

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.

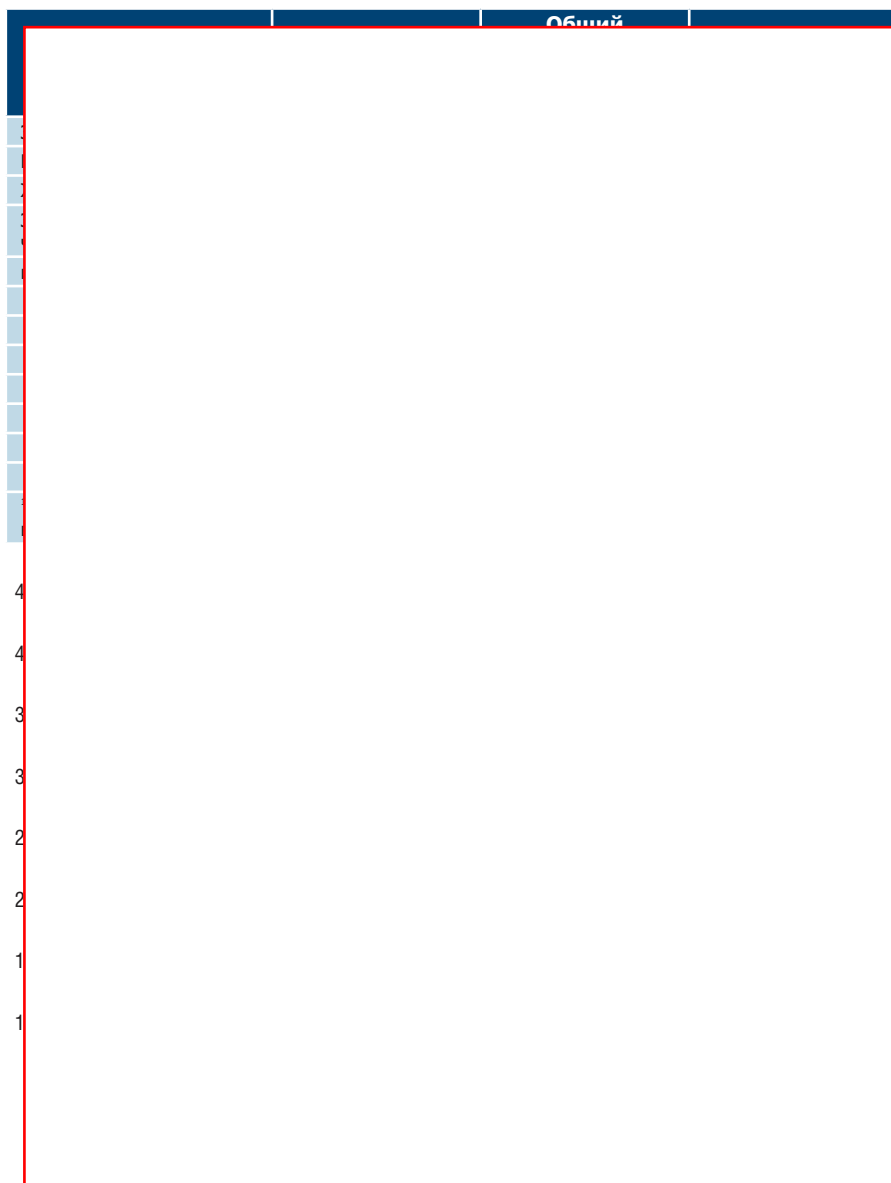


Рис. 1. Динамика показателей общего ввода зданий в РФ в 2007-2011 гг.
Источник: данные Росстата (ФСГС)



«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 1990-2011 гг.

Рост объемов жилищного строительства в 2001-2008 гг. многие расценивали как рекордный, который буднично достигли, что этот рост происходил благодаря сверхэкономическим

Национальное и контролируемое в 80 млн. кв. м

Но ситуация ответственности в мировом росте российской, смен 2008 г. Ана

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 по итогам 2010 года 58,1 млн. кв. м (90,6% к показателю докризисного 2008 г.).

В 2011 году, по данным Росстата

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 кредиты, к 2015 году должна вырасти более чем в 2,5 раза по сравнению с 2009 годом – с 12 до 30% (!).

