



Кто может – делает. Кто не может – учит.
 Кто не может учесть – управляет.
 Закон Х.Л. Менкена.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РЕГИОНАХ РОССИИ.

ДИНАМИКА, РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ, ПЕРСПЕКТИВЫ

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

Объемы и динамика строительства (ввода) жилья в РФ и федеральных округах РФ, основные показатели и потенциал россий-

ского строительного рынка анализировались в [1-5]. Они так же рассматривались в предшествующей статье в данном номере жур-

нала, в которой было отмечено, что на российском строительном рынке наблюдается полномасштабная рецессия, продолжаю-

Таблица 1.

Ввод жилья в регионах-субъектах РФ. Центральный федеральный округ

Регионы-субъекты РФ	Ввод общей жилой площади за год, тыс. кв. м												Ввод в 2018 г. к вводу в 2017 г., % *
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Белгородская область	1												
Брянская область	29												
Владимирская область	3												
Воронежская область	97												
Ивановская область	1												
Калужская область	45												
Костромская область	14												
Курская область	37												
Липецкая область	7												
Московская область**	78												
Орловская область	3												
Рязанская область	45												
Смоленская область	30												
Тамбовская область	50												
Тверская область	4												
Тульская область	32												
Ярославская область	42												
г. Москва**	48												
ЦФО, всего	198												

* По данным Росстата (2019г.)

** С учетом изменения городских границ г. Москвы в 2012 г.



Таблица 2.

Ввод жилья в регионах-субъектах РФ. Северо-Западный федеральный округ

Регионы-субъекты РФ	Ввод общей жилой площади за год, тыс. кв. м												Ввод в 2018 г. к вводу в 2017 г., % *
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Республика Карелия	121,4	147,9	164,6	142,2	179,9	194,2	219,1	249,4	279,2	292,9	292,1	264,7	119,1
Республика Коми													
Архангельская область													
В т. ч. Ненецкий АО													
Вологодская область													
Калининградская область													
Ленинградская область													
Мурманская область													
Новгородская область													
Псковская область													
г. Санкт-Петербург	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
СЗФО, всего	321,4	347,9	364,6	342,2	379,9	394,2	419,1	449,4	479,2	492,9	492,1	464,7	119,1

* По данным Росстата (2019г.)

Таблица 3.

Ввод жилья в регионах-субъектах РФ. Южный федеральный округ

Регионы-субъекты РФ	Ввод общей жилой площади за год, тыс. кв. м												Ввод в 2018 г. к вводу в 2017 г., % *
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Республики Адыгея													
Республика Калмыкия													
Республика Крым													
Краснодарский край													
Астраханская область													
Волгоградская область													
Ростовская область													5
г. Севастополь													3
ЮФО, всего	761,7	729,7	691,7	673,7	692,7	707,7	722,7	721,7	721,7	699,7	699,7	691,7	91,7

* По данным Росстата (2019г.)

щаяся уже три года. Причем, несмотря на вполне благоприятные макроэкономические условия, в 2018 году рецессия не прекратилась, а напротив – усилилась.

Как это ни прискорбно отмечать, но это стало прямым следствием деятельности правительственных чиновников, прежде всего – непродуманной «реформы» финанси-

рования жилищного строительства, красиво названной «переходом к проектному финансированию» и вогнавшей строительный сектор экономики в новый кризис.



Таблица 4.

Ввод жилья в регионах-субъектах РФ. Северо-Кавказский федеральный округ

Регионы-субъекты РФ	Ввод общей жилой площади за год, тыс. кв. м												Ввод в 2018 г. к вводу в 2017 г., % *
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Республика Дагестан	8												
Республика Ингушетия													
Кабардино-Балкарская Республика													
Карачаево-Черкесская Республика	9												
Республика Северная Осетия-Алания	1												
Чеченская Республика	2												
Ставропольский край	9												
СКФО, всего	21												

* По данным Росстата (2019г.)

Таблица 5.

Ввод жилья в регионах-субъектах РФ. Приволжский федеральный округ

Регионы-субъекты РФ	Ввод общей жилой площади за год, тыс. кв. м												Ввод в 2018 г. к вводу в 2017 г., % *
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Республика Башкортостан													
Республика Марий Эл													
Республика Мордовия													
Республика Татарстан													
Удмуртская Республика													
Чувашская Республика													
Пермский край													
Кировская область													
Нижегородская область													
Оренбургская область													
Пензенская область													
Самарская область													
Саратовская область													
Ульяновская область													
ПФО, всего	1												

* По данным Росстата (2019г.)



Таблица 6.

Ввод жилья в регионах-субъектах РФ. Уральский федеральный округ

Регионы-субъекты РФ	Ввод общей жилой площади за год, тыс. кв. м												Ввод в 2018 г. к вводу в 2017 г., % *
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Курганская область													
Свердловская область													
Тюменская область, всего *													
- в т. ч. ХМАО													
- в т. ч. ЯНАО													
Челябинская область													
УФО, всего	552,5	627,7	551,5	461,5	540,8	630,0	630,0	730,7	730,7	622,0	620,7	551,7	55,2

* По данным Росстата (2019г.)

Таблица 7.

Ввод жилья в регионах-субъектах РФ. Сибирский федеральный округ

Регионы-субъекты РФ	Ввод общей жилой площади за год, тыс. кв. м												Ввод в 2018 г. к вводу в 2017 г., % *
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Республика Алтай													
Республика Тыва													
Республика Хакасия													
Алтайский край													
Красноярский край													
Иркутская область													
Кемеровская область													
Новосибирская область													
Омская область													
Томская область													
СФО, всего	622,5	660,2	610,5	600,5	600,5	610,5	620,5	620,5	620,5	620,5	620,5	620,5	62,5

* По данным Росстата (2019г.)

Динамика ввода жилья в регионах-субъектах РФ

Показатели годового ввода жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав федеральных округов, в 2007-2018 гг. (по данным Росстата/ФСГС, [6]), тыс. кв. м, представлены в табл. 1 – табл. 8.

Состав и показатели Южно-го (ЮФО) и Северо-Кавказского (СКФО) федеральных округов даны в соответствии с границами, установленными в 2009 году.

Показатели ЮФО с 2014 года учитываются включенные в 2016 году в его состав Республики Крым и г. Севастополя (в 2014-2015 гг. на-

ходились в составе Крымского федерального округа).

Показатели и состав Сибирского (СФО) и Дальневосточного (ДФО) федеральных округов даны в соответствии с изменениями, установленными Указом Президента РФ от 03.11.2018 г. №632 «О внесении изменений в перечень федеральных округов...».



Таблица 8.

Ввод жилья в регионах-субъектах РФ. Дальневосточный федеральный округ

Регионы-субъекты РФ	Ввод общей жилой площади за год, тыс. кв. м												Ввод в 2018 г. к вводу в 2017 г., % *
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Республика Бурятия													
Республика Саха (Якутия)													
Забайкальский край													
Камчатский край													
Приморский край													
Хабаровский край													
Амурская область													
Магаданская область													
Сахалинская область													
Еврейская авт. область													
Чукотский авт. округ													
ДФО, всего													

* По данным Росстата (2019г.)

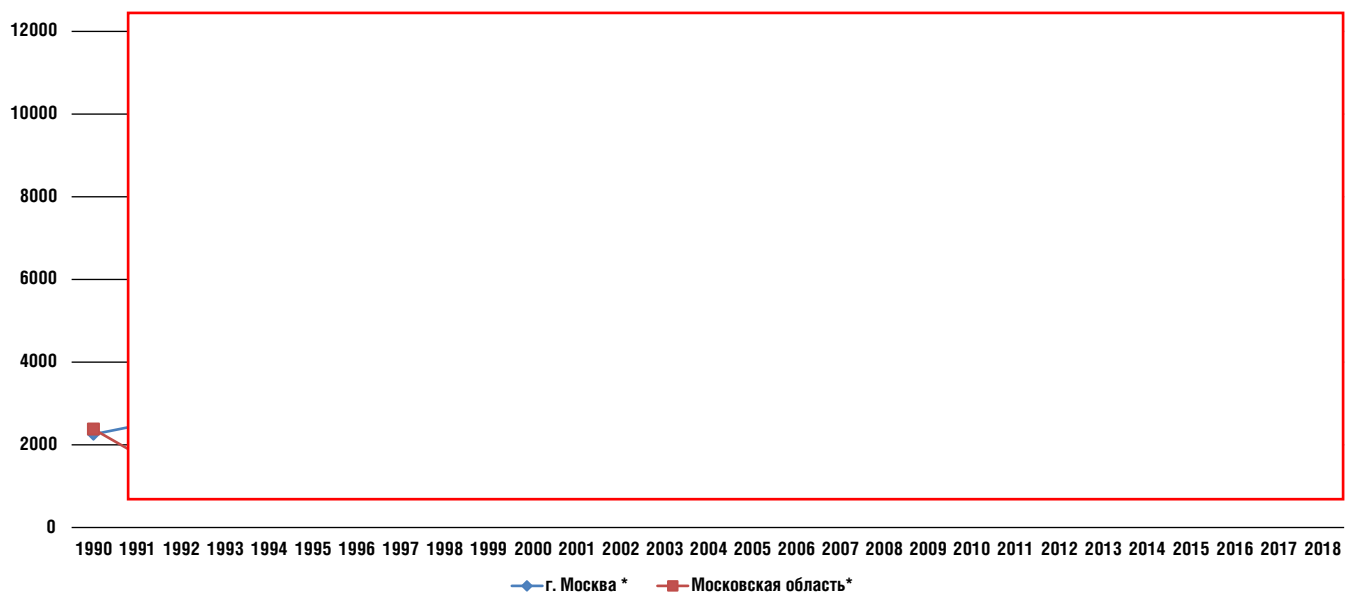


Рис. 1. Динамика годового ввода жилья в регионах-субъектам РФ, входящих в состав Центрального федерального округа. Москва и Московская область, тыс. кв. м за год

Динамика годового ввода жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав федеральных округов, представлена на рис. 1 – рис. 9.

