

Бюллетень
о текущих тенденциях
российской экономики

декабрь 2017

32

Динамика индивидуального жилищного строительства



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Вступительный комментарий

На индивидуальное жилищное строительство приходится около 40% общего объема вводимой площади нового жилья в России. Оно генерирует спрос на строительные материалы, рабочую силу и товары длительного пользования, а также является индикатором состояния обеспеченных групп населения.

Сектор строительства многоквартирных домов продемонстрировал относительно большую устойчивость к кризисным тенденциям в экономике России 2015-2016 годов, хотя и во многом за счет завершения ранее начатых проектов. Первая волна сокращения совокупных показателей жилищного строительства (во второй половине 2015 года и начале 2016 года) была сконцентрирована преимущественно в секторе индивидуального домостроения. Одной из причин этого мог являться сдвиг спроса в пользу многоквартирных домов в условиях сокращения реальных личных доходов в прошедшие годы.

Во второй волне спада (конец 2016 года и первая половина 2017 года) негативные тенденции почти в равной степени отразились на строительстве индивидуальных и многоквартирных домов. Спад достиг и сегмента многоквартирных домов, что соответствует традиционному запаздыванию реакции сектора жилищного строительства в деловом цикле. Во второй половине 2017 года на фоне продолжающегося сокращения объемов строительных работ в целом по экономике России увеличился ввод жилья в отдельные месяцы, что в целом привело к положительным приростам в III квартале 2017 г.

*Главный советник руководителя Аналитического центра
проф. Леонид ГРИГОРЬЕВ*

Содержание выпуска

| | |
|--|----|
| Резюме выпуска | 3 |
| Строительство как важный сектор экономики России | 4 |
| Вторая волна спада в жилищном строительстве | 7 |
| Ключевая социально-экономическая статистика России | 10 |

**Выпуск подготовлен авторским коллективом
под руководством Леонида Григорьева**

Александр Голяшев Виктория Павлюшина Влада Бриллиантова

Резюме выпуска

- В 2017 году в России наметился рост инвестиций в основной капитал: их объем увеличился в январе-сентябре 2017 года на 4,2% в годовом выражении. Объем строительных работ за 11 месяцев 2017 года, по данным Росстата, составил 6,46 трлн руб., что на 1,9% ниже уровня прошлого года.
- Обеспеченность жильем в среднем по стране за 2008–2016 годы выросла с 21,4 до 24,9 кв. м/чел., но рецессия 2015-2016 годов стала фактором замедления развития жилищного сектора. Жилищное строительство вошло в затяжной кризис с середины 2015 года. Первое снижение вводов жилой площади почти полностью пришлось на сектор индивидуального домостроения: за три квартала наиболее сильного падения совокупного показателя (III квартал 2015 г. — I квартал 2016 г.) ввод площади индивидуальных жилых домов (ИЖД) упал на 22,6% в годовом выражении, тогда как ввод площади многоквартирных домов (МКД) вырос на 0,6%.
- После некоторого восстановления летом 2016 г., частично связанного с эффектом низкой базы предыдущего года, объемы вводов жилой площади в России вновь стали снижаться в годовом выражении, причем негативные тенденции в равной степени сказались на вводах индивидуальных и многоквартирных домов. За три квартала второй волны падения (IV квартал 2016 г. — II квартал 2017 г.) ввод площади ИЖД снизился на 9,4% в годовом выражении, МКД — на 8,7%.
- Сокращение объемов жилищного строительства обусловлено сжатием платежеспособного спроса (реальные располагаемые доходы сократились за 11 месяцев 2017 года на 1,4%). Это сопровождалось увеличением количества ипотечных сделок: по данным Банка России, за 10 месяцев 2017 года объем выданных ипотечных кредитов составил 1,5 трлн руб. (+30,1% в годовом выражении). В октябре средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в рублях опустилась до 9,95%, что оказывало дополнительную поддержку спросу.
- Общая площадь введенных в эксплуатацию ИЖД за 2015 год сократилась на 2,9% в годовом выражении, но число введенных домов выросло на 1,2%. Таким образом, средняя площадь нового дома снизилась за год на 4% — до 130 кв. м (со 136 кв. м в 2014 году). В 2016 году площадь ввода ИЖД сократилась на 9,7%, а их число — на 8,5%. В связи с этим средняя площадь новых домов снизилась незначительно, а по ряду категорий, включая кирпичные дома, даже выросла.
- В целом за январь-ноябрь 2017 г. объем ввода жилья составил 860,1 тыс. квартир общей площадью 60,4 млн кв. м, что на 4% меньше по сравнению с аналогичным уровнем прошлого года. Минстрой России прогнозирует ввод 76-78 млн кв. м жилья по итогам 2017 года, то есть на 3-5% ниже уровня прошлого года.