Согласно программе, ввод жилья

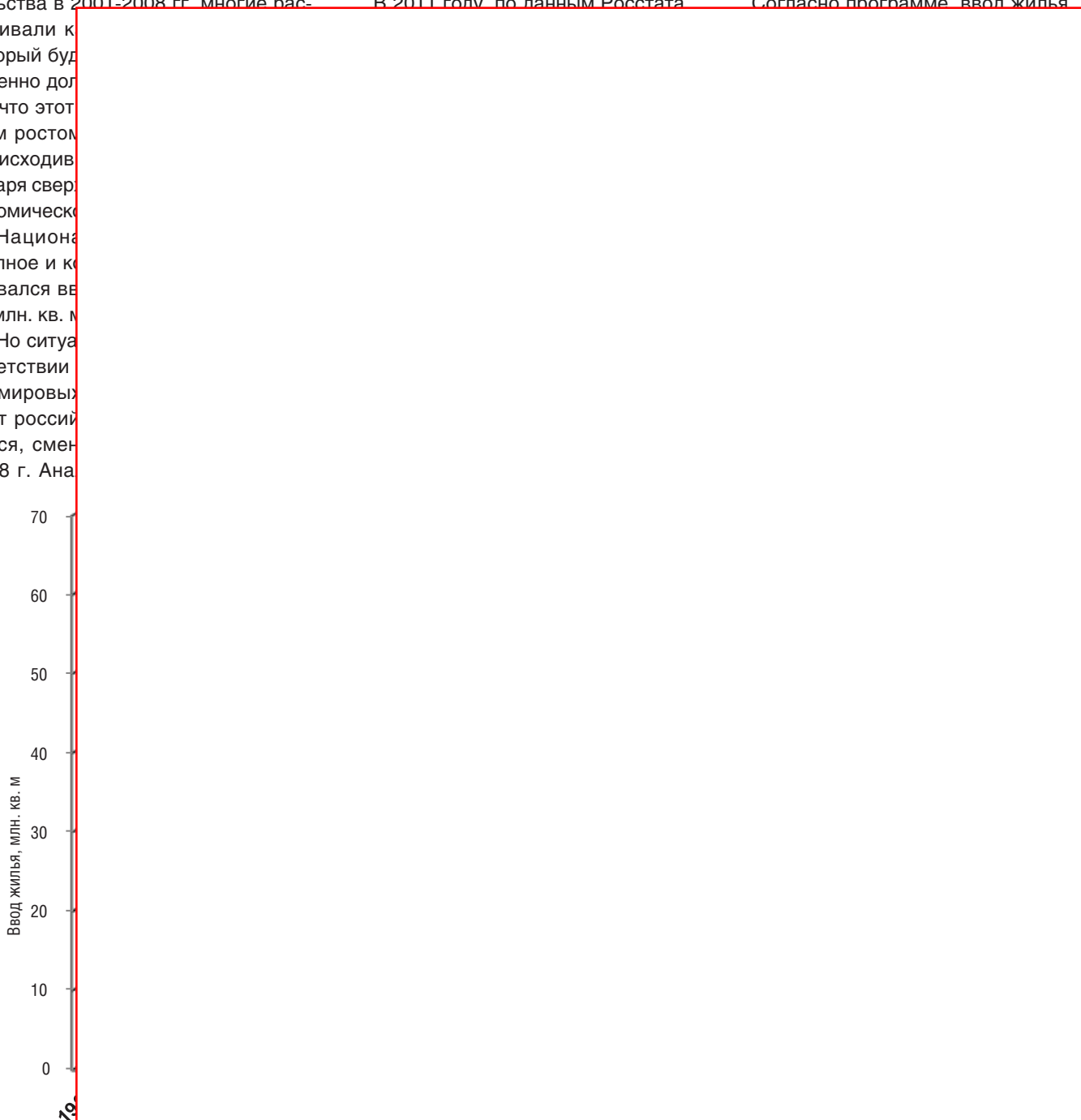


Рис. 2. Динамика ввода жилья в РФ в 1990-2011 гг.
Источник: данные Росстата



ительных организаци
находятся в частной с
формальные сроки в
объемов жилья в годов
тически не изменилис
с временами «планов
Можно отметить лич
денцию к уменьшени
дящейся на четверты
довых объемах ввода
тенденцию к увеличен
дящейся на первый кв

Доля ввода жилья :
довом объеме ввода
(в % к годовому объе
ставлена в табл. 2.

