

ВЛИЯНИЕ КРИЗИСА НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ

Аналитическое подразделение Research.Techart Маркетинговой Группы «Текарт» подготовило исследование влияния финансово-экономического кризиса на строительную отрасль и рынки строительных и отделочных материалов.

ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Сложившееся тяжелое положение в экономике России в 2009 году отразилось и на ключевых макроэкономических показателях строительной отрасли.

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 1). 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%.

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, работающим 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.

Рассмотрим более подробно влияние кризиса на рынок недвижимости и отдельные рынки строительных материалов. Очевидно, что в условиях кризиса, когда сокращается потребление материалов и рынок становится рынком спроса, тенденции первого сегмента («конечного сегмента») в значительной мере определяют динамику отраслей производства материалов («сырьевого сегмента»).

ВЛИЯНИЕ КРИЗИСА НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

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.

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 2).

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 полу-

РИСУНОК 1. ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО» В 2007–2009 ГОДАХ, В % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ МЕСЯЦУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА

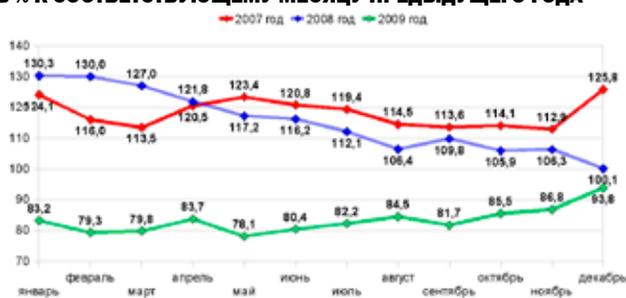


РИСУНОК 2. ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ В 2007–2009 ГОДАХ, МЛН КВ. М

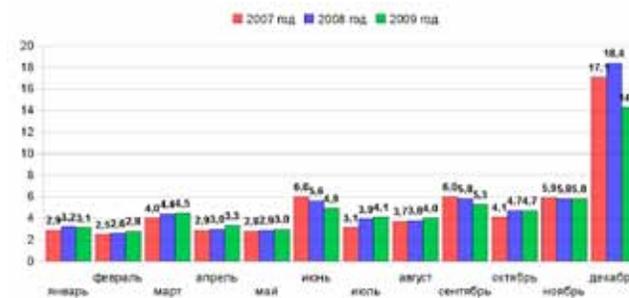


РИСУНОК 3. ОБЪЕМ И ДИНАМИКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ В 2007–2009 ГОДАХ

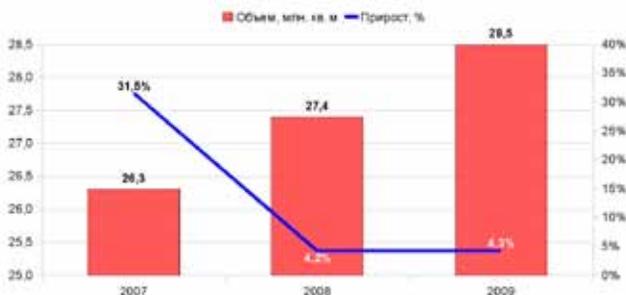


РИСУНОК 4. ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В 2007–2009 ГОДАХ, МЛН КВ. М



чения 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.

Малозэтажное домостроение

Одно из преимуществ малозэтажного домостроения перед многоэтажной застройкой, проявившееся в условиях кризиса, — его высокая степень автономности, которая выражается в следующих аспектах:

- ◆ девелоперские проекты загородных поселков могут финансироваться поэтапно, что актуально в условиях дефицита кредитных средств;
- ◆ проекты стихийной малозэтажной застройки имеют возможность гибко реагировать на конъюнктуру строительного рынка.

При актуальных низких ценах на строительные материалы прямые вложения в собственное малозэтажное жилье являются, возможно, одним из лучших способов сбережения средств.

