



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РОССИИ: ДИНАМИКА, ПОТЕНЦИАЛ, ПЕРСПЕКТИВЫ

Н.Л. ГАВРИЛОВ-КРЕМИЧЕВ, И.Л. НИКОЛАЕВА,
ИЦ «Современные Строительные Конструкции»

В соответствии с той долей, которую занимают здания жилого назначения в общем строительном объеме и общей площади вводимых зданий, а также с учетом социальной значимости жилищного строительства, показатель ввода жилья следует рассматривать в качестве основного показателя, характеризующего развитие строительства в стране [1-3].

Жилые здания в структуре ввода в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения

Строительной продукцией (продукцией, созданной в результате работ по виду экономической деятельности «Строительство», раздел F ОКВЭД) являются законченные строительством здания и другие строительные сооружения, а также их комплексы [4].

Подразделение на основные группы строительной продукции находит свое отражение в официальной статистике.

Количество, строительные объемы и общие площади по категориям введенных в Российской Федерации за 2011 год зданий жилого и нежилого назначения (по данным Росстата, в соответствии с «Общероссийским классификатором основных фондов»), приведены в табл. 1.

Доля жилых зданий составила 94,2% в общем количестве, 75,0% в общем строительном объеме и 81,4% в общей площади введенных в РФ за 2011 год зданий.

Структура ввода зданий по их назначению (доля площади введенных зданий соответствующего назначения в совокупной площади введенных зданий), несмотря на последствия кризиса, по данным официаль-

ной статотчетности в 2008-2011 гг. изменилась незначительно.

Динамика показателей общего ввода зданий в 2007-2011 гг. показана на рис. 1.

На основании графиков, представленных на рис. 1, можно сделать вывод, что в динамике основных показателей ввода зданий в 2011 году произошел разворот тренда

Таблица 1.
Ввод в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в 2011 г.