В 2018 году по объемам ввода жилья превысили показатели 2017 года:

– в ЦФО – 8 регионов из 18: Воронежская, Ивановская, Липецкая, Орловская, Рязанская, Тамбовская, Тульская, Ярославская области и г. Москва (в 2017 г. по объемам ввода жилья 10 регионов ЦФО превысили показатели 2016 г.);

– в СЗФО – 7 регионов из 11: Республики Карелия и Коми, Калининградская, Ленинградская, Новгородская, Псковская области и г. Санкт-Петербург (в 2017 г. по объемам ввода жилья 4 региона СЗФО превысили показатели 2016 г.);

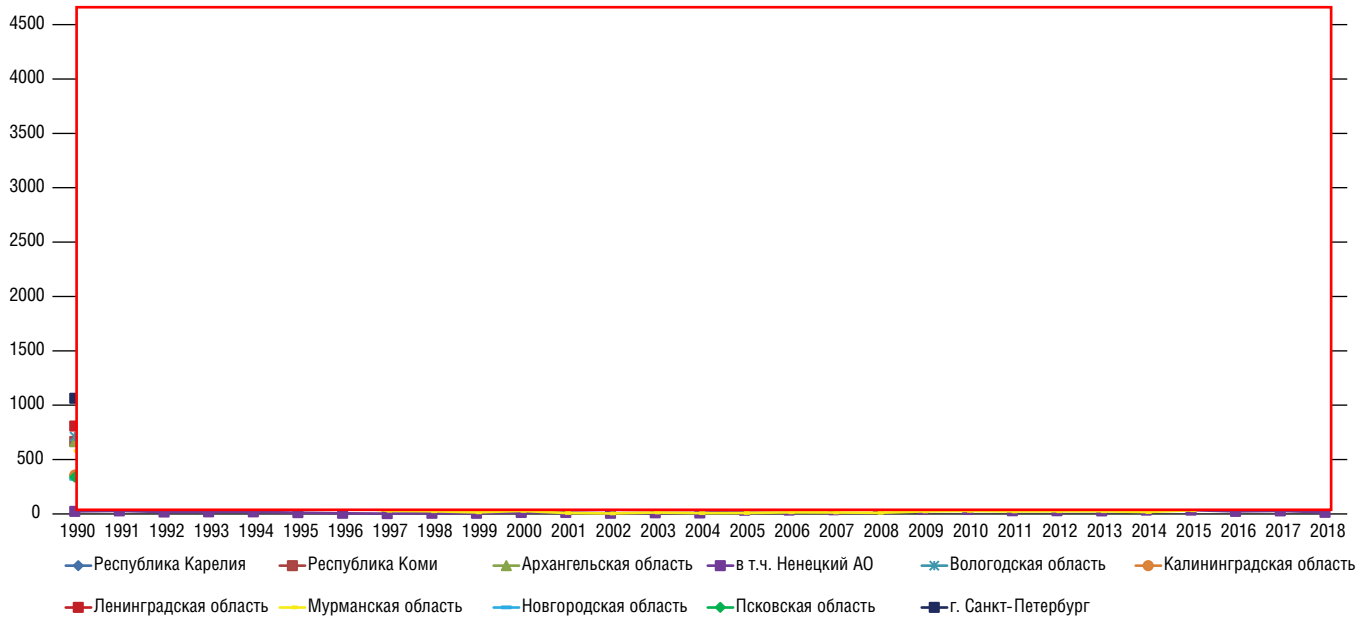


Рис. 3. Динамика годового ввода жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав Северо-Западного федерального округа, тыс. кв. м за год



Рис. 4. Динамика годового ввода жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав Южного федерального округа, тыс. кв. м за год

– в УФО – 2 региона из 11: Приморский край и Хабаровский край

– в СФО – 2 региона из 11: Иркутская, Новосибирская, Красноярский край, Хакасия, Кемеровская, Челябинская, Свердловская, Тюменская, Магнитогорская области (в 2018 г. введено жилья 4 регионами в составе Южного федерального округа)

– в ДФО – 2 региона из 11: Приморский край и Хабаровский край

В 2018 г. произошло сильное снижение объемов ввода жилья (более чем в 2 раза) и рядом других факторов. Это предопределяет огромную разницу в годовом вводе жилья в регионах-субъектах РФ.

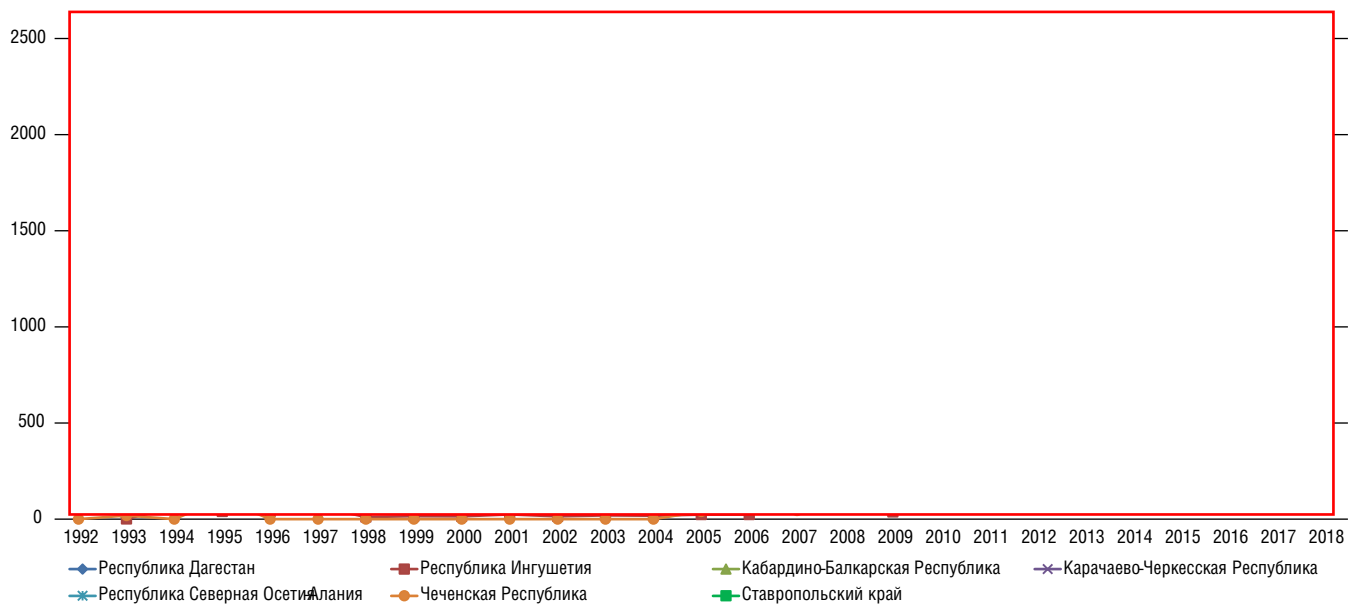


Рис. 5. Динамика годового ввода жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав Северо-Кавказского федерального округа, тыс. кв. м за год

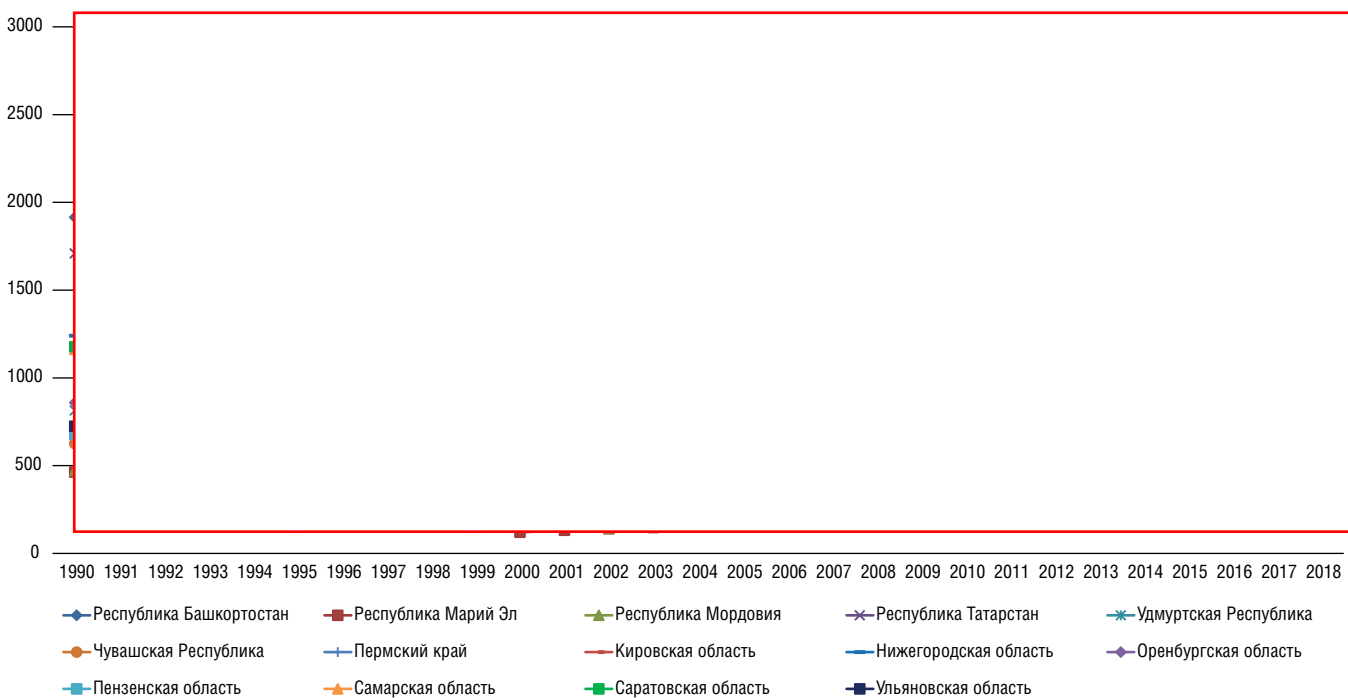


Рис. 6. Динамика годового ввода жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав Приволжского федерального округа, тыс. кв. м за год