Следствием вышеперечисленных преимуществ малозэтажного домостроения над многоэтажным является тот факт, что, несмотря на общее сокращение ввода жилых домов, строительство малозэтажных домов, хотя и более медленными темпами,

чем в докризисный период, продолжает увеличиваться (см. рисунок 3). При этом необходимо отметить, что доля индивидуального строительства в общем объеме ввода жилых домов по всей стране с 2007 по 2009 годы увеличилась с 43% до 47,8%.

Нежилое строительство

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).

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.

ВЛИЯНИЕ КРИЗИСА НА ОТДЕЛЬНЫЕ РЫНКИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ
Кирпич, цемент, железобетонные конструкции

Наибольшее влияние экономический кризис оказал на рынки строительных материалов, традиционно используемых в жилищном и коммерческом строительстве — кирпича, цемента и железобетонных конструкций. Это объясняется негативной динамикой соответствующих сегментов строительной отрасли.

При этом необходимо отметить, что если производство кирпича и железобетонных конструкций, основной объем потребления которых приходится на жилищное строительство, по итогам 2008 года оставалось примерно на уровне 2007 года, объем выпуска цемента за счет сокращения ввода в эксплуатацию нежилых зданий сократился уже в 2008 году (на 10,4%). Однако в 2009 году вследствие произошедшего впервые за несколько лет уменьшения объемов жилищного строительства наибольший спад выпуска наблюдался именно в отраслях производства кирпича и железобетонных конструкций (до 40%).

Месячная динамика объемов производства (прим. — здесь и далее данные об объемах производства приведены только по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства) кирпича, цемента и железобетонных конструкций в России в 2007–2009 годах представлена на рисунках 5, 6 и 7.

РИСУНОК 5. ОБЪЕМЫ ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНОГО КИРПИЧА (ВКЛЮЧАЯ КАМНИ) В РОССИИ В 2007–2009 ГОДАХ, МЛН УСЛ. КИРП.

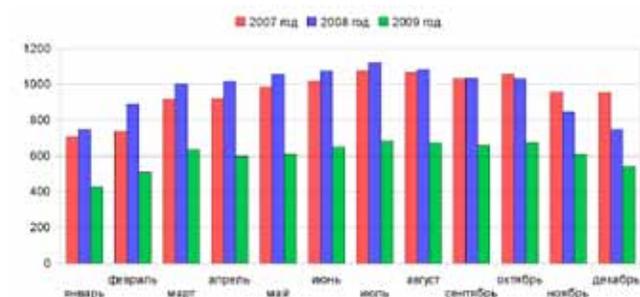


РИСУНОК 6. ОБЪЕМЫ ПРОИЗВОДСТВА ЦЕМЕНТА В РОССИИ В 2007–2009 ГОДАХ, ТЫС. ТОНН

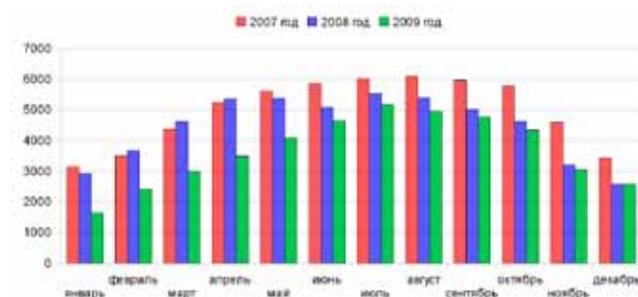


РИСУНОК 7. ОБЪЕМЫ ПРОИЗВОДСТВА СБОРНЫХ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ И ДЕТАЛЕЙ В РОССИИ В 2007–2009 ГОДАХ, ТЫС. КУБ. М