Помесячный ввод
2011 гг., млн. кв. м (п
стата), представлен в
сячная динамика вво
ставлена на рис. 5.

Объемы и дина жилья по федер округам РФ

По объемам ввода
на первом месте, как и
ющие годы, был Цент
ральный округ (ЦФО),
вали Приволжский (П
(ЮФО) федеральные с

Доли федеральных
еме ввода жилья в 20
лены на рис. 6.

Динамика ввода ж
ральным округам РФ
ввод жилья регионами
в границах федераль
1990-2011 гг. представ

Как по объемам, т
ввода жилья в 2000-
ральные округа значи
лись. Различия обусл
фическим расположе
численностью насел
экономического разв
в их состав регионов-с
рядом других факторс

Объемы и дина ввода жилья в р субъектах РФ

Начиная с 2004 год
лидером по объем вв
ди субъектов РФ явл



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., находят-

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

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 присоединил-

вод жилья в
д резко воз-
овню пред-
ем самым,
7 г. оказал-
ше, чем за

онов за этот
точно уме-
Республи-
ская обл. и
мам годово-
ли уровень
ду, а Респу-
Нижегород-
бл. – в 2008
вышла на
я обл. при-
0 г. только в

жилья Мо-
4 г. первое,
орам 2009 г.
010 года от-
ам 2011 г. –
тов РФ (см.

а жилья в
в 2008 го-
х регионах-
я он наибо-
вод жилья в
гавил лишь

дерах спад
и не менее,
казался ни-
в Саратов-
менской об-

вской обла-
килья отме-
ифра ввода
% к уровню

ю картину
а годового
1 гг. в две-
РФ (количе-
ом ведущих
оны отобра-

тами РФ в границах федеральных округов) в 1990-2011 гг., тыс. кв. м



ны методом случайной выборки, которая представлена на рис. 10.

Особых комментариев требует.

Показанная на рис. 10 динамика годового ввода жилья в России характерна и для других регионов. Подавляющее большинство регионов, несмотря на так называемый «ипотечный бум» 2000-2008 гг., не преодолело спад 90-х годов. Объемам годового ввода жилья в большинстве регионов вышло на уровень 1990 г.

Естественно, имеются существенные различия. В частности, удручающе выглядят данные по Мурманской области, где за 2010 год составил лишь 1,2 млн. кв. м, или 4,8% к уровню 1990 г.

В целом, по показателю ввода жилья в 2011 г. превзошли уровень 1990 г. 22 региона-субъекта РФ.

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

Рост объемов ввода жилья в 2001-2008 гг. был достигнут сравнительно небольшим числом регионов-лидеров с высоким уровнем экономического развития, соответствующими человеческими ресурсами, характерными для наиболее высокого уровня технологической способности населения.

В 21 регионе-субъекте РФ ввод жилья в 2011 г. превысил уровень 1990 г.

В 22 региона-субъекта РФ ввод жилья в 2011 году превзошел уровень 1990 года. Но их перечень не полностью включает регионы, в которых превысил уровень 1990 г. 1 млн. кв. м.

Доля регионов с объемом ввода жилья в 2011 году, превышающим уровень 1990 г., составляет 29% в общем числе регионов-субъектов РФ. 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 обозначившийся в докризисные годы подъем, остались значительно ниже уровня 1990 г.

За прошедшие 20 лет региональные различия по показателю объемов годового ввода жилья только

0000

Объемы и динамика ввода жилья в Москве

По итогам 2007 г. ввод жилья в Москве увеличился на 3,8% к уровню 2006 г., но затем произошел обвал (рис. 10).

И этот обвал начался не после, а до начала финансово-экономического кризиса и общего кризиса в российском строительстве: ввод жилья за первое полугодие 2008 г. в Москве составил лишь 1161,8 тыс. кв. м, или 49,3% к соответствующему периоду 2007 г. (спад более чем

То есть, показатели московской стройки за второе полугодие 2008 года оказались лучше, чем за первое. Вопреки кризису!

