промышленность строительных материалов в 2017 году. Краткосрочный прогноз // *Строительные материалы*. 2018. № 5. С. 4–8.

A.A. SEMENOV, Candidate of Sciences (Engineering), General Director (info@gs-expert.ru)
OOO «GS-Expert» (18, Off. 239, 1-st Tverskoy-Yamskoy Pereulok, 125047, Moscow, Russian Federation)

Construction and Building Materials Industry in 2017. Short-Term Forecast

The article presents information on the state and main trends of the development of the Russian economy, the construction complex and the building materials industry. Data on volumes and dynamics of construction works are submitted, volumes of construction of residential and non-residential buildings, volumes and dynamics of mortgage lending and bank financing of construction companies, the dynamics of production of basic types of building materials.

Keywords: construction, building materials industry, market analysis.

For citation: Semenov A.A. Construction and building materials industry in 2017. Short-term forecast. *Straitelnye Materialy* [Construction Materials]. 2018. No. 5, pp. 4–8. (In Russian).

Начиная с 2012 г. в экономике Российской Федерации отмечалось устойчивое снижение темпов развития, а в 2015 г. страна полностью погрузилась в очередную экономический кризис, чему способствовало сочетание внешних и внутренних факторов. В 2016 г. падение всех макроэкономических показателей продолжилось, однако темпы их снижения замедлились. В 2017 г. началось медленное восстановление российской экономики.

По итогам 2017 г. ВВП вырос на 1,5% по сравнению с уровнем предыдущего года, что несколько меньше, чем планировалось Министерством экономического развития (1,8–2%).

Рост объемов промышленного производства в 2017 г. замедлился до 1% против 1,3% годом ранее. Как и в 2016 г., драйверами роста промышленности стали химическая и пищевая отрасли.

Инвестиции в основной капитал в 2017 г. выросли на 4,4% по сравнению с уровнем 2016 г.

Благодаря более высоким ценам на нефть (49 дол. США/баррель в 2017 г. и 41–43 дол. США/баррель в последние три года) курс рубля будет ослабевать гораздо медленнее: 63 р./дол. США в 2017 г. (вместо планировавшихся ранее 68 р./дол. США) и 64,7; 66,9 и 68 р. за доллар вместо ожидавшихся ранее 69,8; 71,2 и 72,7 р. соответственно.

Инфляция по итогам 2017 г. составила 3,7% (в ноябре–декабре 2017 г. фиксировалась инфляция на уровне 2,5% к аналогичному периоду 2016 г.), что даже несколько ниже таргета ЦБ РФ (4%) и стало минимальным значением за новейшую историю страны.

Однако реальные доходы россиян в 2017 г. продолжились снижаться: 1,7% к уровню 2016 г., что существенно ниже прогноза Минэкономразвития РФ. Падение данного показателя сохраняется четвертый год подряд.

Согласно базовому сценарию «Прогноза социально-экономического развития на 2018 г. и плановый период 2019 и 2020 гг.» (табл. 1), подготовленному Министер-

ством экономического развития в сентябре 2017 г., рост ВВП, промышленного производства и инвестиций в основной капитал восстановится уже в 2017 г., а в 2018–2020 гг. будет наблюдаться ускорение темпов роста ВВП и инвестиций в основной капитал. При этом, заложенный в уровень цен на нефть 41–44 дол. США/баррель в 2018–2020 гг. существенно ниже сложившегося уровня цен в 2017 г. (около 53 дол. США/баррель), что приведет при сохранении текущего уровня цен к дополнительным доходам бюджета и ускорению роста ВВП.

Инфляция, согласно прогнозу министерства и ЦБ РФ, будет зафиксирована на отметке около 4% в следующие три года.

В среднесрочной перспективе в базовом варианте Прогноза в 2018–2020 гг. темпы прироста промышленного производства составят ежегодно в среднем 2,5%. В обрабатывающих отраслях промышленности положительные темпы роста ожидаются в производстве пищевых продуктов, текстильных изделий и одежды, производстве кожи и изделий из кожи, в обработке древесины и производстве изделий из дерева, производстве бумаги и бумажных изделий, производстве кокса и нефтепродуктов, химическом производстве, производстве резиновых и пластмассовых изделий, производстве лекарственных средств, металлургическом производстве и производстве машин и оборудования.

