



И.Г. ПОНОМАРЕВ, канд. техн. наук, генеральный директор, ООО ИКФ «ИТКОР» (Москва)

## Итоги работы строительного комплекса России в 2011 г. и прогноз развития строительства в 2012 г.

Предлагаемая статья имеет целью проанализировать ситуацию в строительном комплексе РФ, сложившуюся на конец 2011 – начало 2012 г. и оценить перспективы его развития в ближайшем будущем. Все материалы статьи базируются на данных официальной статистики. Однако даже такой подход, предполагающий более высокую степень оптимистичности оценки ситуации по сравнению с реальной картиной, не дает возможности считать ее картиной устойчивого посткризисного развития.

Обратимся к показателям состояния строительства (табл. 1). **Инвестиции в основной капитал.** Данные табл. 1 показывают, что в начале 2011 г. назвать ситуацию оптимистичной было затруднительно, однако в середине года она как будто стала выправляться. Учитывая, что по предварительной оценке показатель за 2011 г. в целом приблизительно повторяет цифру прошлого года (106%), на первый взгляд все обстоит не так уж плохо. Однако цифры, вырванные из контекста более длительного периода, могут ввести в заблуждение.

В табл. 2 и на рис. 1 показана динамика инвестиций в основной капитал за последние несколько лет.

Из представленной диаграммы видно, что по показателю инвестиций в основной капитал в 2011 г. строительному комплексу вновь не удалось выйти на уровень 2008 года, продолжающегося оставаться рекордным по абсолютной величине объема инвестиций в сопоставимых ценах, при том что темп роста инвестиций уже замедлился.

В качестве позитивного момента отметим неизменность тенденции поведения показателя на протяжении трех лет, что позволяет надеяться на достижение предкризисного уровня в ближайшие два года.

**Объемы работ, выполненных по виду деятельности «Строительство».** Если считать данные Росстата достоверными, в 2011 г. этот показатель выглядит более оптимистичным, чем в прошлом. Но имея в виду его сильное падение (83%) в 2009 г. и продолжение стагнации (99,4%) в 2010 г., по отношению к принятому за базу 2008 г. будем иметь всего лишь 88%.

**Ввод в действие жилой площади.** Приведенные в табл. 1 данные показывают, что вплоть до середины 2011 г. ситуация была удручающей, причем с тенденцией к ухудшению. Согласно официальным данным к завершению III квартала эта ситуация была переломлена, а в октябре–ноябре еще несколько улучшилась.

Проанализируем это улучшение. По данным Росстата, за период январь–ноябрь в 26 регионах России показатель ввода жилья оказался хуже аналогичного показателя предыдущего года, в том числе по Москве на 38,1%.

Участвуя в работе Финансового форума, организованного в ноябре 2011 г. газетой «Ведомости», заместитель министра регионального развития И.В. Пономарев признал, что дотянуть до плановой цифры в 2011 г. вряд ли удастся, но обнадежил, что в декабре статистику по вводу «доработают».

По-видимому, цифра, которая будет обнародована, и явится результатом этой «доработки».

Цифра, которую наиболее авторитетные эксперты и аналитики называют в качестве реальной, – 59 млн м<sup>2</sup>, что составит 101,5% к уровню 2010 г.\*

Таким образом, если принять приведенную цифру на веру, динамика ввода жилой площади в РФ

Таблица 1

Макропоказатели состояния строительства в РФ в 2011 г. (% к соответствующему периоду 2010 г.)

	Январь–март	Январь–июнь	Январь–сентябрь	Январь–октябрь	Январь–ноябрь	2010 к 2009 г., %
Инвестиции в основной капитал	99,7	104,7	104,8	105,3	105,6	106
Объемы работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	101,6	101,2	107,9	104,7	104,8	99,4
Ввод в действие жилых домов (общая площадь)	97,8	96,3	102,1	103,3	104,4	97

### Оперативная информация

\* 13 февраля 2012 г. на пресс-конференции в пресс-центре издательского дома «Аргументы и факты» заместитель председателя комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства Е.Л. Николаева рассказала, что в 2011 г. в России введено в эксплуатацию 61,9 млн м<sup>2</sup> жилья, что на 6,7% больше, чем в 2010 г. Доля малоэтажного жилья составила 56,1%. Ввод жилья эконом-класса составил 37,1% (24 млн м<sup>2</sup>). Эти показатели свидетельствуют о том, что пока строительство жилья эконом-класса не является доминантным. Она напомнила, что в настоящее время только 17% населения может позволить себе покупку жилья. Несмотря на то, что лишь незначительная часть населения в состоянии воспользоваться ипотекой, в 2011 г. выдано 509 229 ипотечных кредитов на общую сумму 641 млрд. р. По словам Е.Л. Николаевой, эти цифры вдвое превышают показатели 2010 г.

