

Строительный рынок России в условиях кризиса

Сложившееся тяжелое положение в экономике России в 2009 году существенно повлияло на строительный рынок, затронув сегменты и жилого и нежилого строительства.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в декабре 2009 года по сравнению с декабрем 2008 года сократился на 6.2%, спад за период с января по декабрь 2009 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года составил 16%. При этом необходимо отметить, что объем строительных работ во II квартале 2009 года превысил показатели I квартала на 43.5%, прирост в III квартале по отношению ко II кварталу составил 16.5%, а в IV квартале по отношению к III кварталу – 15.95%.

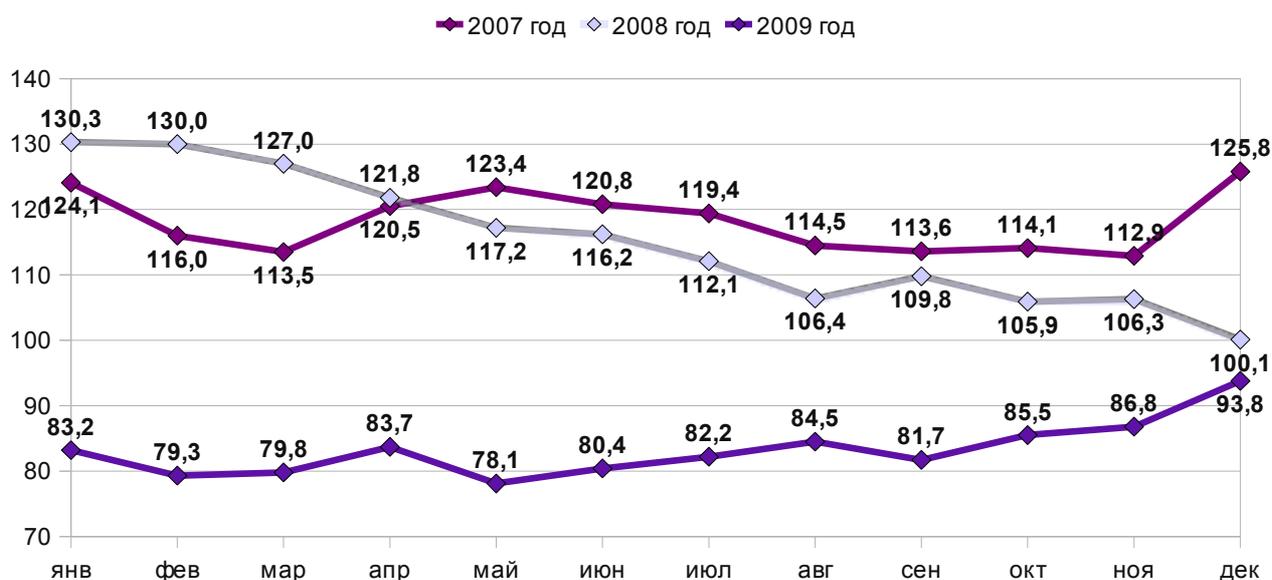


Рисунок 1. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" в 2007-2009 годах, в % к соответствующему месяцу предыдущего года (источник: Росстат)

Если низкую динамику объема строительных работ последних месяцев 2008 года отчасти можно было объяснить характерным для российской строительной отрасли трендом и высокой инерцией данного показателя (в частности, девелоперам, работающими над объектом, сложно одновременно вывести финансовые средства из проекта), то отрицательные приросты объемов строительства в 2009 году явно свидетельствуют о тяжелом кризисном положении в отрасли.

Жилищное строительство одним из первых ощутило последствия кризиса. В наибольшей мере пострадало многоэтажное строительство, поскольку завершение объектов на этом рынке требует больших объемов кредитных средств, которые в настоящее время отсутствуют или являются недоступными, т.е. слишком дорогими.

