

 Печать страницы

Строительный рынок России в условиях развития кризиса

Макроэкономические показатели строительной отрасли

Сложившееся тяжелое положение в экономике России в 2009 году отразилось и на ключевых макроэкономических показателях строительной отрасли. Так, согласно официальным данным Росстата, объем инвестиций в основной капитал в январе-декабре 2009 года сократился на 17% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в то время как темп роста аналогичного показателя в 2008 году по сравнению с 2007 годом составил 109.8% (см. рисунок 1).

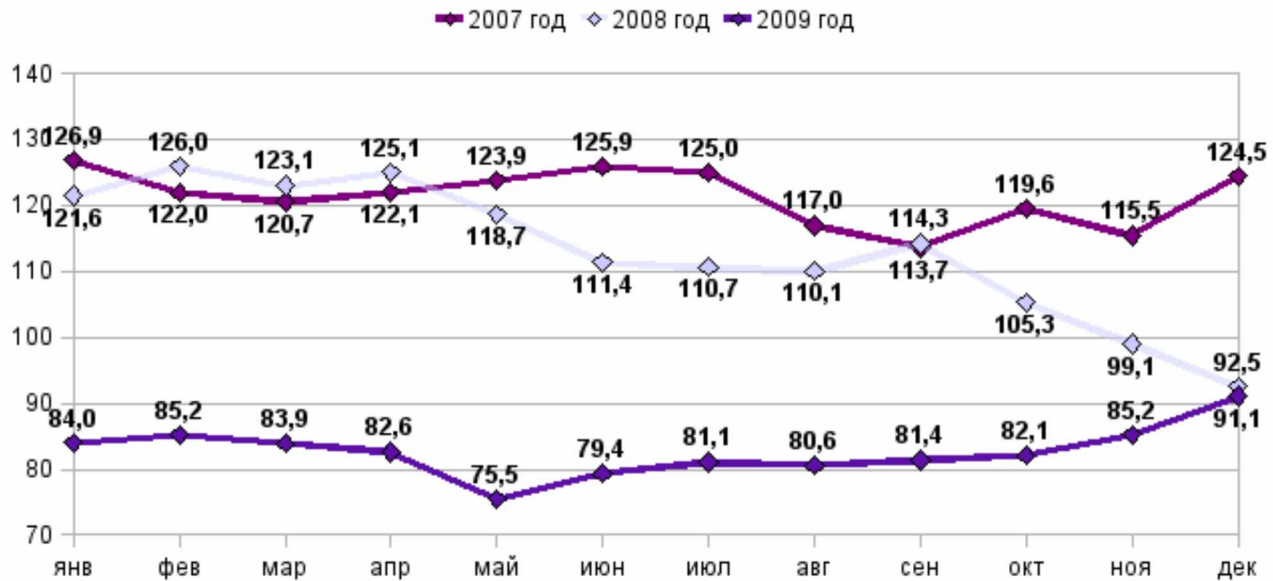


Рисунок 1. Динамика объема инвестиций в основной капитал в 2007-2009 годах, % по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (источник: Росстат)

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% (см. рисунок 2). При этом необходимо отметить, что объем строительных работ во II квартале 2009 года превысил показатель 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%.

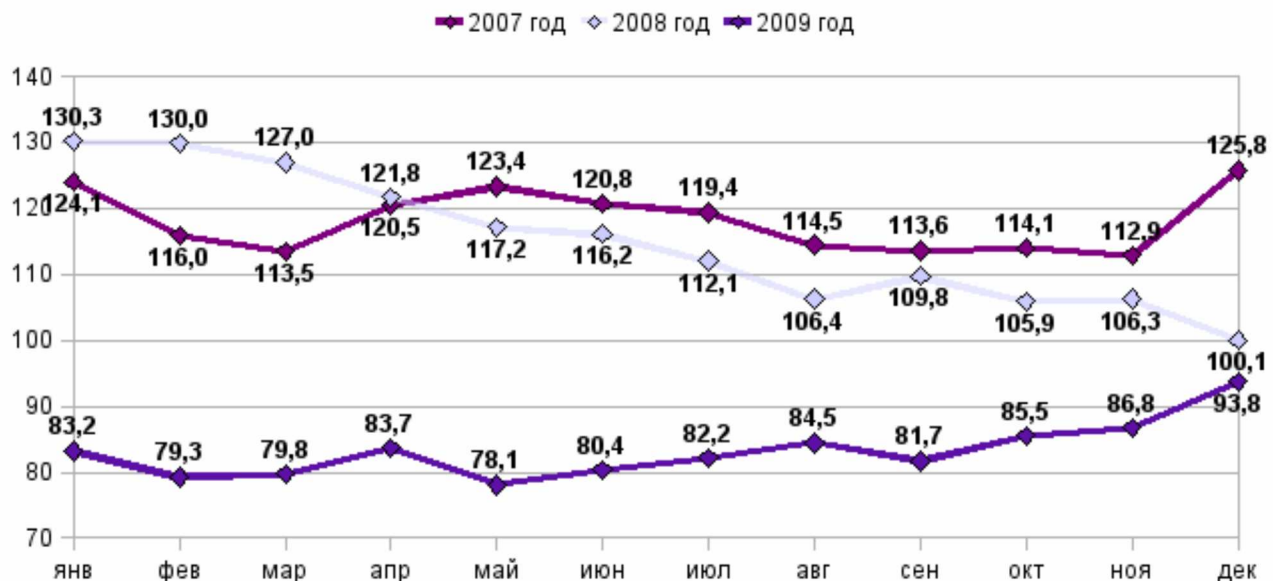


Рисунок 2. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" в 2007-2009 годах, в % к

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.