Выходя из строя в РФ в 2018 г. 8783 тыс. Еда

в регионах вво- ощи- гель- ение зате- субъ- Цен-

ский край – 4391,3 тыс. кв. м 40-квартирным домам типовой за- трального федерального округа, в 2018 году к показателям 2008 г.

в 2018 г. (в 2017 г. – 4668,1 тыс. строики).



Рис. 7. Динамика годового ввода жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав Уральского федерального округа, тыс. кв. м за год (Тюменская область – включая автономные округа)

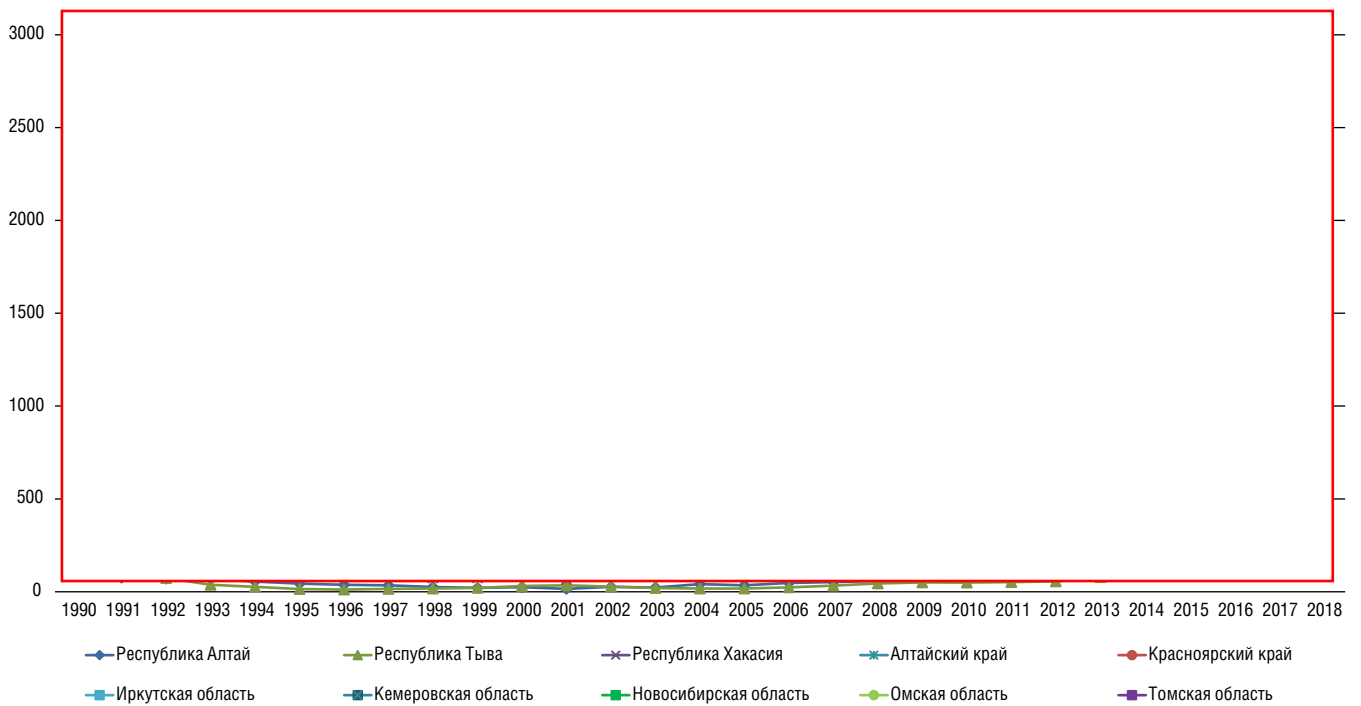


Рис. 8. Динамика годового ввода жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав Сибирского федерального округа, тыс. кв. м за год

и 19
10 и
1
став
по о
пока
юще
ным
клюд

в которой ввод жилья снизился. к показателю 1990 г. казатели 2008 г. (в 2017 г. – реги-

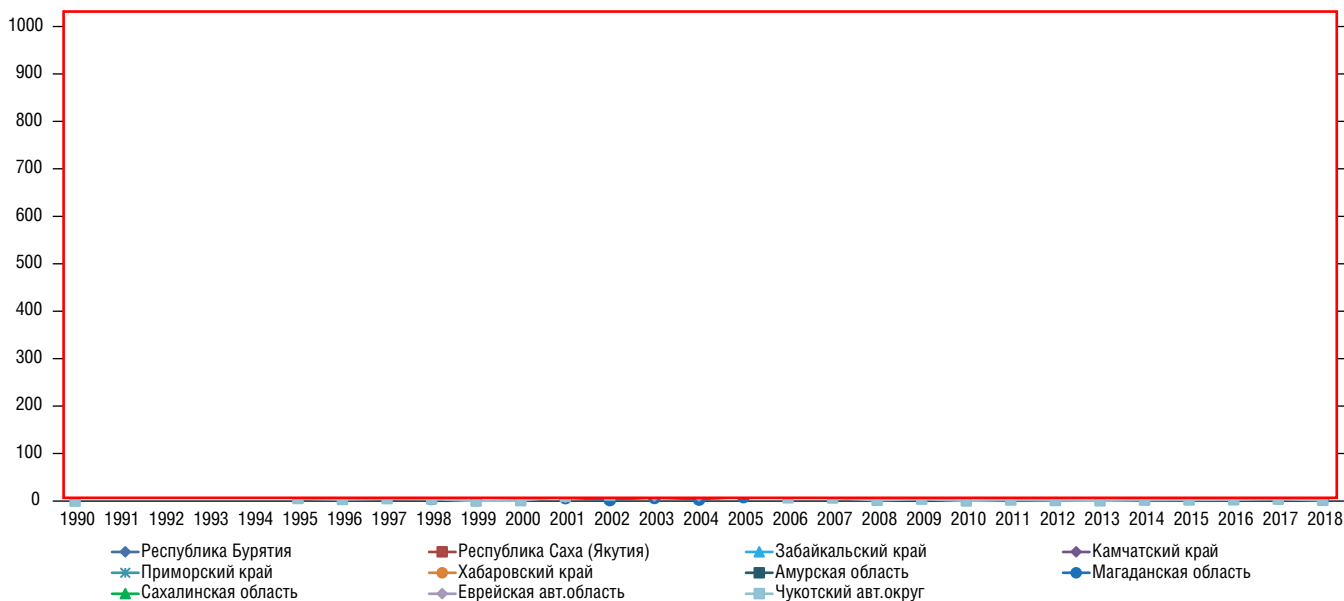


Рис. 9. Динамика годового ввода жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, тыс. кв. м за год