За период с 2018 по 2020 г. промышленное производство увеличится на 10%, опережающими темпами будут расти обрабатывающие производства – прирост за три года составит 10,5%. Рост инвестиционного спроса определит высокие темпы роста отраслей машиностроения. Из промежуточных производств наиболее высокими темпами будут развиваться отрасли, совмещенные с производством товаров инвестиционного назначения: химическое производство увеличится на 20,4%; производство резиновых и пластмассовых изделий – на 22,6%; обработка древесины и производство изделий из дерева – на 8,5%; производство прочей неметаллической

Таблица 1

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018–2020 гг.

(Источник: МЭР РФ, Росстат, Минфин РФ)

Показатель	Сценарий	2016	2017	2018	2019	2020
ВВП, %	Базовый	-0,2	1,5	2,1	2,2	2,3
	Целевой			2,2	2,6	3
	Консервативный			0,8	0,9	1,5
Инфляция, в среднем за год, %	Базовый	7,1	3,7	4	4	4
	Целевой			4	4	4
	Консервативный			4,3	4	4
Инвестиции в основной капитал, %	Базовый	-0,9	4,4	4,7	5,6	5,7
	Целевой			5,7	6,7	8,6
	Консервативный			-0,5	1,5	1,5
Промышленное производство, %	Базовый	1,3	1	2,5	2,5	2,5
	Целевой			2,7	2,9	3,2
	Консервативный			1,3	1,5	1,6
Реально располагаемые доходы населения, %	Базовый	-5,1	-1,7	2,1	1,1	1,2
	Целевой			2,3	1,4	1,7
	Консервативный			1,4	0,2	0,6
Цена нефти Urals, дол. США/баррель	Базовый	41,7	53	43,8	41,6	42,4
	Целевой			43,8	41,6	42,4
	Консервативный			36,8	35	35

минеральной продукции (промышленность строительных материалов) – на 11,5%.

Объемы строительных работ

На протяжении последних пяти лет объемы работ, выполняемых по виду деятельности «Строительство», стабильно сокращаются (табл. 2). По итогам 2017 г. данный показатель сократился на 1,4% по сравнению с уровнем предыдущего года. Т. е., даже с учетом крупных инвестиционных проектов, таких как Крымский мост, строительство стадионов и объектов транспортной инфраструктуры к Чемпионату мира по футболу 2018 г., строительство газопроводов «Сила Сибири» и «Турецкий поток» с их инфраструктурой и др., в сопоставимых ценах объемы строительства стабильно сокращаются уже на протяжении пяти лет.

Жилищное строительство

В сегменте жилищного строительства сохраняется снижение объемов ввода зданий, начавшееся в конце 2015 г. По итогам 2017 г. объем ввода жилых домов составил 78,6 млн м², что на 2% меньше, чем годом ранее. В том числе индивидуальными застройщиками было введено 241,1 тыс. жилых домов общей площадью 32,7 млн м², что составило 102,8% к уровню 2016 г. При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила в целом по России – 41,6%.

Т. е., несмотря на продолжающееся снижение реальных доходов населения, в прошлом году Росстат зафиксировал рост индивидуального жилищного строительства, которое в предыдущие два года устойчиво снижалось. По оценкам автора, во многом это может быть обусловлено завершением срока «дачной амнистии» и желанием населения успеть «вскочить в последний вагон» и легализовать свои дома до 2018 г. (в дальнейшем сроки «дачной амнистии» были продлены). Такой же anomalously высокий рост объемов ИЖС наблюдался и в начале «дачной амнистии» в 2013–2014 гг.