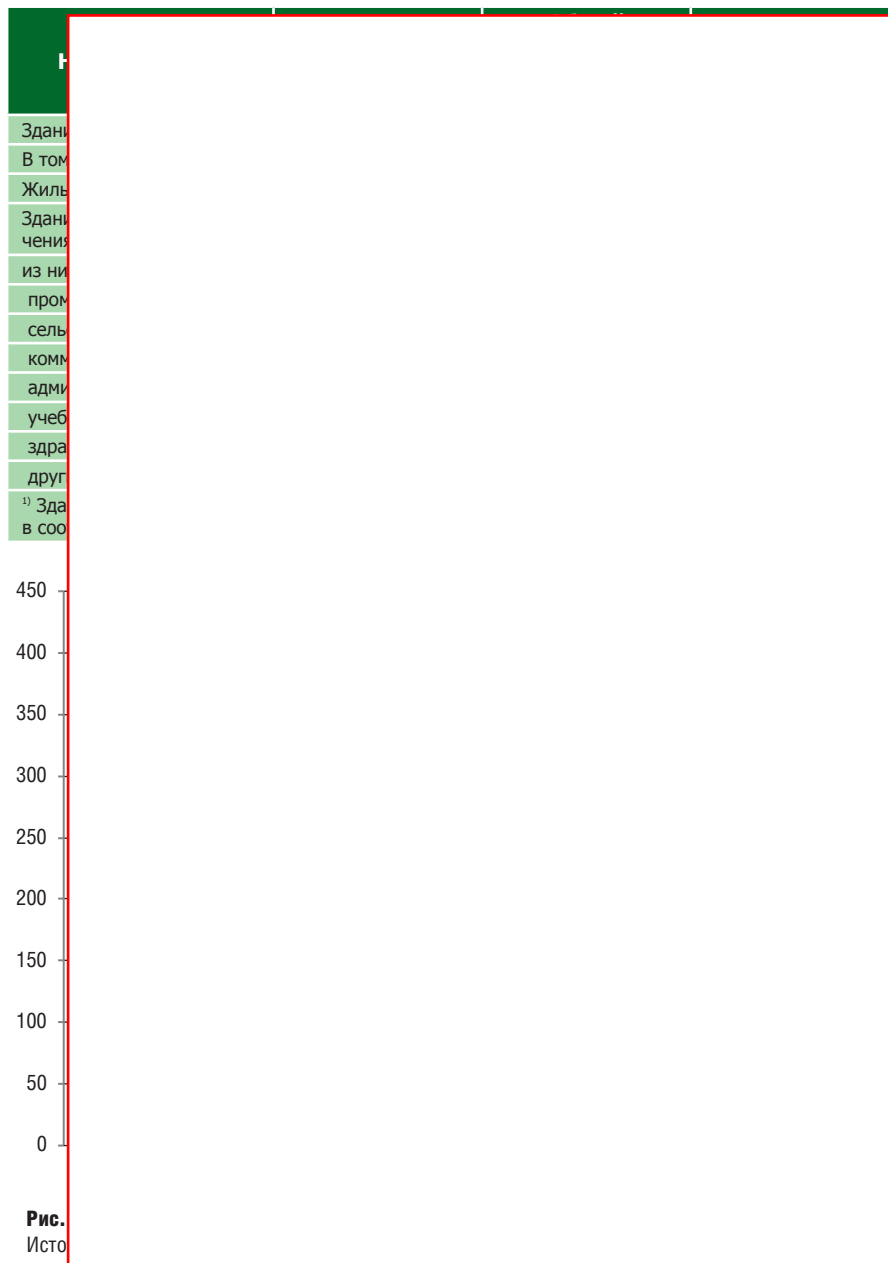


Рис.
Исто



«в плюс». Об этом, вроде бы, свидетельствует и зафиксированный статистикой рост объемов ввода жилья на 6% к уровню 2010 г.

Однако на деле все обстоит не так просто.

Объемы и динамика ввода жилья в РФ в 1990-2010 гг.

Рост объемов жилищного строительства в 2001-2008 гг. многие оценивали как «строительный бум», который будет продолжаться неограниченно долго. При этом не учитывали, что этот рост был обусловлен ростом российской экономики, происшедшим, прежде всего, благодаря сверхблагоприятной экономической конъюнктуре [1].

Национальным проектом «Жилище» предусмотрено и комфортное...» привлекся ввод в 2010 году на 80 млн. кв. м жилья.

Но ситуация развивалась вопреки ответственности с «проектом». С ростом мировых цен на энергоносители и замедлением роста российской экономики начался спад, сменившийся спадом в 2008 г. Аналогичной была с

и в строительстве. На смену «буму» пришел спад.

В результате, вместо запланированного роста ввод жилья в РФ снижался два года подряд (даже несмотря на начавшееся в большинстве секторов экономики РФ посткризисное восстановление), составив

каждый регион (субъект РФ) будет теперь сам разрабатывать собственную программу жилищного строительства. На реализацию ФЦП планируется затратить 424 млрд. руб. из федерального бюджета. Планируется, что доля семей, способных купить жилье на собственные средства и

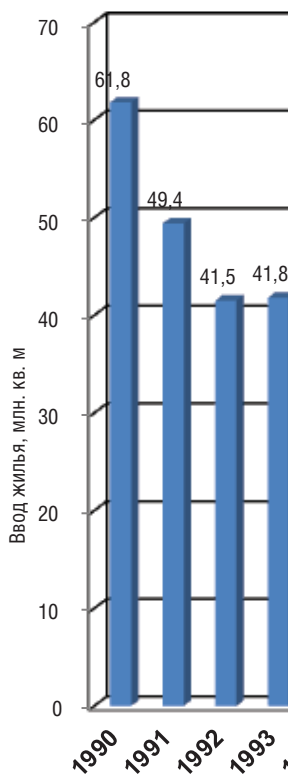


Рис. 2. Динамика ввода жилья в РФ в 1990-2010 гг.
Источник: данные Росстата (ФСГС)



Таблица 2

законченного строи-
год жилья. Цифры
«ввода» сходятся
тельных временных
десятилетия), и чем
иваемый интервал,
сть [1,5].
рные площади жи-
о и введенного за
мерно равны. Тогда
роенного и введен-
кретный год могут
чатся. Еще боль-
адей построенного
я на коротких вре-
х (квартал, месяц).
цифр ввода жилья
во внимание:
от 28.04.2003 г. в
бщей площади жи-
ку данных за пред-
ы в официальной
о ранее построен-
вижимости (вклю-
ую «дачную амни-
ь «двойного счета»
зская обл., Санкт-
градская обл.).

квартального го ввода жилья

актеризуется высо-
ью: максимальный
я в отчетных дан-
ходится на декабрь
на IV квартал (рис.
ся не столько фак-
строительных ра-
гором отчетности».
ией финансирова-
работ, предпопре-
димость «освоить»
ства и подписать
окументы до завер-
ла).
эски» объемов вво-
о приходится на по-
первого-третьего
м» в последнем ме-
артала (декабрь).
несмотря на изме-
обственности стро-



ительных организаций находятся в частной собственности. Формальные сроки ввода объемов жилья в годовом исчислении не изменились по сравнению с временами «плановой экономики». Можно отметить лишь тенденцию к уменьшению объемов ввода жилья на четвертый квартал, а также тенденцию к увеличению объемов ввода жилья на первый квартал.