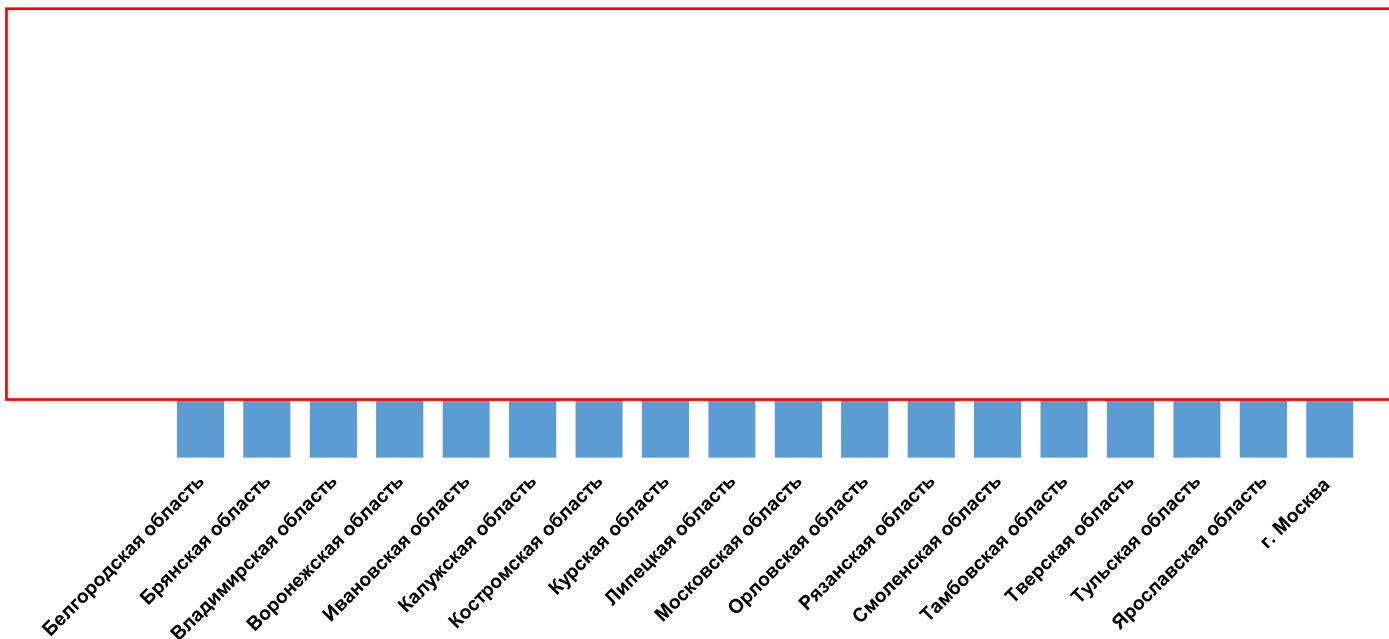
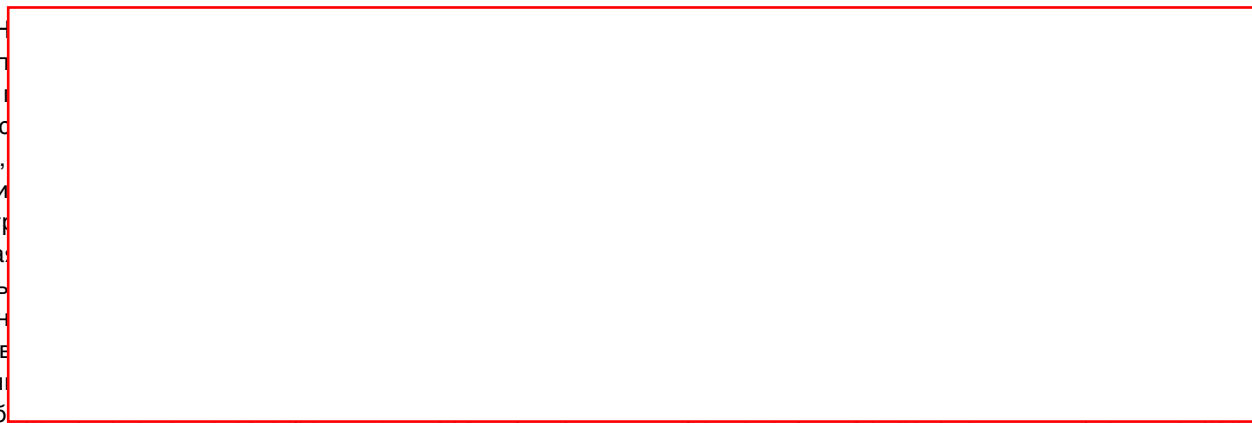


Рис. 10. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав ЦФО, в 2018 году к показателям 2008 г., в %

онов). Н
 СЗФО п
 (в 2017 г.
 По с
 1990 г.,
 ввод жи
 Ленингр
 градска
 регион
 го АО, н
 существ
 ко улуч
 ской об



ш-
 —
 —
 е-
 ю
 т-
 ги
 о-
 а-
 е-
 О
 г.
 е-

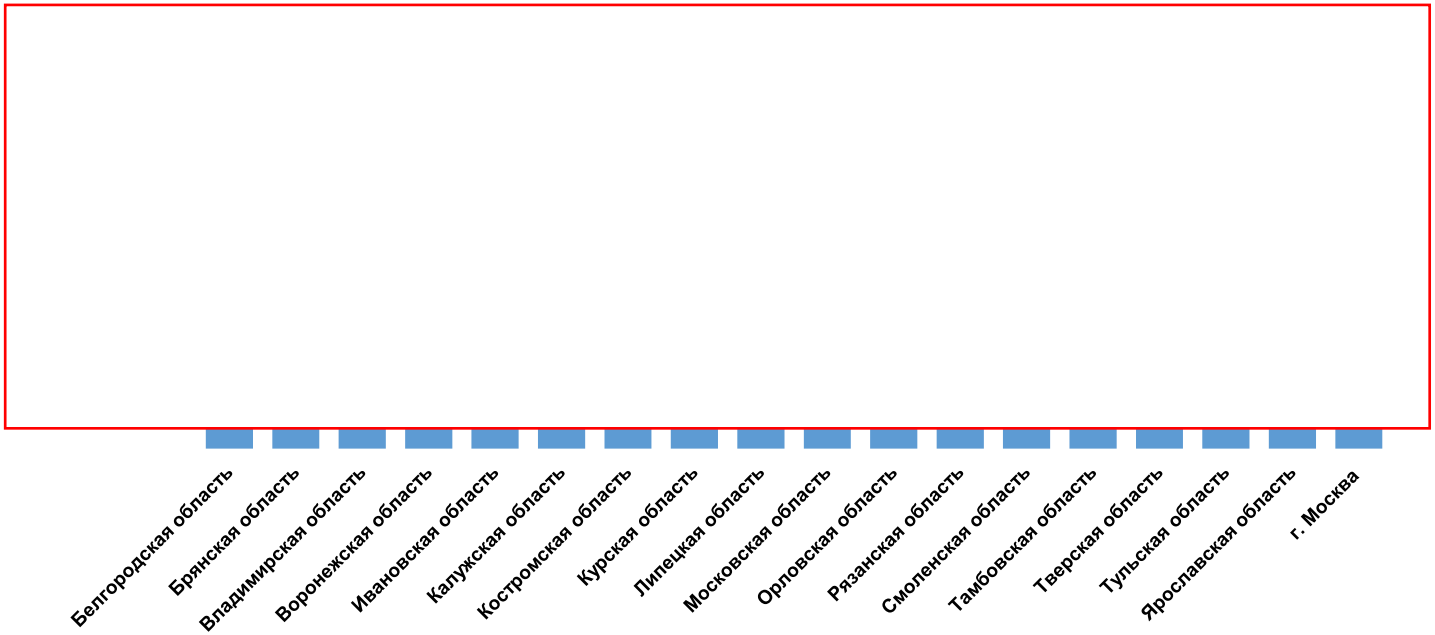


Рис. 11. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав ЦФО, в 2018 году к показателям 1990 г., в %

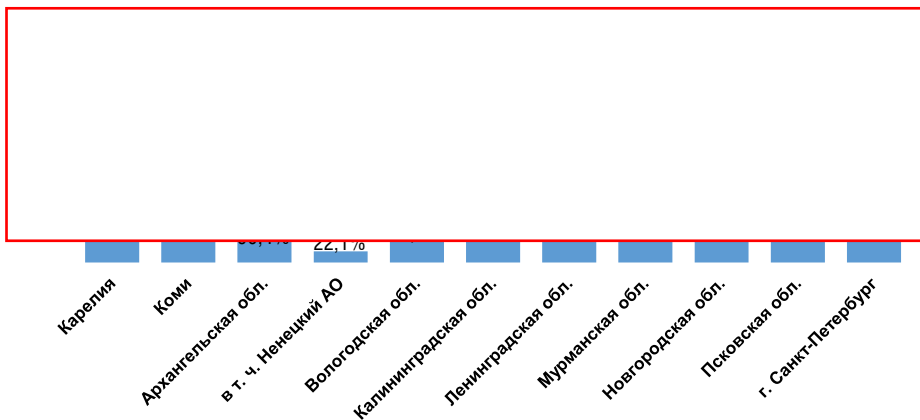


Рис. 12. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав СЗФО, в 2018 году к показателям 2008 г., в %

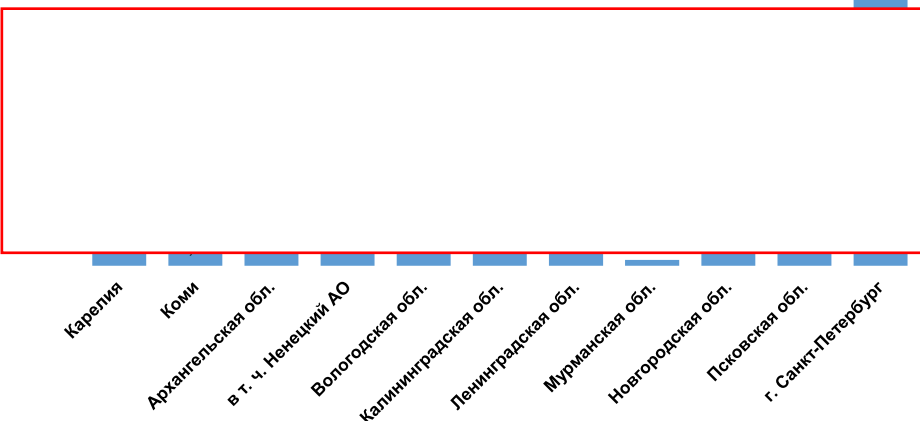


Рис. 13. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав СЗФО, в 2018 году к показателям 1990 г., в %

лю 1
2008
В
спуб
края,
ской
З
1990
спубл
град
В
тах Р
Кавк
в 20
и 199
и рис
В
дяди
ввод
2008
регис
ли 19
В
не не
нов,
по те
тель
нуты
зател
в СК
на то
в рес
ному
няет
и в РФ в целом.