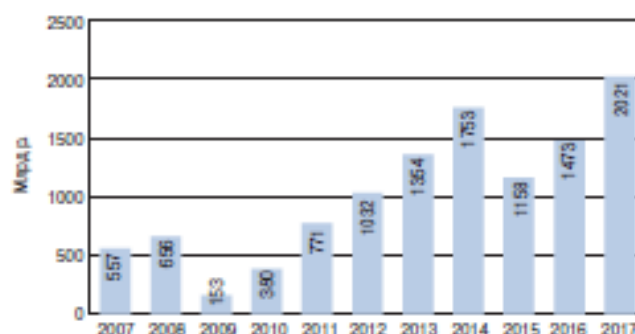


Рис. 1. Объемы ипотечного кредитования в России в 2007–2017 гг. (Источник: АИЖК, ЦБ РФ)

Индустриальное же домостроение в 2017 г., напротив, существенно снизилось. Этому также способствовало много факторов, в том числе и наблюдаемое в последние годы банкротство крупных и средних застройщиков, ужесточение законодательства в области долевого строительства, сложности с привлечением кредитных ресурсов и т. д.

Ипотечное кредитование

Рост ипотечного рынка был одним из основных драйверов жилищного строительства. За 2014 г. в России было выдано более 1 млн ипотечных кредитов на общую сумму 1,76 трлн р., что в 1,23 раза превышает уровень 2013 г. в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении (рис. 1). Выданный объем ипотечных кредитов, по предварительным оценкам, позволил приобрести около 45–45,2 млн м² жилья, в том числе 19–19,2 млн м² вновь построенного и строящегося.

В 2015 г. объем выдачи ипотечных кредитов упал на 34%. Этому способствовала девальвация рубля, рост ставки Центробанка, снижение доходов населения.

Для поддержки рынка ипотечного кредитования и рынка жилищного строительства в целом Правительство

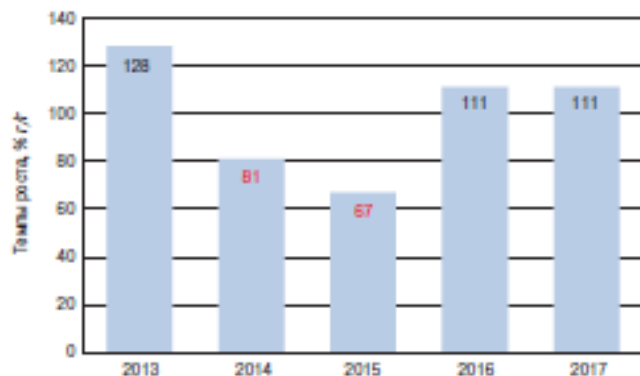


Рис. 2. Динамика выдачи банковских кредитов строительным компаниям в 2013–2017 гг. (Источник: ЦБ РФ)

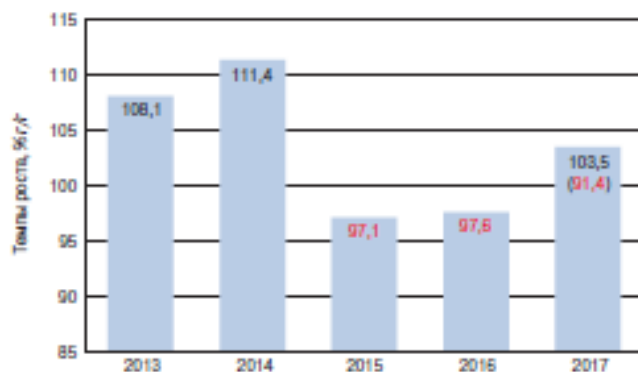


Рис. 3. Динамика ввода в эксплуатацию жилых зданий в 2013–2017 гг. (Источник: Росстат)

во РФ в 2015 г. приняло решение о субсидировании ставки по вновь выдаваемым ипотечным кредитам на цели приобретения нового или строящегося жилья. Ставка для заемщика составила 12%.

Реализация данной Программы оказала существенную поддержку рынку ипотечного кредитования в 2015 г. В рамках Программы было выдано более 30% всего объема ипотечных кредитов в 2015 г.

В 2016 г. Правительство РФ приняло решение о продлении программы поддержки ипотечного рынка до конца 2016 г. Как результат – рост ипотечного кредитования восстановился, а объем выданных ипотечных кредитов за 2016 г. вырос на 27% по сравнению с предыдущим годом до 1,47 трлн р.