Строительство как важный сектор экономики России

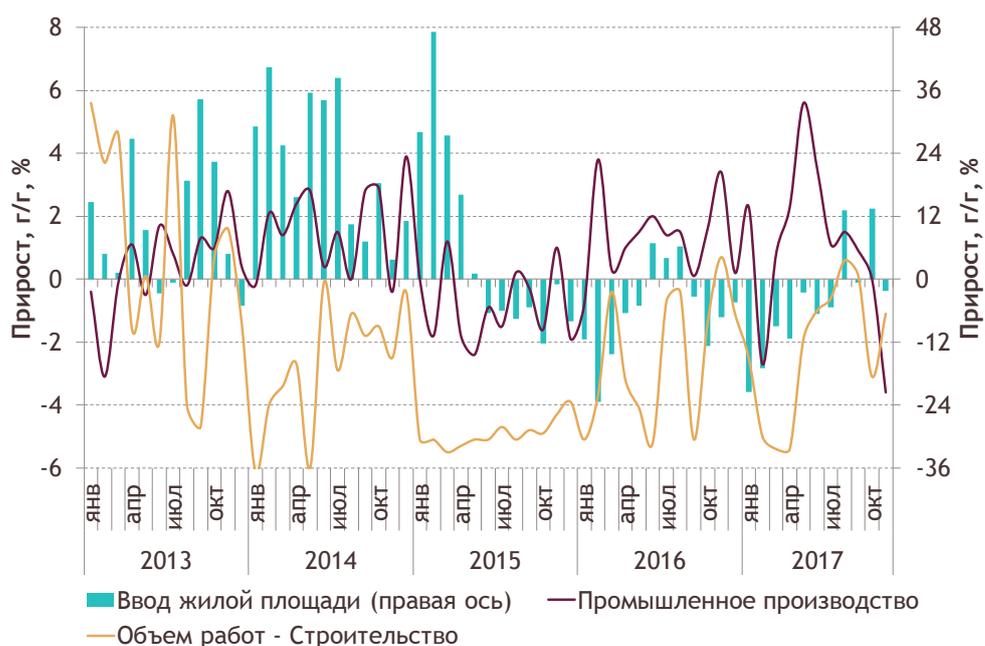
Жилищное строительство в 2017 году продолжает сокращаться, несмотря на восстановление инвестиций в основной капитал

Российская экономика демонстрирует признаки восстановления после рецессии 2015-2016 годов. Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2017 г. по сравнению с январем-ноябрем 2016 г. составил 101,2%. В то же время восстановление еще не приобрело устойчивый характер — в ноябре по сравнению с аналогичным периодом прошлого года промышленное производство сократилось на 3,6%. Индекс физического объема ВВП России в III квартале 2017 г. относительно соответствующего периода 2016 г. составил 101,8%, положительная динамика сохраняется четвертый квартал подряд. В целом за январь-сентябрь 2017 г. ВВП вырос на 1,6%.

В 2017 году наметился рост инвестиций в основной капитал: их объем увеличился в январе-сентябре 2017 года на 4,2% в годовом выражении. Однако объем строительных работ за 11 месяцев 2017 года составил 6,46 трлн руб., что на 1,9% ниже уровня прошлого года (График 1). Это может быть связано с завершением строительства инфраструктурных проектов. Производство строительных материалов (опережающий индикатор активности на строительном рынке) с начала года выросло на 2,3%.

График 1

Динамика промышленности, ввода жилья и строительства в России в годовом выражении, % в годовом выражении, 2013-2017 годы



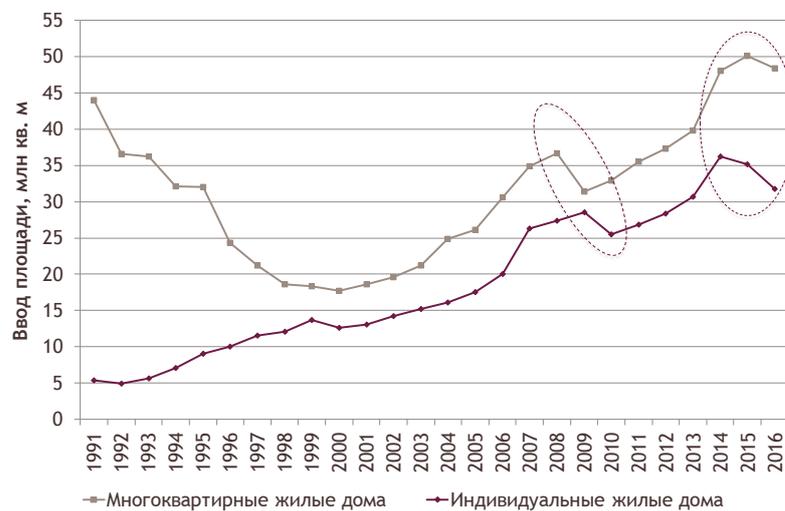
Источник — Thomson Reuters

На индивидуальные жилые дома, построенные населением, приходится более 40% общей вводимой в России площади жилья

Строительство малоэтажного жилья, в первую очередь индивидуальных жилых домов (ИЖД, частных домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств), является сектором жилищного строительства наравне со строительством многоквартирных домов (МКД). По данным Росстата, на ИЖД в 2010-2014 годах стабильно приходилось 43-44% общей вводимой площади жилья в России (График 2), хотя в 2015-2016 годах их доля упала до 40%.