Таблица 2

Динамика инвестиций в основной капитал (млрд р./% к предыдущему году)

2006	2007	2008	2009	2010	2011 (предв. оценка)
4580,5 113,7	6418,7 121,1	8764,9 109,8	7339,9 83	9105,1 106	н/д 106

Таблица 3

Динамика ввода жилой площади (млн м<sup>2</sup>/% к предыдущему году)

2006	2007	2008	2009	2010	2011 (предв. оценка)
50,6 116,1	61 119,4	63,8 104,1	59,8 93,3	58,1 97	59 101,5

Таблица 4

Производство основных видов строительных материалов в 2011 г. (% к соответствующему периоду 2010 г.)

Материал	Январь–июнь	Январь–октябрь	2010 г. в % к 2009 г.
Цемент	112,9	108,2	115,4
Известь строительная	119,7	н/д	128,8
Известь технологическая	103,3	101,6	109,2
Гипс	121,6	113	115,4
Кирпич строительный керамический	122,8	110,4	106,4
Кирпич строительный из цемента, бетона	115,7	99,3	102,8
Блоки стеновые мелкие, из ячеистых бетонов	142	126,2	133,7
Конструкции и детали сборные железобетонные	110,9	111,8	115,3
Плитки керамические глазурованные для внутренней облицовки стен	115	105,9	109,1
Плитки керамические для полов	124,6	107,9	107,3
Стекло листовое	93,6	91	113,8
Нерудные строительные материалы	114,5	112,8	112,8
Материалы кровельные и изоляционные рулонные	101,5	109,6	105,3
Теплоизоляция на основе минеральной ваты	113,4	н/д (9 мес 105,6)	133

в 2006–2011 гг. будет выглядеть так, как это представлено в табл. 3.

Напомним, что официальная контрольная цифра на 2011 г. по выводу жилищного строительства из кризиса, обнародованная год назад, составляет 63 млн м<sup>2</sup>. Эксперты ИКФ «ИТКОР» в своих прогнозах, относящихся к началу 2011 г., выражали сомнение в достижимости этой величины даже при условии полной достоверности отчетной цифры за 2010 г. И не в силу какого-либо присущего ее экспертам скептицизма, а в силу совершенно объективных факторов: реальная динамика роста инвестиций в основной капитал и их структура (имеется в виду прежде всего доля инвестиций, направлявшихся в 2008–2010 гг. в новое строительство – «нулевые циклы») не соответствовала планируемой динамике роста ввода жилья.

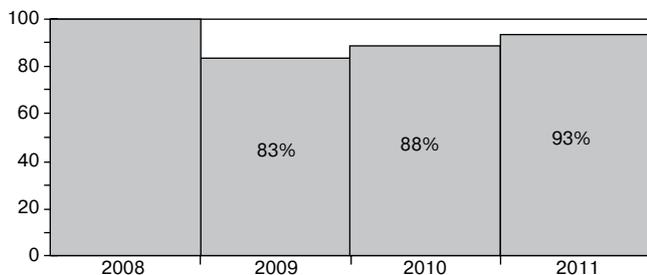


Рис. 1. Динамика инвестиций в основной капитал, % к 2008 г.

Составив представление о состоянии дел в строительстве как таковом, попытаемся кратко проанализировать ситуацию в другой составляющей строительного комплекса – промышленности строительных материалов.

Очевидно, ситуация в промышленности строительных материалов есть производная от ситуации в строительстве: хорошо идут дела в строительстве – на подъеме и стройиндустрия. Однако тесная взаимосвязь двух составляющих строительного комплекса редко проявляет себя в виде пропорциональной зависимости между величиной формализованных показателей, характеризующих состояние той и другой составляющей, особенно в периоды неустойчивого развития с чередованием кратковременных подъемов и рецессий. 2011 г. не стал в этом смысле исключением.

Обратимся к табл. 4, где представлены данные о производстве основных видов строительных материалов в 2011 г.

Эти данные позволяют видеть, что называется, невооруженным глазом, некоторые закономерности.

1. Темпы роста и абсолютные объемы производства основных строительных материалов в I полугодии 2011 г. значительно превышали показатели, зафиксированные в аналогичный период предыдущего года и по итогам 2010 г. в целом. Если верить статистике, ситуацию без особого преувеличения можно было назвать бумом. В самом деле, известь строительная – 119,7%; гипс – 121,6%; кирпич строительный – 119,7%;

ный керамический – 122,8%; блоки стеновые из ячеистых бетонов – 142%.

2. Во II полугодии 2011 г. последовал резкий спад темпов роста, а в ряде случаев и падение абсолютных показателей производства по сравнению как с первым полугодием, так и с предыдущим годом.

При этом характерно, что обе отмеченные закономерности справедливы для групп материалов, используемых на различных фазах строительного цикла: на «нулевом цикле», при возведении стен, при отделочных работах. Эта ситуация на первый взгляд совершенно необъяснима на фоне динамики показателей строительства, рассмотренных ранее.

Для более наглядной визуализации процессов на рис. 2 приведены кривые, характеризующие производство цемента, керамического строительного кирпича и керамической плитки для внутренней облицовки стен на фоне показателей динамики строительной деятельности.

На графике наглядно показано, что объемы производства материалов в I полугодии 2011 г. имели более или менее интенсивный рост, в то время как ситуация в строительстве в этот период едва-едва начала меняться к лучшему.