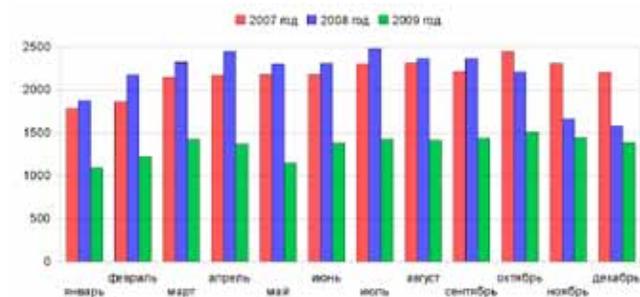
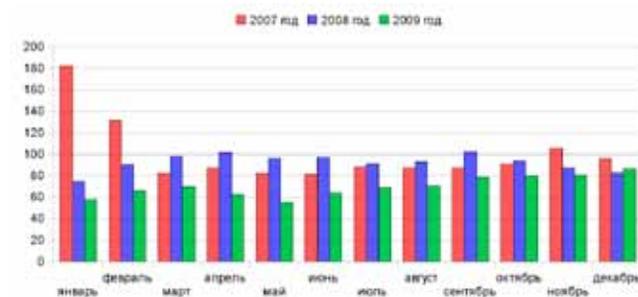


РИСУНОК 8. ОБЪЕМЫ ПРОИЗВОДСТВА СТАЛЬНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ В РОССИИ В 2007–2009 ГОДАХ, ТЫС. ТОНН



Металлоконструкции

Потребление стали и продукции передела в строительстве сокращается по причине снижения инвестиционного интереса и, как следствие, спроса на металлические здания.

Динамика рынка строительных металлоконструкций в последние два года примерно соответствовала отрицательной динамике строительства нежилой, в первую очередь промышленной и коммерческой, недвижимости. Так, по итогам 2008 года в сегментах стальных (см. рисунок 8) и алюминиевых (см. рисунок 9) конструкций наблюдалось сокращение производства на 4–8%, а в 2009 году падение составило уже около 15–25%.

Лесоматериалы и пиломатериалы

Влияние кризиса на российский ЛПК сказалось в меньшей степени по сравнению с другими экспортоориентированными отраслями. Это объясняется тем, что в сегменте лесозаготовки, производства пиломатериалов и глубокой деревообработки негативные тенденции отмечались еще до развития кризиса, что стало следствием снижения экспортных поставок из-за роста таможенных тарифов на круглые лесоматериалы. По данным ФТС, в период с января по ноябрь 2008 года экспорт необработанных и обработанных лесоматериалов сократился в натуральном выражении по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 25,2% и 17,4% соответственно (при увеличении объемов поставок в страны СНГ). Причем объем падал непрерывно в течение года (за период январь–сентябрь эти показатели составляли соответственно 25,3% и 18,3%), что не позволяет говорить о серьезном влиянии мирового кризиса.

При этом необходимо отметить, что в 2008–2009 годах наблюдались более низкие показатели вывозки круглых лесоматериалов и производства пиломатериалов по сравнению с 2007 годом (см. рисунки 10 и 11).

По данным Росстата, в январе–декабре 2009 года индекс производства в обработке древесины и производства изделий из дерева к соответствующему периоду 2008 года составил 82,3%, в то время как аналогичный показатель в 2008 году — 101,4%. При этом худшую динамику продемонстрировала группа, относящаяся к деревянному домостроению («производство деревянных строительных конструкций, включая сборные деревянные строения, и столярных изделий») и занимавшая в предыдущие годы лидирующую позицию по темпам роста. Сокращение объема производства за период с января по декабрь 2009 года в этом сегменте составило 30,2%.

Тем не менее, спрос на пиломатериалы на внутреннем рынке остается стабильным относительно спроса на другие строительные материалы. Это связано как с ростом объемов, так и с изменением структуры малоэтажного жилого строительства. В условиях кризиса дешевые деревянные дома (преимущественно каркасно-панельные) приобретают все большую популярность по сравнению с кирпичными или каменными.

Теплоизоляционные материалы

Последствия строительного кризиса для рынка теплоизоляционных материалов неоднозначны в зависимости от типа утеплителя.

Так, для минеральной ваты, традиционно используемой в каркасных конструкциях малоэтажного строительства, последствия

кризиса обещают быть минимальными. Объем ее производства по итогам 2008 года, согласно данным Росстата, сократился всего на 0,15%, в 2009 году — на 1,3% (см. рисунок 12).