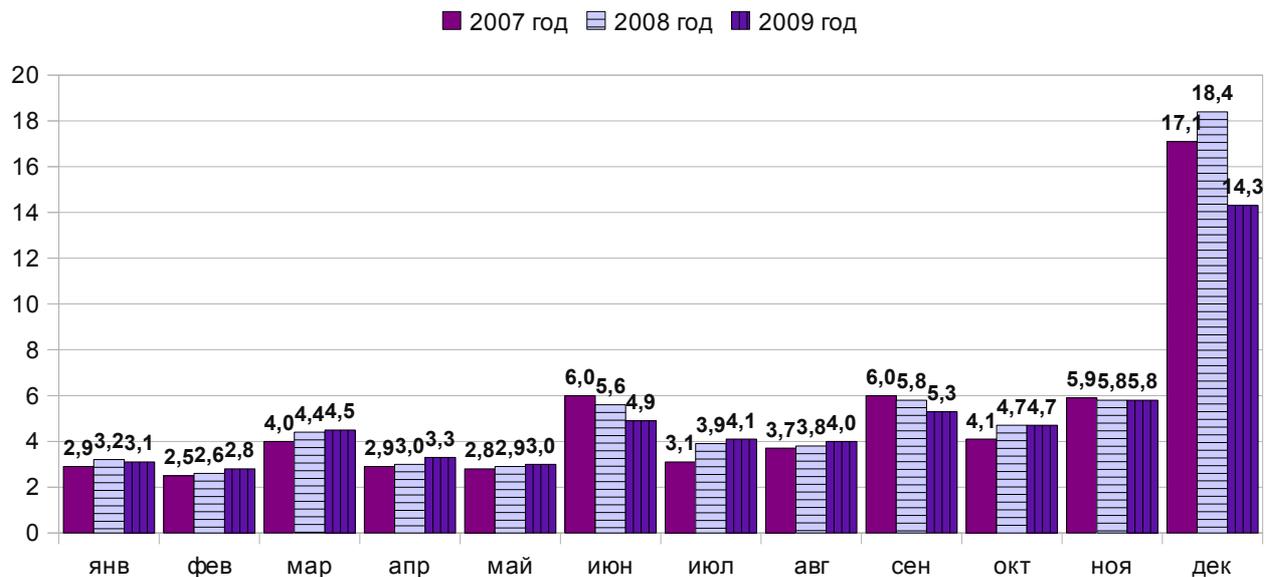


Рисунок 2. Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2007-2009 годах, млн. кв. м (источник: Росстат)

Таким образом, по данным Росстата, объем ввода жилья по итогам 2009 года составил 59.8 млн. кв. м, что примерно соответствует уровню 2006 года.

Неопределенность перспектив на рынке недвижимости, замораживание новых проектов строительства, сложные условия получения кредитов могут привести в 2010-2011 годах к стагнации или дальнейшему снижению уровня вводов жилья. Вместе с тем, согласно прогнозу МЭРТ, реализация национального проекта "Доступное и комфортное жилье – гражданам России" и антикризисных мер Правительства Российской Федерации, направленных на поддержание жилищного строительства, в том числе увеличение в 2010 году более чем в 1.5 раза финансирования из средств федерального бюджета мероприятий по обеспечению жильем военнослужащих, будут способствовать росту ввода жилья к 2012 году до уровня не менее 64-65 млн. кв. м.

В период с 2010 по 2012 годы высокие темпы объемов жилищного строительства ожидаются в субъектах Российской Федерации с незначительным объемом наличествующего жилищного фонда: в Чеченской Республике (в 7 раз в 2010 году и 4.8 раза в 2012 году по отношению к 2008 году), Камчатском крае (1.4 раза и 1.6 раз соответственно), Мурманской области (4 раза и 8 раз), Республике Ингушетия (1.6 раза и 1.7 раза). Чукотский автономный округ отличается наличием минимального объема жилищного фонда среди субъектов Российской Федерации, что объясняет значительные колебания темпов ввода жилья в регионе в прогнозном периоде – в 4.4 раза в 2009 году и 27.3% в 2010 и 2012 годах по отношению к 2008 году.

В республиках Алтай, Тыва, Карачаево-Черкесской Республике, Ненецком автономном округе, Еврейской автономной области в прогнозном периоде в связи с недостаточностью инвестиционной активности в строительной сфере сохранятся низкие темпы роста жилищного строительства, несмотря на незначительный объем наличествующего жилищного фонда.

До 2012 года сохранится положительная динамика темпов жилищного строительства в 19 субъектах Российской Федерации, причем как в экономически развитых (Кемеровская, Нижегородская области), так и в регионах, в которых не наблюдается резких колебаний инвестиционной активности, и величина абсолютного ежегодного прироста ввода жилья остается невысокой, но стабильной (Республика Марий Эл, Кабардино-Балкарская Республика, Ивановская область).

Отрицательной динамики жилищного строительства в 2010-2012 годах не прогнозируется ни в одном субъекте Российской Федерации во многом благодаря тому, что в прогнозном периоде будет завершена реализация приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье – гражданам России" и федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 годы.

Тем не менее, достичь уровня ввода жилья 2008 года в 2010 году не удастся 39 субъектам Российской Федерации, в 2012 году – 25 субъектам.

Влияние кризиса на нежилое строительство является более очевидным на сформировавшемся рынке недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга. В регионах в связи с многократным превосходством спроса над предложением ожидается, что большая часть заявленных проектов строительства будет завершена. Тем не менее новые объекты для реализации являются единичными и их число сократилось по сравнению с обычным уровнем.



Рисунок 3. Ввод в эксплуатацию нежилых зданий в I-III кварталах 2007-2009 гг., млн. кв. м (источник: Росстат)

Статья подготовлена Research.Techart
на основании данных маркетингового исследования
[«Российский строительный рынок в условиях кризиса»](#)