По
ду к по
резуль
Балкар
Под
в 2018
ввод ж
что поз
ром в
лья. Од
ся ниж
и показ
Вс
РФ, вх
го фед
к показ
предст
При
нию с
гами,
строит
регион
по объ
показа
гионов
ПФО п
(в 201
ственн
объем
стигли
По
к показ
казате
сти (19
ской Р
По
к показ
казате
сти (15
ской об
Вс
тах РФ
го фед
к показ
предст
В 2
во все
нием Ч
в 1 из
УФО –
ввод ж
ше, че
было 3
гион о
в котор
чем в 1
3 таких региона).

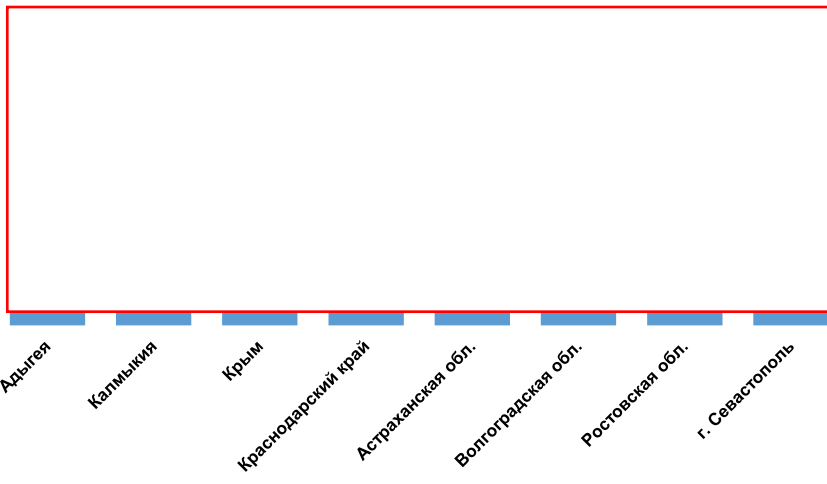
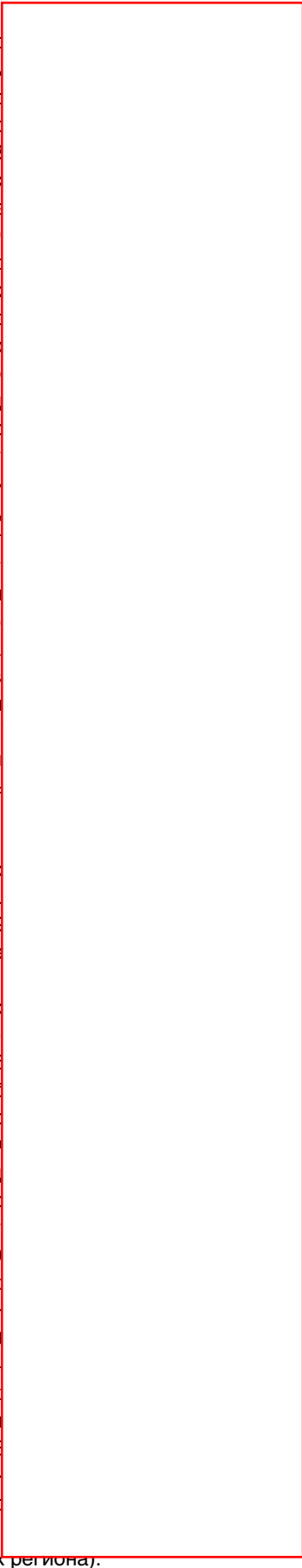


Рис. 14. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав ЮФО, в 2018 году к показателям 2008 г., в %

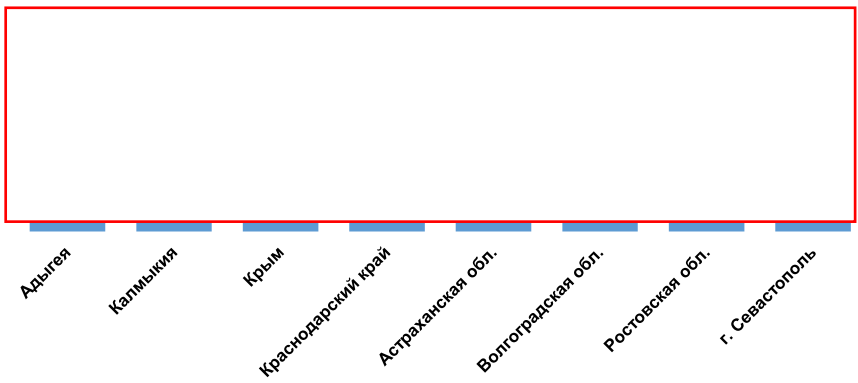


Рис. 15. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав ЮФО, в 2018 году к показателям 1990 г., в %

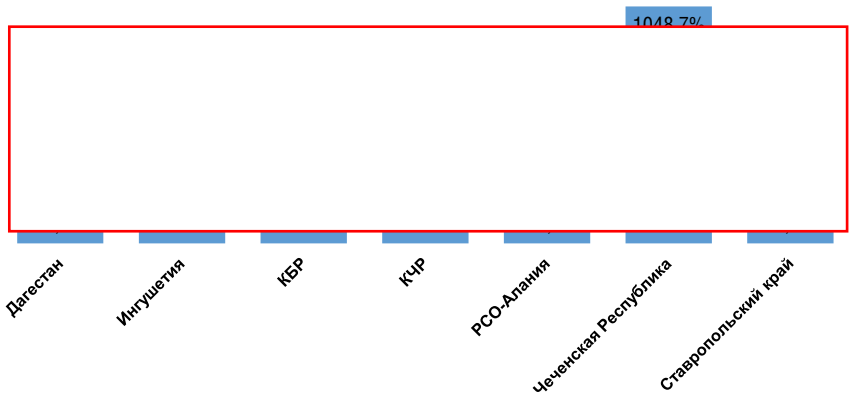


Рис. 16. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав СКФО, в 2018 году к показателям 2008 г., в %

Ввод
тах РФ
ского ф
ве и гр
зом Пре
№ 632 «
речень
в 2018
и 1990 г.

В,
а-
а-
г.
и-
г.
а-
).
О

и рис. 23. (как и в 2017 г.) превзошли показа-

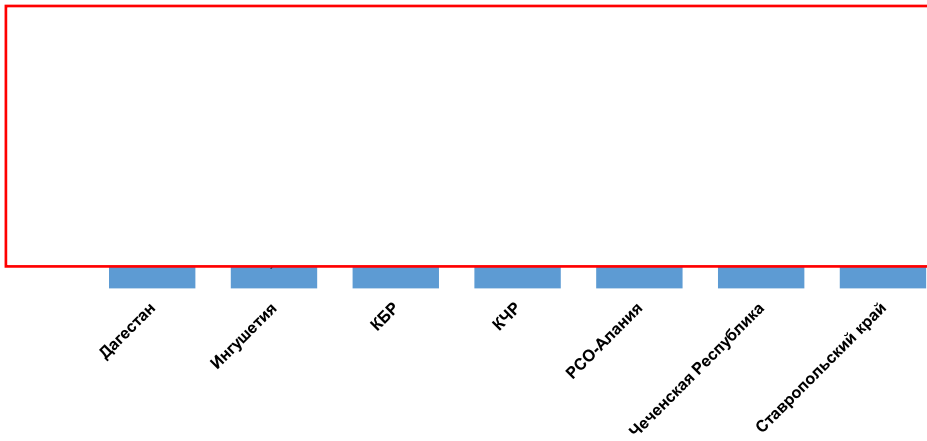


Рис. 17. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав СКФО, в 2018 году к показателям 1990 г., в %

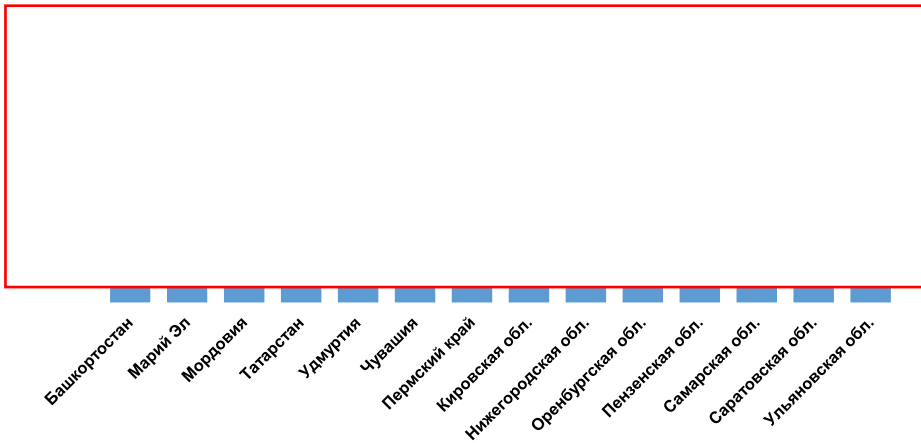


Рис. 18. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав ПФО, в 2018 году к показателям 2008 г., в %