Основным драйвером роста ипотечного кредитования в 2017 г. стало существенное снижение процентных ставок (с 12,78% в январе 2017 г. до 9,78% в декабре) на фоне стабилизации отечественной экономики и снижения ставки ЦБ РФ.

Наблюдаемое в текущем году дальнейшее снижение ставки ЦБ РФ, а также реализация Правительственной программы по субсидированию ипотечных ставок для семей с двумя и тремя детьми (до уровня 6% годовых) в ближайшие годы приведут к дальнейшему росту объемов ипотечного кредитования и соответственно росту спроса на жилье.

Банковское кредитование строительных компаний

После существенного снижения объемов банковского кредитования строительных компаний, наблюдавшегося в 2014–2015 гг. (2014 г.: -19%; 2015 г.: -33%), обусловленного девальвацией рубля и существенным ростом ставки ЦБ РФ, в 2016 г. ситуация существенно улучшилась. По итогам 2016 г., по данным ЦБ РФ, объем выданных банковских кредитов вырос на 11% по сравнению с уровнем предыдущего года. В 2017 г. темпы роста выданных банковских кредитов также составили 11%.

Минстрой прогнозирует восстановление положительной динамики ввода жилья уже в текущем году. По оценкам министерства, в 2018 г. в стране будет введено порядка 80 млн м² жилых домов, а к 2025 г. объем ввода увеличится до 120 млн м².

По оценкам Министерства экономического развития, ключевыми факторами развития жилищного стро-

Таблица 2
Выполнение работ по виду деятельности «Строительство» в России в 2013–2017 гг. (Источник: Росстат)

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017
Объем работ, млрд р.	5917,2	5981,7	5945,5	7204,2	7545,9
% к пред. году (в сопоставимых ценах)	98,5	93,5	93	97,8	98,6

Таблица 3
Объемы жилищного строительства в России в 2013–2017 гг. (Источник: Росстат)

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017
Объем ввода жилых домов, млн м ²	70,5	84,2	85,3	80,2	78,6
% к пред. году	108,1	117,9	101,3	94	97,9
в том числе ИЖС, млн м ²	30,7	36,2	35,2	31,8	32,7
% к пред. году	108,1	117,9	97,2	90,3	102,8
многоквартирные дома (индустриальное домостроение), млн м ²	39,8	48	50,1	48,4	45,9
% к пред. году	106,7	120,6	104,4	96,6	94,8
Доля ИЖС, %	43,5	43	41,2	39,6	41,6

ительства в ближайшие три года станут реализация программы реновации жилого фонда в Москве и реализация проекта «Ипотека и арендное жилье». Среднегодовые темпы роста объемов ввода жилья в ближайшие три года составят 7–9%. Объем ввода жилых домов в 2020 г. превысит 90 млн м².

По оценкам ГС-Эксперт, реализация программы реновации в Москве в ближайшие годы не окажет существенного влияния на увеличение объемов жилищного строительства, так как планируемые к вводу объемы жилья в рамках данной программы составят всего 0,9–1,5 млн м² в год, что сопоставимо с текущим объемом строительства жилья за счет бюджетных средств города.

Существенным сдерживающим фактором для роста жилищного строительства также станет постепенный отказ от договоров долевого участия в строительстве и переход полностью на проектное финансирование, что приведет к удорожанию строительства.

Строительство нежилых зданий

На фоне общего экономического спада и снижения инвестиционной и деловой активности в стране с 2015 г. стали снижаться объемы строительства нежи-

Таблица 4

Объем ввода нежилых зданий различного назначения в 2013–2017 гг.
(Источник: Росстат)