Эксперты ИКФ «ИТКОР» полагают, что ничего загадочного в таком поведении показателей нет, а «скрытые пружины» происходившего на протяжении анализируемого периода видят в следующем.

Некоторое реально имевшее место оживление в экономике в целом и в строительном комплексе в частности, отмеченное по итогам 2010 г., породило иллюзию, что дальнейший выход из кризиса будет происходить весьма интенсивно. Вероятно, этому способствовали и не вполне корректные цифры официальной статистики.

Как бы там ни было, в производственные программы I и II кварталов 2011 г. производители стройматериалов заложили рост производства, заведомо не соответствовавший грядущим переменам в строительстве. В ряде случаев были расконсервированы мощности, простаивавшие более двух лет; кое-где были пущены новые линии, однако произведенный в результате этих мер значительный объем строительной продукции оказался невостребованным. Работа в первом полугодии в значительной мере оказалась работой «на склад». Понимание этого пришло в середине года и повлекло существенную корректировку стратегии производителей стройматериалов. Выпуск продукции был вновь существенно сокращен, а начавший потихоньку возрастать спрос на стройматериалы в период с июля по октябрь удовлетворялся в том числе и за счет продукции, произведенной в первом полугодии.

Такова диалектика кризиса, которая в очередной раз показывает, насколько важно именно в такой период иметь обоснованный прогноз развития рынка на ближайшую перспективу. К сожалению, почти все, что пережил отечественный строительный комплекс в 2011 г., было спрогнозировано год назад на III конференции «Текущее состояние строительного комплекса и перспективы посткризисного развития промышленности строительных материалов», состоявшейся 16 февраля 2011 г., мы об этом открыто заявляли [1, 2].

Проанализировав в целом ситуацию завершившегося 2011 г., попробуем предвосхитить развитие событий в году наступившем.

Предлагаемые прогнозы полностью основываются на допущении о сохранении сложившихся к настоящему времени тенденций в российской экономике и не учитывают возможностей социально-политических потрясений, а также других кризисных явлений, в том числе глобального масштаба. При формировании прогноза принята во внимание динамика развития ряда товарных рынков, мониторинг которых посто-

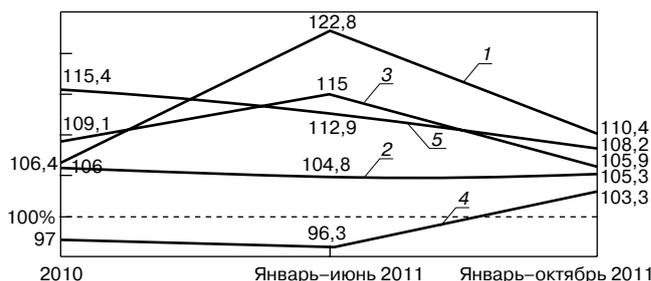


Рис. 2. Динамика производства некоторых видов строительных материалов в 2011 г.: 1 – кирпич керамический; 2 – инвестиции; 3 – плитки керамические; 4 – объем ввода жилья; 5 – цемент

янно осуществляется ИКФ «ИТКОР», а также оценки наших постоянных партнеров, работающих в сфере производства строительных материалов.

**Прогнозы ИКФ «ИТКОР».** В ближайшие 2–3 года нас ожидает сохранение темпов роста инвестиций на уровне двух последних лет (около 6% в год) с крайне незначительной тенденцией к росту. При таких темпах уровень 2008 г. будет достигнут в 2013 г. Однако выйти в 2013 г. на докризисный уровень ввода жилья не удастся, так как докризисная, кризисная и посткризисная структуры инвестиций существенно отличаются друг от друга. Реальный рост показателя ввода в эксплуатацию жилой площади может начаться в 2012 г., но по абсолютной величине ввод составит не более 61–61,5 млн м<sup>2</sup>, а в 2013 г. – 63–63,5 млн м<sup>2</sup>.

Отметим, что приведенные цифры корреспондируются с последним (от 6 октября 2011 г.) прогнозом Минрегионразвития РФ на период до 2030 г. Согласно этому прогнозу темпы роста жилья до 2018 г. будут хотя и стабильными, но весьма умеренными, от 3,8 до 5,6% в год. Таким образом, можно констатировать, что впервые за несколько последних лет официальный государственный прогноз имеет под собой реальную почву.

**Ключевые слова:** состояние строительства, статистические показатели, инвестиции в основной капитал, ввод жилья, анализ рынка, прогноз развития строительства.

Список литературы

1. В строительном комплексе кризис не преодолен // Строительные материалы. 2011. № 3. С. 54–56.
2. Пономарев И.Г. Преодолен ли кризис в строительном комплексе? // Строительные материалы. 2011. № 3. С. 57–59.

Информационно-консалтинговая фирма

**«ИТКОР»**

предлагает следующие виды услуг:

*Проведение маркетингового исследования*  
*Подготовка аналитического обзора*  
*Подготовка информационной справки*  
*Разработка бизнес-плана*

**Тел./факс: (495) 232-47-56**  
**E-mail: ikf-itcor@ikf-itcor.ru,**  
**itcor@mail.ru**  
**www.ikf-itcor.ru**