Но затем объемы ввода жилья в столице продолжили падение: за кризисный 2009 год – на 17,2%; а за, казалось бы, уже «посткризисный» 2010 год – на 34,5% (!).

В итоге, ввод жилья в Москве за три года сократился на 63,3%, или более чем в 2,7 раза!

Так «виноваты» ли в этом мировой кризис, отсутствие свободных площадей под застройку или же есть резон поискать другие причины?



5000

4648,5 4824,6

поскольку темпы роста объемов за-

и выплат по кредитам темпы роста объемов строительства.

те на рынке недвижимыми темпами, по ростом платежеспособ- дувался «ценовой пу-

е., еще до начала фи- омического кризиса) превысило платеже- рос. Но, по понятным оводители строитель- рских и риэлтерских ки от строительства, «напитки» и другие за- ле лица предпочитали вать.

ифры Росстата пока- **зод жилья за 10 лет в 2 раза, тогда как по виду деятельно- ьство» – в 10 (!) раз.**

етом инфляции, опе- роста объемов строи- ерческой нежилой не- и инфраструктурных 00-2008 гг. (далее эти тали действовать), по- з между «реальными» «финансовыми» (объ- азателями свидетель- что ситуация в отрас- чна. Что развитие от- о в 2005-2008 гг., про- мущественно, за счет еньгами. А образовав- й пузырь» неизбежно ивести к сокращению ми вытекающими по-

енно, и произошло.

йствием финансово- го кризиса упал не о и доступность заем- ледствием стал обвал рынка в 2009-2010 гг.

й статистикой подъ- я в 2011 году не дает

то строительства и строительно-мон- тажных работ, сопровождающийся впечатляющим ростом цен на жилую и коммерческую недвижимость, рас- ценивался как «строительный бум», который будет продолжаться неогра- ниченно долго.

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,

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.



видацией ЮКОСа и огосударствлением нефтяной отрасли).

Это еще пять лет назад (более чем за год до начала кризиса в строительной отрасли) позволило прогнозировать, что контрольные цифры нацпроекта «Доступное и комфортное...» в 2009 и в 2010 гг. не будут достигнуты [8]. Даже без воздействия мирового кризиса годовые объемы ввода жилья не должны были превысить 65 млн. кв. м.

Так и произошло. Уже в 2008 г. темпы роста ввода жилья резко замедлились, а в 2009 г. произошел спад. В результате, по итогам 2009 года на 10 тонн добытой нефти при

Состояние российской экономики определяется ситуацией на мировом нефтегазовом рынке. То есть спросом и ценой на экспортируемые нефть и газ, от которых непосредственно зависит приток валютных ресурсов. Состояние экономики страны, в свою очередь, определяет ситуацию на строительном рынке. Таков факт.

Реальный потенциал строительного рынка

Фиксируемый в статотчетности годовой ввод жилья в действительности складывается из следующих

велик. На 01.01.09 г. в стадии незавершенного строительства находилось около 40 млн. кв. м квартир в многоквартирных жилых домах.

В объеме ввода индивидуальных жилых домов и цифре совокупного ввода жилья немалую долю составила легализация ранее построенных объектов, включая перевод части «дачного фонда» в жилищный фонд (тема индивидуального жилищного строительства будет посвящена следующая публикация).

Определенную роль, как показывает анализ региональных рынков, сыграл и последний компонент.

Для оценки потенциала строи

Ш
а
в
1
а
с
в
с
т
р
ж
с
н
ц
м
н
с
с
з
о

Публикация подготовлена редакцией



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 платежеспособным спросом. Число граждан, которые способны выступить в качестве потенциальных покупателей

Субъект	Объем ввода жилья в 2011 г., млн. кв. м	Средняя цена 1 кв. м жилья, на первичном рынке, руб.	Средняя цена 1 кв. м жилья, на вторичном рынке, руб.
жи			
25			
20			
ме			
на			
20			
при			
ция			
не			
буд			
али			
про			
хра			
в э			
мл			
кв.			
про			
ука			
вво			
мл			
аци			
оче			
гор			
вво			
же			
кв.			
не			
(ус			
на			
под			
сы			
воз			
жи			
яте			
сос			
жи			
ход			
экс			
но			