Назначение	2013	2014	2015	2016	2017
Количество введенных нежилых зданий – всего, тыс.	19	21,2	20,3	18,8	17,2
из них:					
промышленные	3	3,4	3,1	2,9	2,3
сельскохозяйственные	2,1	2,3	2,5	2,7	2,6
коммерческие	7,1	7,9	7,2	6,1	5,8
административные	1,2	1,4	1,3	1,2	1
учебные	0,9	1,1	1,2	0,7	0,6
системы здравоохранения	0,7	0,7	0,8	0,7	0,6
другие	4	4,4	4,2	4,5	4,3
Общая площадь зданий – всего, млн м²	30,7	34,2	33,2	32,4	29,6
из них:					
промышленные	4,2	5,2	4,8	4,6	4,2
сельскохозяйственные	4,4	4,6	5,1	5,8	7,3
коммерческие	9,5	12	11,6	10,2	8,1
административные	2,2	2,5	2,1	1,9	1,5
учебные	3,3	3,9	4,5	3,3	3
системы здравоохранения	1,3	0,8	0,9	1,1	1,1
другие	5,8	5,2	4,2	5,5	4,4

ных зданий и сооружений (рис. 3). Пик падения объемов ввода новых зданий пришелся на 2016 г.: объемы ввода в эксплуатацию новых офисных зданий снизились на 12%; торговых центров – на 10%; складских комплексов и производственных зданий – на 4%. Однако в 2017 г., по оперативным данным Росстата, отмечено возобновление роста объемов ввода нежилых зданий, обусловленного существенным ростом объемов ввода сельскохозяйственных зданий и объектов здравоохранения (+42% и +10% соответственно при сопоставлении с оперативными данными за 2016 г.). В то же время в стране продолжается падение объемов строительства торговых центров (-13%) и офисных зданий (-4%) (табл. 4).

Однако при сравнении объемов ввода нежилых зданий в 2017 г. с уточненными данными за 2016 г. (с учетом малых предприятий и досчета по отдельным позициям) можно наблюдать снижение объемов ввода 8,6%. Тем не менее после получения уточненных данных Росстата в мае–июне текущего года с большой долей вероятности можно говорить о стабилизации или незначительном росте объемов ввода нежилых зданий.

В *Москве* в 2017 г., по данным JLL, было введено в эксплуатацию всего 408 тыс. м² качественных офисных площадей (+29% к уровню 2016 г.) Учитывая текущее состояние заявленных на 2018 г. проектов, строительство некоторых из них не будет завершено в срок, а объем ввода составит около 300 тыс. м² – на 26% меньше, чем в 2017 г.

Объем ввода торговой недвижимости в 2017 г. стал рекордно низким за последние пять лет и составил 150 тыс. м² (GLA). В 2018 г. прогнозируется увеличение объемов ввода торговой недвижимости до 306 тыс. м².

В *Санкт-Петербурге* по итогам 2017 г., по данным АйБи Групп, объем ввода офисных зданий составил всего 50 тыс. м². За счет планируемого к вводу в 2018 г. Лахта-Центра объем ввода новых площадей в текущем году прогнозируется на уровне около 400 тыс. м².

Строительство новых качественных объектов торговой недвижимости в 2017 г. не осуществлялось (девелоперы были сосредоточены на реконструкции и изменении концепции существующих объектов) и не планируется в текущем году. При этом в краткосрочной перспективе дефицита торговых площадей в городе не прогнозируется.

В *Казани* объем ввода новых офисных зданий в 2017 г. составил всего 20,3 тыс. м². Объем ввода торговых площадей составил также 20 тыс. м². В 2018 г. планируется к вводу около 190 тыс. м² ТРЦ.

В *Екатеринбурге* в 2017 г. объем ввода новых офисных площадей составил 45,2 тыс. м² (три офисных центра); в 2018 г. ввода новых офисных зданий не запланировано. Ввода новых торговых площадей в 2017 г. не было, но в 2018 г. планируется ввод 42,5 тыс. м².

В *Новосибирске* в 2017 г. было введено в эксплуатацию три офисных центра общей площадью 34,7 тыс. м² и три торговых комплекса общей площадью 101,5 тыс. м².

Т. е. существенного роста ввода объемов офисной и торговой недвижимости в краткосрочной перспективе не прогнозируется.

Промышленность строительных материалов

С 1 января 2017 г. в РФ осуществлен переход на применение в статистической практике новых версий Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2) и Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2), гармонизированных соответственно со Статистической классификацией видов экономической деятельности в Европейском экономическом сообществе (NACE Rev.2) и Статистической классификацией продукции по видам деятельности в Европейском экономическом сообществе (CPA 2008).