Снижение объемов строительных работ совместно с уменьшением экспортных поставок из-за сокращения платежеспособного спроса у внешнеторговых партнеров, привело к падению цен на основные строительные и отделочные материалы. По данным МЭРТ, в период с января по декабрь 2009 года общий индекс по группе (к декабрю 2008 года) составил 100.1%, в то время как средний показатель в 2008 году – около 110%. Аналогичная ситуация наблюдалась в отраслях металлургического производства и производства неметаллических минеральных продуктов. С августа по декабрь 2008 года продукция металлургии подешевела почти на 24%, в январе 2009 года – еще на 7.5%. Однако затем наблюдался небольшой рост цен: с января по декабрь 2009 года стоимость металлургической продукции увеличилась на 13.5%, в январе 2010 года – еще на 2.3%. В группе неметаллических минеральных продуктов рост цен с января по декабрь 2008 года составил всего 1.1%, в то время как аналогичный показатель 2007 года – 28.5%. Стоимость данных материалов за 12 месяцев 2009 года снизилась на 5.4%, в январе 2010 года – еще на 0.07%.

Ожидается, что возможность более дешевого строительства должна привлечь инвесторов, которые располагают необходимым объемом свободных собственных средств. В наиболее полной мере это относится к населению и сегменту малоэтажного жилищного строительства, перспективы которого будут рассмотрены ниже.

Жилищное строительство

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.

Показательным для рынка стало падение стоимости акций на ММВБ ОАО ГК "Пик" с уровня в 560-570 руб. в июле до 25-26 руб. в декабре 2008 года. Пример ГК "Пик" при этом не являлся исключением для рынка многоэтажного строительства, и по итогам IV квартала 2008 года другие компании этого сегмента также недосчитались прибыли. По сообщениям "Эксперта", на грани банкротства находились несколько екатеринбургских подрядчиков, почти каждая третья строительная компания Омска, застройщики Самары, Санкт-Петербурга и других региональных центров.

По данным Росстата, в январе-декабре 2009 года прирост объемов жилищного строительства к соответствующему периоду 2008 года составил -6.7%. Данный показатель характеризуется высокой инерцией, а следовательно, неспособностью быстро отражать влияние кризиса. Кроме того, поддержку данному сектору строительной отрасли оказывает государство, которое в прошлом году с помощью разных форм и программ приобрело около 25% введенного жилья. Так, по итогам I квартала 2009 года еще наблюдался положительный прирост в 2.4% по отношению к 2008 году, однако во II квартале объемы жилищного строительства сократились на 2.8%, в III квартале – на 1.1%. Наибольший спад наблюдался в IV квартале – на 14.1% (см. рисунок 3).

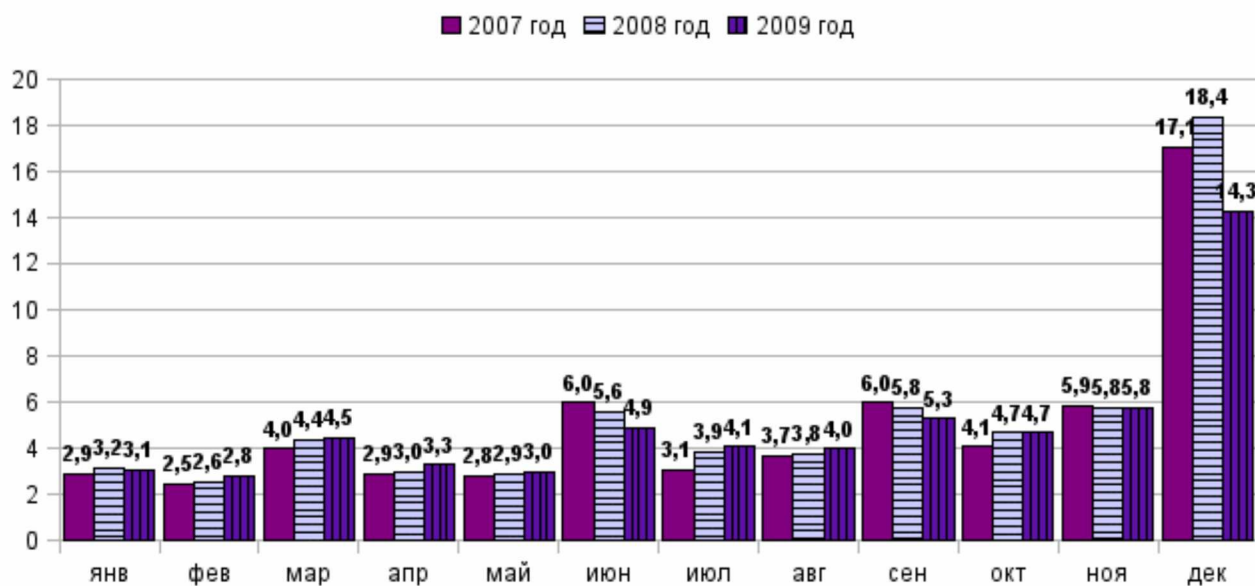


Рисунок 3. Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2007-2009 годах, млн. кв. м (источник: Росстат)

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.