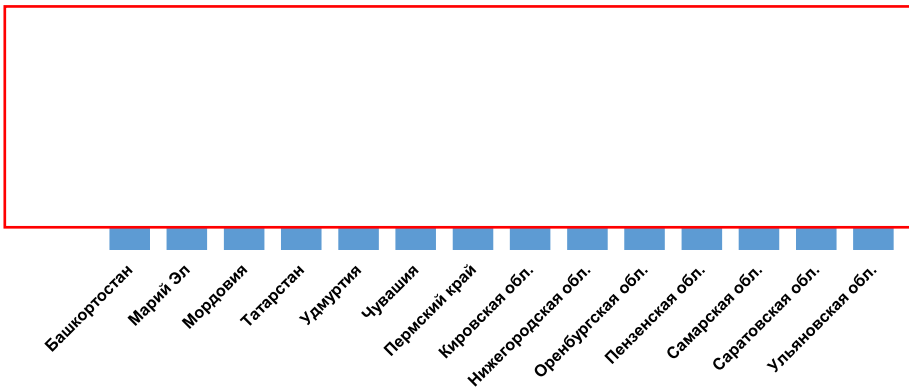


Рис. 19. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав ПФО, в 2018 году к показателям 1990 г., в %

тел
 гио
 в 20
 к по
 казатели в СФО у Республики Ты- казатели в СФО у Новосибирской об-

ла (150,00%)
 ско
 вво
 вво
 ляе
 худ
 обл
 вхо
 ве
 зом
 №
 льз
 (в
 не
 Од
 (ка
 тел
 гио
 в 2
 тах
 сто
 ста
 зом
 №
 ре
 в 2
 и 1
 и р
 ста
 уст
 РФ
 гам
 20
 кот
 од
 гио
 не
 (в
 ре
 ла
 к п
 каз
 ха
 (18
 на
 (28
 к п
 каз
 сти
 го АО (1%) и Магаданской области (2,2%).

Ввод жилья на душу населения

Важнейшей характеристикой развития жилищного строительства является показатель ввода жилья на душу населения. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав УФО, в 2018 году к показателям 2008 г., в %

По сравнению с 2008 годом в 2018 году в регионах-субъектах РФ, входящих в состав УФО, наблюдается снижение ввода жилья на душу населения. Показатель ввода жилья в 2018 году к показателям 2008 г. в % составляет:

Курганская обл.	Свердловская обл.	Тюменская обл.	Ханты-Мансийский АО	Ямало-Ненецкий АО	Челябинская область
-----------------	-------------------	----------------	---------------------	-------------------	---------------------

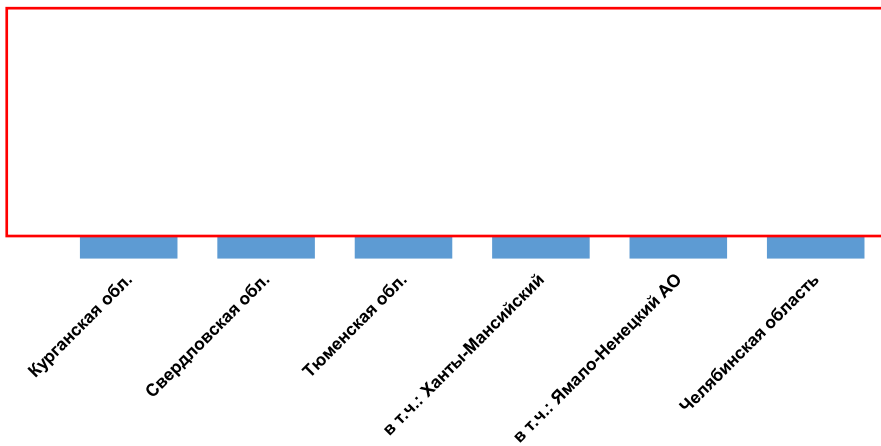


Рис. 20. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав УФО, в 2018 году к показателям 2008 г., в %

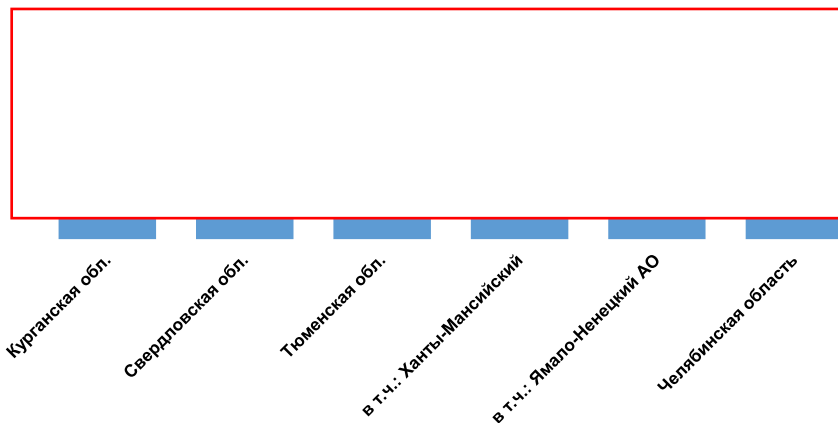


Рис. 21. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав УФО, в 2018 году к показателям 1990 г., в %

Перспективы развития жилищного строительства и региональных строительных рынков в 2019-2024 гг.

1. В 2013-2015 гг. строительный рынок развивался вопреки спаду в экономике. Воздействие кризиса на жилищный рынок в этот период было незначительным. Однако в 2018 году наблюдается снижение ввода жилья на душу населения. Как бы то ни было, в этом году ожидается некоторое восстановление жилищного строительства.

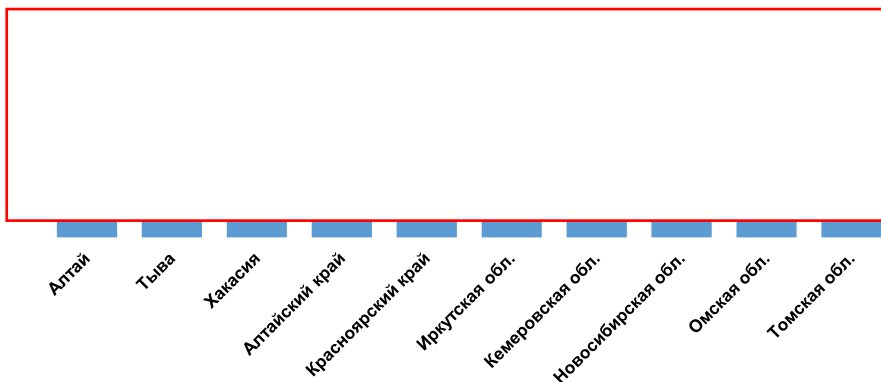


Рис. 22. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав СФО, в 2018 году к показателям 2008 г., в %

мы» финансирования жилищного строительства, красиво названной «переходом к проектному финансированию». Практически синхронное воздействие этой и ряда других «инициатив» фактически вогнало

строительный сектор экономики в новый кризис.

2. Видимо, инициаторы «реформы» плохо просчитали, что при переходе от долевого (инвестиционного) к так называемому «про-

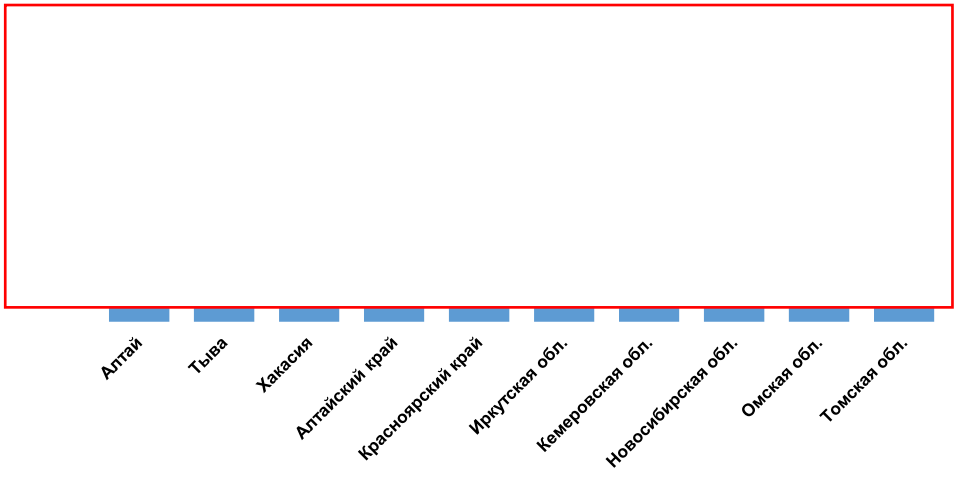


Рис. 23. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав СФО, в 2018 году к показателям 1990 г., в %

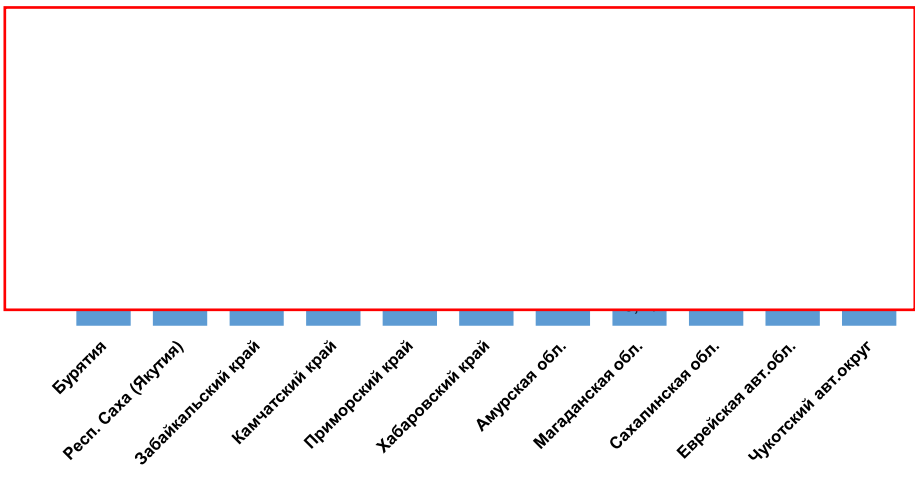


Рис. 24. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав ДФО, в 2018 году к показателям 2008 г., в %