Появление нового классификатора привело к существенным сложностям при отнесении предприятиями промышленности строительных материалов выпускаемой продукции к тому или иному коду, что привело к

существенному искажению данных производственной статистики и ее несопоставимости с данными за предыдущие периоды.

По оценкам Росстата и Министерства экономического развития РФ, индекс производства по товарной группе «Производство прочей неметаллической минеральной продукции» (основной объем представлен продукцией промышленности строительных материалов) составил 102,5% (в 2015 г. – 92,2%; в 2016 г. – 93,4%).

По оценкам ГС-Эксперт, действительно, минувший год принес замедление падения производственных показателей, однако говорить о возобновлении устойчивого роста производства в отрасли еще рано (табл. 5).

Согласно «Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 г. и плановый период 2019 и 2020 гг.», подготовленном Министерством экономического развития РФ в сентябре 2017 г., в 2018–2020 гг. темпы роста производства «прочей неметаллической минеральной продукции» составят +2,7 – +2,9% в год (суммарно рост составит около 8,5% к уровню 2017 г.). При этом производство цемента за период с 2018 по 2020 г. увеличится на 14,7% (темпы роста будут увеличиваться с 3% в 2018 г. до 6,2% в 2020 г.). Производство ЖБИ вырастет на 12,3% (при этом темпы роста производства, напротив, будут снижаться с 8% в 2018 г. до 1% в 2020 г.). Производство же строительного кирпича (керамического и силикатного) в прогнозный период и вовсе снизится на 17,9%! При этом на долю строительства домов с кирпичными стенами в последние годы, по данным Росстата, стабильно приходится около трети от общего объема возводимого в стране жилья. Из чего в ближайшие три года планируется строить все больший объем жилья (МЭР РФ прогнозирует рост на +14 – +15% к уровню 2017 г.), становится непонятно.

Таблица 5

Темпы роста производства некоторых видов строительных материалов в 2015–2017 гг.
(Источник: Росстат, данные предприятий, оценка ГС-Эксперт)

Продукция	Темпы роста производства г/г, %		
	2015	2016	2017
Цемент	-10,1	-11,4	-0,3
Товарная известь	-0,4	-3,6	-2
Гипс	-9,5	-7,4	-5,3
Щебень и гравий	-7	-0,3	+5,8
Кирпич керамический	-9,9	-17,4	-6,4
Кирпич силикатный	-15,6	-31	-7,4
Блоки из автоклавного газобетона/газосиликата	-1	-7,3	-2,4
ЖБИ и К	-19,1	-15,6	-4,3
Товарный бетон	-17,6	-8,9	+1,8
Листовое стекло	-4,1	+5,3	-0,8
Плитки керамические	+2	-1,3	+8,5
Изделия теплоизоляционные минераловатные	-4,8	-5,5	+7

По оценкам ГС-Эксперт, в 2018 г. промышленность строительных материалов все-таки начнет выходить из кризиса. Однако устойчивый рост начнется только в 2019 г. При этом в отличие от кризиса 2008–2009 гг. период восстановления отрасли будет гораздо более продолжительным.

г. Веймар (Германия)
12–14 сентября 2018 г.



F.A. Fagge-Institut für Baustoffkunde | Bauhaus-Universität Weimar

Институт строительных материалов им. Ф.А. Фенгера (FIB) университета Bauhaus-Universität г. Веймар (Германия) организует 20-й Международный конгресс по строительным материалам

Международный конгресс по строительным материалам IBAUSIL проводится в г. Веймаре с 1964 г. и за это время стал авторитетным форумом для научного обмена между исследователями университетов и промышленных предприятий с востока и запада.

Основные темы конгресса

- Неорганические вяжущие вещества;
- Стеновые строительные материалы / содержание
- Бетоны и долговечность бетонов;
- сооружений / переработка материалов.

Официальные языки конференции – немецкий, английский

Подробности вы найдете на сайте: www.ibausil.de

www.ibausil.de

www.ibausil.de

www.ibausil.de

www.ibausil.de