Доля ввода жилья за первый квартал в годовом объеме ввода в 2011 г. (в % к годовому объему ввода) представлена в табл. 2.

Помесячный ввод жилья в 2011 г., млн. кв. м (по состоянию на 15.01.2012 г.), представлен в таблице. Ежемесячная динамика ввода жилья представлена на рис. 5.

Объемы и динамика ввода жилья по федеральным округам РФ

По объемам ввода жилья на первом месте, как и в предыдущие годы, был Центральный округ (ЦФО). Замыкают список Приволжский (ПФО) и Южный (ЮФО) федеральные округа.

Доли федеральных округов в объеме ввода жилья в 2011 г. представлены на рис. 6.

Динамика ввода жилья в федеральных округах РФ по годам представлена в табл. 3. Ввод жилья регионами-субъектами в границах федеральных округов за 1990-2011 гг. представлен на рис. 7.

Как по объемам, так и по динамике ввода жилья в 2000-2011 гг. федеральные округа значительно различаются. Различия обусловлены географическим расположением, численностью населения, уровнем экономического развития, в их состав регионов-субъектов, а также рядом других факторов.

Объемы и динамика ввода жилья в регионах РФ

Начиная с 2004 года, лидером по объему ввода жилья среди субъектов РФ является Москов-

Рис. 5. Помесячная динамика ввода жилья в 2002-2011 гг., млн. кв. м
Источник: расчеты ИЦ «ССК» по данным Росстата (ФСГС)



ская область (МО). По данным Росстата, ввод жилья в МО за 2011 год составил 8,2 млн. кв. м.

На втором месте по объемам ввода жилья, начиная с 2008 г., находится Краснодарский край. На третьем

строительство – не «локомотив», а индикатор развития экономики. В том числе, экономики (уровня экономического развития) отдельного региона.

Значительно больший интерес

трех регионах – Москве (ввод жилья увеличился в два раза относительно уровня 1990 г.), Московской области (в 2,2 раза), Санкт-Петербурге (в 2,1 раз). В 2007 году к ним присоединился Краснодарский край, ввод жилья в

указанный год резко воз-
ив 191% к уровню пред-
го 2006 г. (тем самым,
в крае за 2007 г. оказал-
2,5 раза больше, чем за

ые же 8 регионов за этот
азывали достаточно уме-
намику. Так, Республи-
н, Новосибирская обл. и
обл. по объемам годово-
илья превысили уровень
ко в 2007 году, а Респу-
кортостан, Нижегород-
Тюменская обл. – в 2008
товская обл. вышла на
Свердловская обл. при-
к уровню 1990 г. только в

емам ввода жилья Мо-
авшая до 2004 г. первое,
торое, а по итогам 2009 г.
о, по итогам 2010 года от-
8-е, а по итогам 2011 г. –
среди субъектов РФ (см.

бъемов ввода жилья в
изошел еще в 2008 го-
е, чем в других регионах-
Ф. И оказался он наибо-
м. В итоге, ввод жилья в
2010 год составил лишь
вню 1990 г. (!).

к регионах-лидерах спад
сильным. Тем не менее,
за 2010 год оказался ни-
990 г. так же в Саратов-
ловской и Тюменской об-

, что в Московской обла-
ъемов ввода жилья отме-
в 2010 г., но цифра ввода
ставила 324,9% к уровню

ее интересную картину
ет динамика годового
я за 1990-2011 гг. в две-
гих регионах РФ (количе-
алогии с числом ведущих

регионов, см. рис. 8; регионы отобра-

Рис. 7. Динамика ввода жилья по федеральным округам РФ (ввод жилья регионами-субъектами РФ в границах федеральных округов) в 1990-2011 гг., тыс. кв. м



ны методом случайной
торая представлена на

Особых комментариев
требует.

Показанная на рисунке динамика годового ввода жилья характерна и для других регионов. Подавляющее большинство регионов, несмотря на так называемый «игольный бум» 2000-2008 гг., не преодолело спад 90-х годов. Объемам годового ввода жилья в большинстве регионов вышло на уровень 1990-х годов.

Естественно, имеются региональные различия. В частности, в Мурманской области, где за 2010 год составило 1,2 млн кв. м, или 4,8% к уровню 1990-х годов.

В целом, по показателям ввода жилья в 2011 г. превзошли показатели 2010 г. 22 региона-субъекта РФ.