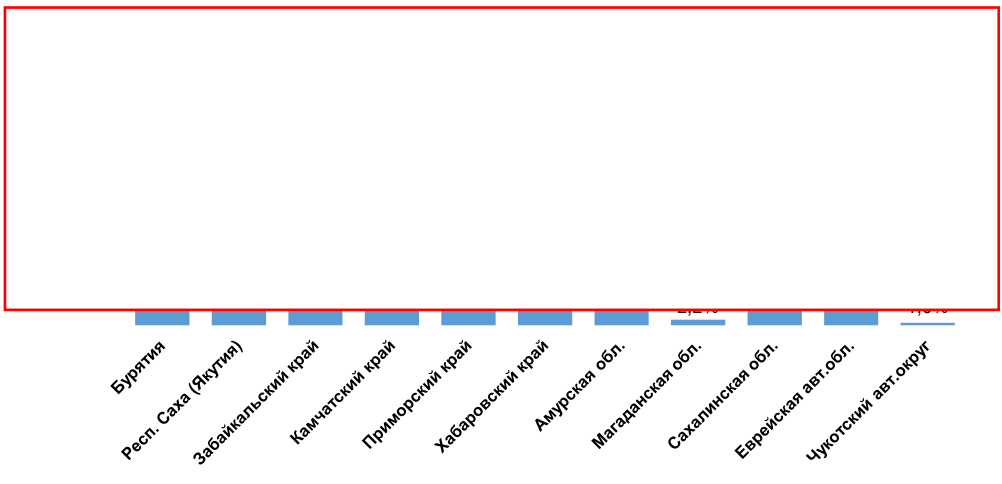


Рис. 25. Ввод жилья в регионах-субъектах РФ, входящих в состав ДФО, в 2018 году к показателям 1990 г., в %

ектному» финансированию у строительных компаний неизбежно возникнет элементарный кассовый разрыв. Долевое (инвестиционное) финансирование по факту являет-

ся предоплатой, авансированием, причем предоставляемым на длительный срок. Поэтому и стоимость строящейся недвижимости для покупателя ниже, чем построенной

(о риске, связанном с использованием...)
 ние...
 аль...
 не б...
 п...
 ван...
 нуж...
 неиз...
 (кре...
 ми),
 ните...
 ние...
 нап...
 (до...
 ский...
 щае...
 дан...
 тиза...
 кам...
 срок...
 кре...
 о пр...
 став...
 ки, ...
 от т...
 уча...
 деп...
 скол...
 ван...
 лин...
 З...
 тик...
 что...
 пол...
 Но в...
 же:
 тель...
 тых...
 возр...
 и др...
 избе...
 срок...
 пер...
 стро...
 все...
 щае...
 вает...
 дан...
 ства...
 на ...
 окол...
 4...
 но с...
 ем»...
 реф...
 и ряд других инициатив, реализация которых, вопреки многократным за-

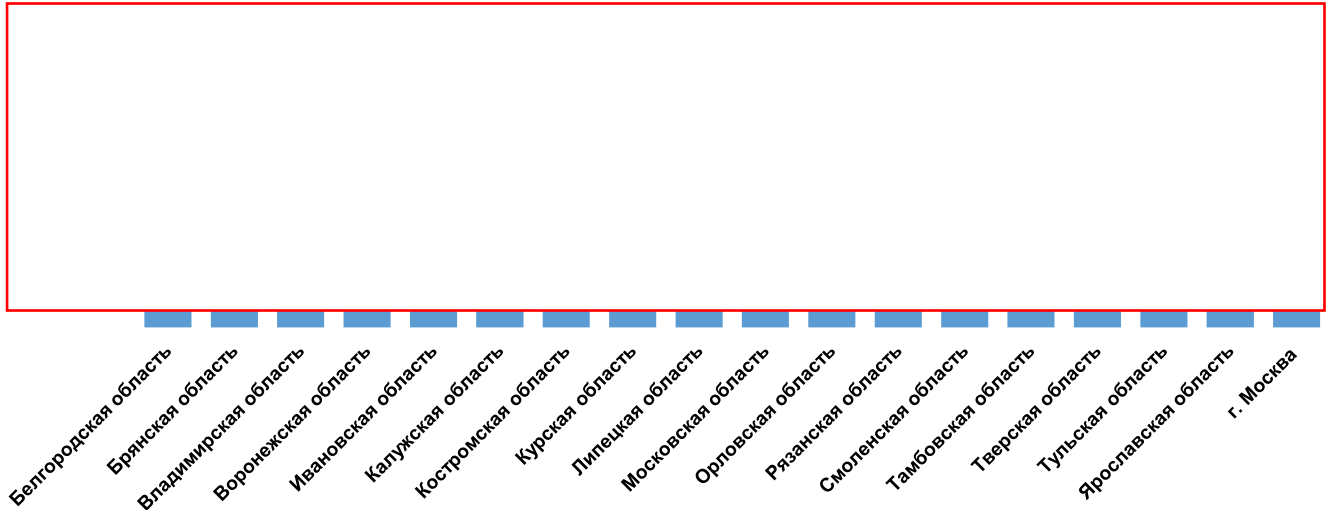


Рис. 26. Ввод жилья на 1 жителя в 2018 г. в регионах-субъектах РФ, входящих в состав ЦФО

явл
нов
ет с
на с
пов
лог
Все
лов
и с
тел

ли,
для
ры
тел

ре,
одн
зан
ду
зул
ми
лом
эта
дог
ите
с ис
сче
для
в до

ито
ное
и о
В н
что
по
млн. будет неплохим результатом.

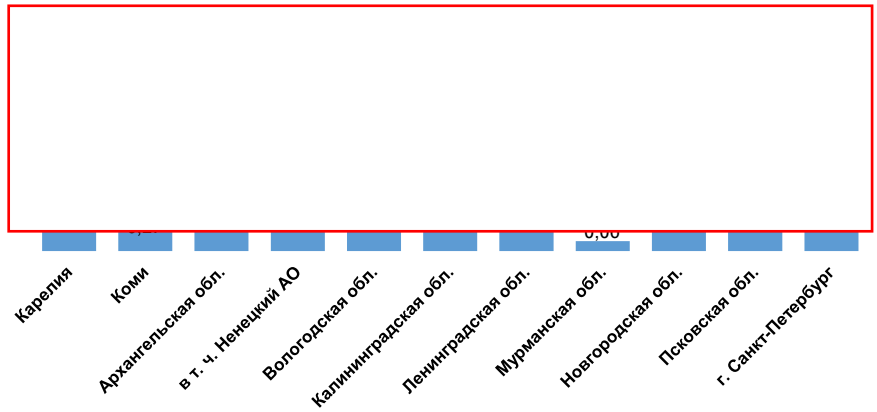


Рис. 27. Ввод жилья на 1 жителя в 2018 г. в регионах-субъектах РФ, входящих в состав СЗФО

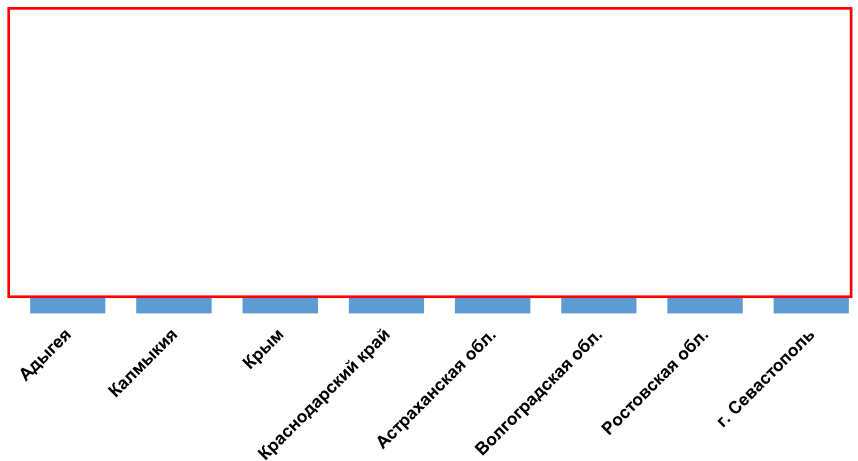


Рис. 28. Ввод жилья на 1 жителя в 2018 г. в регионах-субъектах РФ, входящих в состав ЮФО

Однако на него могут оказать воздействие так же внешнеэкономические факторы и вероятное обострение политической ситуации.