Применительно к рынку вспененного пенополистирола влияние кризиса выразилось в снижении темпов его роста с 18% в 2007 году до 11% в 2008 году. По итогам 2009 и в текущем 2010 году, по оценке экспертов, в развитии отрасли наблюдается спад, обусловленный стагнацией строительного рынка и большей доступностью для потребителей других видов теплоизоляционных материалов, например, экструдированного пенополистирола XPS.

На рынке XPS, несмотря на резкий рост уровня конкуренции и ценовую войну компаний «Пеноплекс» и «ТехноНИКОЛЬ», прирост объема продаж в 2008 году составил из-за влияния кризиса всего 27% в сравнении с 50% в 2007 году. В настоящее время развитие рынка экструдированного пенополистирола также находится под влиянием финансово-экономического кризиса. Снижение объемов строительства коммерческой недвижимости, являющейся основной областью применения XPS, приводит к сокращению спроса на экструдированный пенополистирол.

Как и на других рынках, на рынке ТИМ получают возможности для развития альтернативные и инновационные теплоизоляционные материалы, например, пеностекло. ❏

Статья подготовлена Research.Techart
(www.research.techart.ru,
research@techart.ru)

РИСУНОК 9. ОБЪЕМЫ ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ И ИЗДЕЛИЙ ИЗ АЛЮМИНИЯ И АЛЮМИНИЕВЫХ СПЛАВОВ В РОССИИ В 2007–2009 ГОДАХ, ТОНН

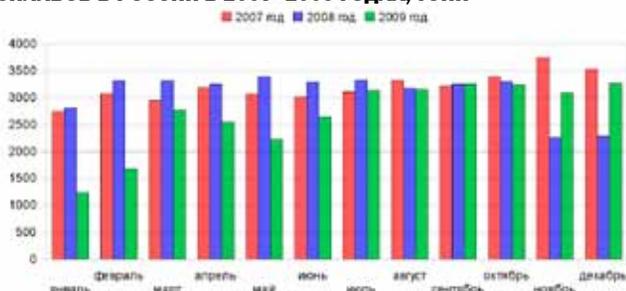


РИСУНОК 10. ОБЪЕМЫ ВЫВОЗКИ КРУГЛЫХ ЛЕСОМАТЕРИАЛОВ В РОССИИ В 2007–2009 ГОДАХ, ТЫС. ПЛОТНЫХ КУБ. М

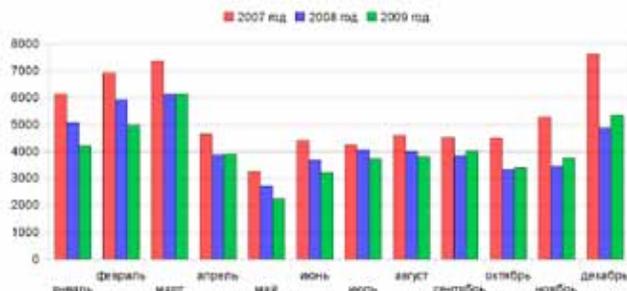


РИСУНОК 11. ОБЪЕМЫ ПРОИЗВОДСТВА ПИЛОМАТЕРИАЛОВ В РОССИИ В 2007–2009 ГОДАХ, ТЫС. КУБ. М

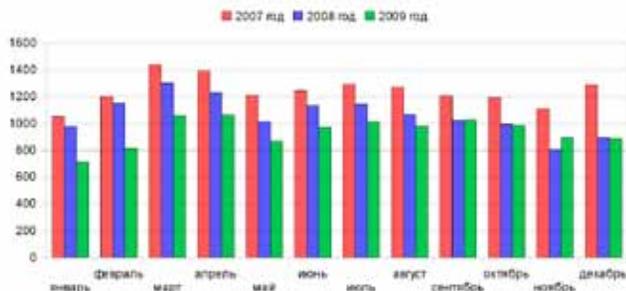


РИСУНОК 12. ОБЪЕМЫ ПРОИЗВОДСТВА МИНЕРАЛЬНОЙ ВАТЫ И ИЗДЕЛИЙ ИЗ НЕЕ (В ПЕРЕСЧЕТЕ НА СЫРУЮ ВАТУ) В РОССИИ В 2007–2009 ГОДАХ, ТЫС. КУБ. М