Анализ динамики ввода жилья по регионам России позволяет сделать следующие выводы:

Рост объемов ввода жилья в 2001-2008 гг. был достаточно высоким по сравнению с другими регионами-лидерами с высокими темпами экономического развития. Это соответствует уровню развития ресурсов, характерных для наиболее высокоуровневого уровня экономической способности регионов.

В 21 регионе-субъекте РФ объем ввода жилья в 2011 г. превысил уровень 1990-х годов.

В 22 регионах-субъектах РФ объем ввода жилья в 2011 году превысил уровень 1990 года. Но их совокупный объем ввода жилья в которых превышает 1 млн кв. м.

Доля регионов с объемом ввода жилья в 2011 году, превысившим уровень 1990 г., составила 25%. Доля регионов с объемом ввода жилья за 2010 год более 1 млн кв. м составляет 25%.

В большинстве остальных регионов РФ объемы годового ввода жилья, несмотря на обозначенные докризисные годы, остаются значительно ниже уровня 1990-х годов.

За прошедшие 20 лет выявлены значительные различия по показателям объемов годового ввода



объемов за-
по кредитам
ста объемов
а.
ке недвижи-
темпами, по
платежеспособ-
«ценовой пу-

о начала фи-
го кризиса)
по платеже-
по понятным
и строитель-
риэлтерских
строительства,
> и другие за-
редпочитали

сстата пока-
ся за 10 лет
а, тогда как
деятельно-
в 10 (!) раз.
оляции, опе-
емов строи-
нежилой не-
структурных
г. (далее эти
ствовать), по-
«реальными»
овыми» (объ-
и свидетель-
ация в отрас-
развитие от-
2008 г., про-
енно, за счет
А образовав-
» неизбежно
сокращению
ающими по-

оизошло.
финансово-
иса упал не
пность заем-

строительство коммерческой недви-
жимости, промышленное строитель-
ство, строительство инфраструктур-
ных сооружений. Рост объемов ново-
го строительства и строительного-
монтажных работ, сопровождающийся
впечатляющим ростом цен на жилую
и коммерческую недвижимость, рас-
ценивался как «строительный бум»,
который будет продолжаться неогра-
ниченно долго.

веломеры и строители перекрыва-
ли дефицит денежных средств на
достройку объектов недвижимости
с помощью заемных средств, при-
влекаемых для строительства новых
объектов.

Такая схема финансирования
строительства неизбежно вела к ро-
сту цен на недвижимость. Более то-
го – рост цен на недвижимость яв-
лялся условием ее существования,

новых средств. Следствием стал обвал
строительного рынка в 2009-2010 гг.

Отмеченный статистикой подъ-
ем ввода жилья в 2011 году не дает
повода для излишнего оптимизма.
Лишь 2012-2013 годы покажут, про-
изошел ли в действительности пере-
лом тренда или же имел место триви-
альный «отскок» от локального дна,
обусловленный реализацией отло-
женного спроса.



его местом в структуре мировой и национальной экономик (иерархия систем).

Как еще раз подтвердили события 2008-2010 гг., включая провал нацпроекта «Доступное и комфортное...», реальную ситуацию на строительном рынке определяют не планы его участников, не «контрольные» цифры или заявления ответственных лиц, включая руководство страны, и даже не финансовые «вливания» со стороны государства. В полном соответствии с иерархией систем, ее продиктовали макроэкономические факторы.

Эта зависимость от воздействия макроэкономических факторов, как правило, не учитывается. Планы на будущее строились и продолжают строиться «от достигнутого», исходя из «контрольных цифр» нацпроектов и программ. Кризис продемонстрировал, к чему приводит подобная практика.

Воздействие макроэкономических факторов и системных связей хорошо проявляется в корреляционной зависимости между вводом жилья и добычей нефти в России (рис. 12). Эта зависимость была опубликована нами в 2007 году [8]. Наложение графиков двух, казалось бы, не связанных между собой процессов наглядно свидетельствует: десять тонн добытой нефти позволяет с лагом в 1,5-2 года построить (ввести) 1,1-1,2 кв. м нового жилья. Это демонстрирует статистика за 20 лет, вне зависимости от интерпретации данных.

В 2006 году темпы роста ввода жилья оказались значительно более высокими, чем темп роста нефтедобычи, а в 2007-2008 гг. ввод жилья оказался более высоким, чем могло ожидать, исходя из отмеченной зависимости. На 10 тонн добытой нефти пришлось уже 1,3 кв. м жилья. Но объективных предпосылок для подобного роста не было. Строительный сектор продолжал развиваться экстенсивно, системные проблемы в нем продолжали накапливаться. При этом, интенсивный рост добычи нефти в стране, происходивший с 1999 по 2004 гг., с 2005 года резко замедлился (по времени это совпадает с лик-

значительна.