Опасность представляет так же рост «плохих» кредитов, доля которых, по оценке финансовых аналитиков, к концу 2018 г. достигла почти

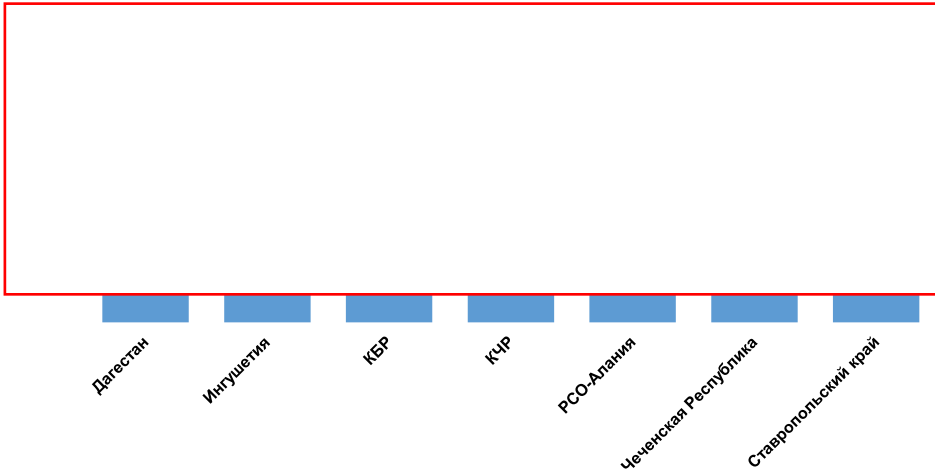


Рис. 29. Ввод жилья на 1 жителя в 2018 г. в регионах-субъектах РФ, входящих в состав СКФО

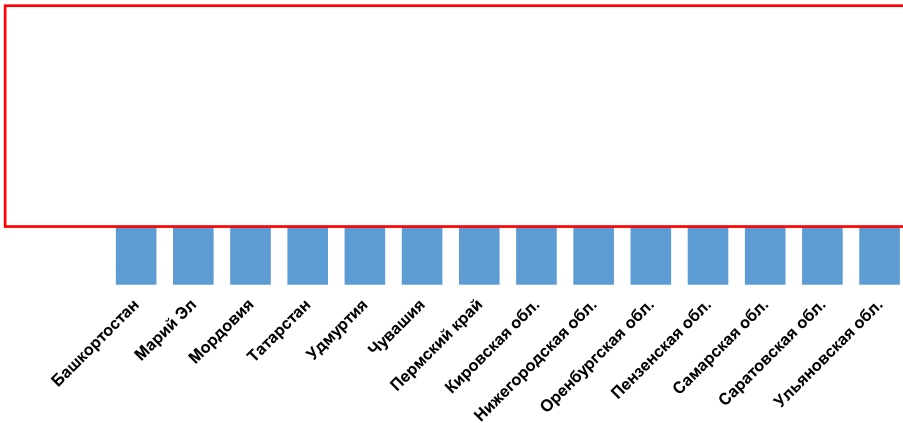


Рис. 30. Ввод жилья на 1 жителя в 2018 г. в регионах-субъектах РФ, входящих в состав ПФО

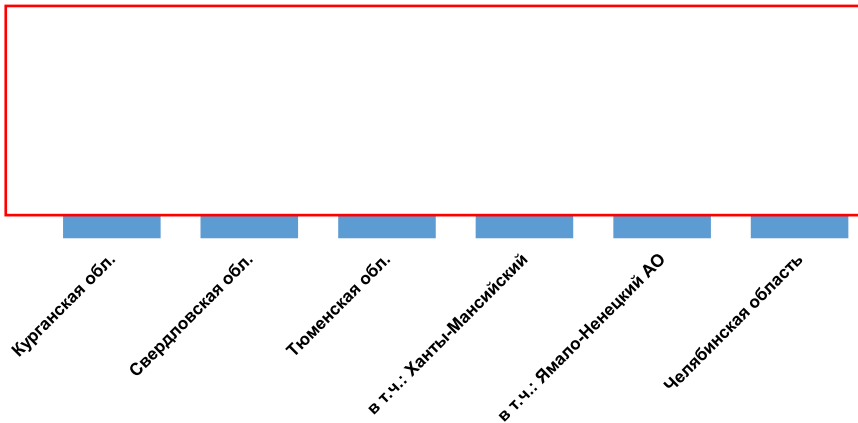


Рис. 31. Ввод жилья на 1 жителя в 2018 г. в регионах-субъектах РФ, входящих в состав УФО



СТЕ
тер
ЗИТ
стр
два

ния
СТЕ
ДИ
зна
ни

ми
воз
ли
и у
в 2
в п
ски
ств
ся
обе
ли
обе
за
деп
пос
но
ся
об

мо
ите
ват
ся
стр
ща
на

тел
ите
поч
лее
и 2
ств
дуа
в 2

она
их
нан
пол
луч
хра

область и москва, Санкт-петероург
и Ленинградская область, Красно-
дарский край, Татарстан. Наиболее

строительства, вероятное снижение нои индустрии, освоение производ-

ВЫ
да
жи
и П
ш
да
пе
ст
к
ся
бь
а
м)
ци
ль
вв
ль
ко
ях
ва
эт
ми
ре
ми
по
ОПТИМИСТОМ»...

Более подробная информация о перспективах развития российского строительного рынка представлена в аналитических отчетах ИЦ «Современные Строительные Конструкции» 2017-2019 гг.

Литература:

1. Гаврилов-Кремичев Н.Л., Николаева И.Л. Жилищное строительство в России: динамика, региональные особенности, потенциал, перспективы. // «Кровля и Изоляция», 2017, №2-3 (76-77), с. 29-44.
2. Российский оконно-фасадный рынок. Итоги развития в 2000-2016 годах и перспективы на 2017-2020 годы: Аналитический отчет. – М.: ИЦ «ССК», 2013. – 262 с., ил.

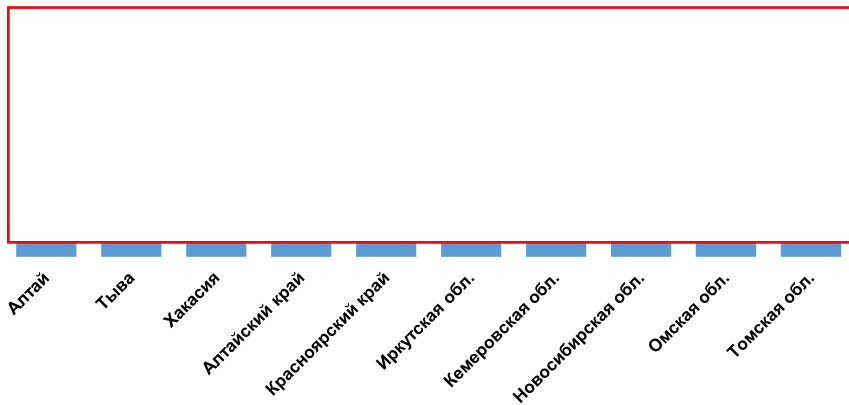


Рис. 32. Ввод жилья на душу населения в 2018 г. в регионах-субъектах РФ, входящих в состав СФО

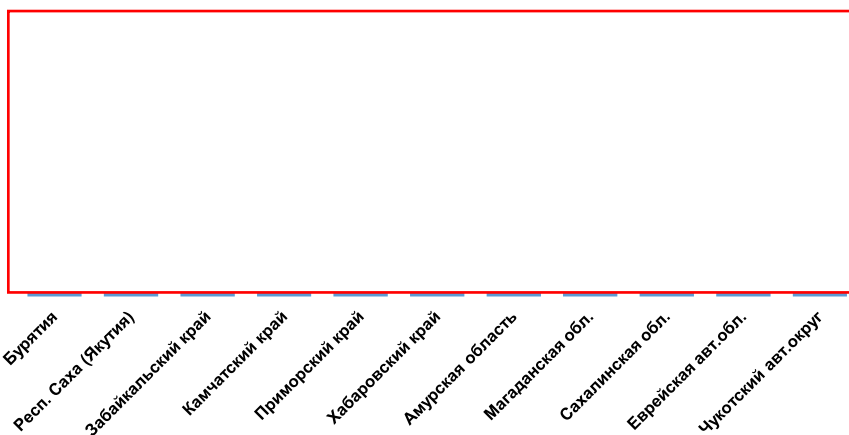


Рис. 33. Ввод жилья на душу населения в 2018 г. в регионах-субъектах РФ, входящих в состав ДФО

3. Гаврилов-Кремичев Н.Л., Николаева И.Л. Жилищное строительство в России: динамика, потенциал, перспективы. // «Фасадные Системы», 2014, №2-3 (30-31), с. 32-47.
4. Гаврилов-Кремичев Н.Л., Николаева И.Л. Строительный рынок: предпосылки и последствия кризиса/Третья международная научно-техн. конф. «Теоретические основы теплогазоснабжения и вентиляции», МГСУ, 2009: Сб. докл. – М., МГСУ, 2009, с. 23-28.
5. Гаврилов-Кремичев Н.Л., Николаева И.Л. Как и за счет чего будет осуществляться жилищное строительство в 2011-2020 годах. //

«Окна и Двери», 2011, № 2 (152), с. 5-11.

6. <http://www.gks.ru/>
7. Строительство. Итоги 2018 года.// «Окна и Двери», 2019, № 1 (199), с. 45-50.
8. Гаврилов-Кремичев Н.Л., Николаева И.Л. Конкретная цель или заведомый блеф? Будет ли Россия вводить к 2020 году 140 млн. кв. м жилья.// «Окна и Двери», 2011, № 1 (151), с. 6-17.
9. Гаврилов-Кремичев Н.Л., Николаева И.Л. Жилищное строительство в России. Динамика, региональные особенности, перспективы. // «Фасадные Системы», 2018, №2-3 (42-43), с. 2-34.