Нежилое строительство

Влияние кризиса на нежилое строительство является более очевидным на сформировавшемся рынке недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга. В частности, на Московском рынке можно выделить следующие тенденции:

- девелоперы были лишены доступных банковских кредитов, однако будут достраивать текущие объекты, поскольку их консервация или продажа на стадии строительства не является выгодной;
- по данным Knight Frank, со II квартала 2008 года по II квартал 2009 года ставки аренды на рынке офисной недвижимости снизились на 45-50%. Падение ставок аренды дало возможность компаниям арендовать площади в престижных районах Москвы. Наблюдается рост спроса на офисные помещения в центральной части города. Низкие объемы ввода качественных офисных площадей в III квартале 2009 года на фоне растущего поглощения привели к тому, что уровень вакантных площадей за квартал увеличился всего на 0.5%;
- на рынке торговой недвижимости за период с III квартала 2008 года по III квартал 2009 года ставки аренды в сегменте street-retail сократились на 20-50%. Для привлечения арендаторов в торговые проекты девелоперы, как правило, стараются стимулировать операторов не снижением ставки аренды, а использованием различных уступок и схем арендных отношений, отраженных в договоре (например, арендные каникулы, зависимости ставки аренды от товарооборота, фиксация ставки в рублях, включение в ставку аренды коммунальных платежей, уменьшением размера депозита и т.д.). Вследствие большого объема торговых площадей, заявленных к вводу в эксплуатацию в 2009-2010 годах, на фоне медленного восстановления спроса прогнозируется, что новые торговые центры будут открываться незаполненными. Распространенным явлением в 2010 году станет "позатажный" ввод ТЦ;
- первичное предложение качественной складской недвижимости в Московской области формируется за счет проектов, заявленных несколько лет назад, в то время как на сегодняшний день наблюдается отсутствие новых крупных проектов со сроком ввода в эксплуатацию в 2010-2011 годах. Объем спроса в III квартале 2009 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизился в несколько раз, в том числе из-за сокращения среднего размера заявки, составляющего от 4 до 6 тыс. кв. м. После значительного снижения ставок аренды (около 30%) по сравнению с 2008 годом, в III квартале 2009 года наблюдалась стабилизация коммерческих условий на рынке.

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.

По итогам 2008 года общая площадь введенных нежилых зданий в России уменьшилась на 281.1 тыс. кв. м, т.е. на 1.2%, по сравнению с 2007 годом. В 2009 году, по данным Росстата, данный показатель сократился на 27% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. При этом сокращение площади наблюдалось во всех сегментах, наибольшее – в сегментах промышленных (на 39%) и других видов зданий (на 36%) (см. рисунок 4).



Рисунок 4. Ввод в эксплуатацию нежилых зданий в I-III кварталах 2007-2009 гг., млн. кв. м (источник: Росстат)

Общее сокращение площади введенных нежилых зданий по итогам 2009 года связано с уменьшением данного показателя на 14.1% в I квартале и его резким падением на 49.7% в IV квартале прошлого года по сравнению с аналогичными периодами 2008 года, тогда как во II и в III кварталах наблюдалось его увеличение на 16.6% и 14.1% соответственно. При этом рост строительства нежилых зданий в середине прошлого года можно объяснить действием сезонных факторов в совокупности с наличием большого числа недостроенных и "замороженных" в период начала кризиса объектов.

Прогнозируемое сокращение промышленного производства и отрицательная динамика инвестиций в основной капитал, скорее всего, значительно ухудшат показатели рынка промышленного строительства по итогам 2010 года.

Влиянию кризиса в меньшей степени будет подвержена сельскохозяйственная отрасль, где строительство объектов только будет набирать обороты благодаря поддержке государством АПК и предоставлению льготных кредитов.

Подробнее о влиянии финансово-экономического кризиса на строительную отрасль и рынки строительных и отделочных материалов можно прочитать в новом отчете Research.Techart

Статья подготовлена специально для портала "Ваш Дом" на основании данных маркетингового исследования о влиянии финансово-экономического кризиса на строительную отрасль и рынки строительных и отделочных материалов, выполненного Research.Techart 14 января 2010 года

Прайс лист компании Research.TechArt на портале "Ваш Дом"

Дата публикации 06.03.10

Принимаем для размещения полезные статьи информационного характера. Подробнее читайте по ссылке "Размещение статей".

Данная статья защищена авторскими правами! Любое копирование возможно, только при установке ответной ссылки на портал "Ваш Дом" и автора публикации!

По вопросам размещения обращаться в Службу поддержки