По объемам работ по виду деятельности «Строительство» в 2011 году докризисный уровень был заметно превзойден. Отметим, что объемы «освоенных» средств (в фактически действовавших ценах) еще в декабре 2010 г., несмотря на снижение фактических объемов строительства и снижение ввода жилья, оказались выше, чем в декабре 2008 г. (!)

ле 2009 года авторами настоящей работы были выполнены расчеты и опубликована цифра ожидаемого ввода жилья за 2009 год, равная 60,8 млн. кв. м [9]. Погрешность нашей расчетной оценки по сравнению с итоговыми данными, опубликованными ФСГС (59,9 млн. кв. м.), составила 0,9 млн. кв. м, или 1,5%.

В [3, 5, 6] показано, что развитие строительного рынка определяется



а 01.01.09 г. в стадии неза-
ного строительства находи-
ло 40 млн. кв. м квартир в
артирных жилых домах.

еме ввода индивидуальных
омов и цифре совокупного
льня немалую долю состави-
изация ранее построенных
в, включая перевод части
о фонда» в жилищный фонд
дивидуального жилищного
ьства будет посвящена сле-
публикация).

деленную роль, как показы-
лиз региональных рынков,
последний компонент.

оценки потенциала строи-
о рынка и перспектив его
я на 2012-2015 гг. придется
ровать:

ти выхода из кризиса се-
одолжают обсуждаться без
сного анализа действующих
ов и причинно-следствен-
ей, которые к этому кризису
и без понимания того фак-
тот кризис носит системный
).

ализ хода выполнения го-
венных программ, деятель-
нистерств, ведомств и вне-
ых фондов показывает, что
государства (выкуп жилья,
инвестиции и иные вложе-
кно ежегодно строить 10-12
м нового жилья. С учетом
внебюджетных фондов и
местных бюджетов – до 25
м, что составляет менее по-
от годовых объемов ввода
2007-2008 гг. Это означает,
дарство, без участия населе-
знеса, не сможет восстано-
орительство жилья до докри-
уровня.

зерв увеличения отчетных
елей годового ввода жилья
за счет легализации ранее
нных объектов недвижимо-
стоящему времени в значи-
мере исчерпан. В итоге, для
льного увеличения данного
ля в ближайшие годы оста-
существу, лишь одно сред-
иписки.

альный потенциал строи-
о рынка определяется не



Таблица 4.

Регионы-лидеры по вводу жилья в 2011 году и стоимость 1 кв. м

правительственными программами и не потребностями населения в новом жилье, а реальным способным спросом. Число регионов, которые способны выступить в качестве потенциальных лидеров по вводу жилья, оценивается на 2012-2015 гг. эта цифра заметно возрастет. Стоимость строительства на первичном и вторичном рынке в 2011 г. (по данным Минрегиона) приведена в табл. 4.

5. О региональных диспропорциях речь уже шла выше. Улучшение в существующих условиях будет «успешно» сводиться к оптимизации любых общерегиональных программ.

Перспективы развития

1. Ввод жилья в 2012 году ожидается в сохранении благоприятной динамики. В экономике страны сохраняется рост. Если в 2011 г. введено 61-62 млн. кв. м, то есть будет выше, чем предусмотрено в пролонгированная ФЦП «Жилище».

При наличии соответствующих указаний «сверху» итоговый объем ввода может быть подтянут до 65-66 млн. кв. м.

При негативном развитии ситуации на мировом рынке недвижимости, очередью, снижении спроса, сокращении ресурсов и падении цен на строительные материалы ввод жилья по итогам года может снизиться до 61-62 млн. кв. м.

2. Ввод жилья в объеме 77-80 млн. кв. м в 2015 году достигнут при благоприятных условиях.

При крайне благоприятных условиях неэкономической конъюнктуры (устойчивый подъем цен на недвижимость на протяжении 5 лет, которое позволит поддержать экстенсивно-интенсивную сырьевой российской экономики) возможно достижение уровня ввода жилья в 77-80 млн. кв. м.

Однако этот сценарий маловероятен. В иных же случаях уровень ввода составит 68-72 млн. кв. м.

3. Ввод в 2020 году 140 млн. кв. м жилья теоретически возможен.

Но на практике для этого необходима кардинальная перестройка экономики страны, включающая в себя реформирование зем-