График 2

Ввод многоквартирных и индивидуальных жилых домов, млн кв. м, 1991-2016



Источник — Росстат

Доля малоэтажного жилья (1-3 этажа), куда входят построенные населением дома, в общей площади жилых домов по этажности снизилась в 2016 году до 46%, хотя в 2010-2015 годах доля малоэтажного жилья составляла в среднем около 49%. Заметнее всего снизилась доля 3- и 2-этажного жилья — на 1,1 п.п. и 1,0 п.п. соответственно, в то время как доля одноэтажного жилья сократилась лишь на 0,4%. Для одноэтажного жилья снижение стало продолжением тренда 2010-2015 годов (когда его доля снизилась с 22,1% до 16,7%), а для трехэтажного жилья сокращение произошло вразрез тренду: его доля стабильно росла с 6,7% в 2010 году до 11,2% в 2015 году.

В 2016 году заметно упала совокупная площадь вводимого жилья: с исторического максимума в 85,3 млн кв. м в 2015 году до 80,2 млн кв. м

Число новых квартир (включая квартиры в ИЖД) к 2015 году выросло почти до 1,2 млн, но в 2016 году снизилось на 2,3% (Таблица 1). В 2016 году существенно снизилась

площадь вводимого жилья: с исторического максимума в 85,3 млн кв. м в 2015 году до 80,2 млн кв. м в 2016 году. Среднедушевая обеспеченность жильем в среднем по стране за 2008–2016 годы выросла с 21,4 до 24,9 кв. м/чел., но рецессия 2015-2016 годов стала фактором замедления развития жилищного сектора.

Растет дифференциация между размерами квартир в частных жилых домах и в МКД. Средний размер квартир в новых МКД достиг максимума в 69 кв. м в 2002 году и с тех пор снижается; в 2016 году показатель составил всего 52,8 кв. м. Максимум среднего размера квартир в частных домах оказался вдвое больше квартирного (139 кв. м) и был достигнут в середине 2000-х годов. После кризиса 2008-2009 годов средний размер квартир в частных домах сохранялся на уровне 133-135 кв. м, но за 2015-2016 годы снизился до 127 кв. м. Таким образом, в 2014-2016 годах средний размер вводимых в России квартир в частных домах в 2,4 раза превышал средний размер квартир в МКД (для сравнения, в начале 2000-х годов это соотношение находилось на уровне 1,8 раза). Одной из причин роста дифференциации является то, что девелоперы вводят гораздо больше однокомнатных квартир и студий, которые быстрее всего продаются.

Таблица 1

Построенные квартиры и дома*, 1995-2016 годы

| | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <i>Всего введено, в т.ч.</i> | | | | | | | | | | |
| Общий метраж, млн кв. м | 41 | 30 | 44 | 58 | 62 | 66 | 70 | 84,2 | 85,3 | 80,2 |
| Число квартир, тыс. | 602 | 373 | 515 | 717 | 786 | 838 | 929 | 1124 | 1195 | 1167 |
| Средний размер, кв. м | 68 | 81 | 85 | 82 | 79 | 78 | 76 | 75 | 71 | 69 |
| <i>Построено населением (частные дома, в основном одноквартирные)</i> | | | | | | | | | | |
| Общий метраж, млн кв. м | 9 | 13 | 18 | 25 | 27 | 28 | 31 | 36,2 | 35,2 | 31,8 |
| Число квартир, тыс. | 90 | 106 | 127 | 192 | 201 | 211 | 228 | 268 | 272 | 251 |
| Средний размер, кв. м | 100 | 119 | 138 | 133 | 133 | 134 | 134 | 135 | 130 | 127 |
| <i>Построено юридическими лицами (многоквартирные дома)</i> | | | | | | | | | | |
| Общий метраж, млн кв. м | 32 | 18 | 26 | 33 | 36 | 37 | 40 | 48,0 | 50,1 | 48,4 |
| Число квартир, тыс. | 512 | 267 | 388 | 525 | 585 | 627 | 701 | 856 | 923 | 916 |
| Средний размер, кв. м | 62 | 66 | 67 | 63 | 61 | 60 | 57 | 56,0 | 54,2 | 52,8 |

* Не включены здания, пригодные только для сезонного/временного проживания, в т.ч. дачи.

Источник – Росстат

Из введенных в 2016 году 80,2 млн кв. м жилой площади 58,8 млн кв. м приходится на города и поселки городского типа (73%) и 21,4 млн кв. м — на сельскую местность (27%). Это почти точно соответствует соотношению городского и сельского населения в России и поддерживает примерно равную обеспеченность населения жильем в городе и на селе (в 2016 году на одного городского жителя приходилось 24,5 кв. м общей площади жилых помещений, на одного сельского — 26,1 кв. м). Жители сельских территорий в большинстве случаев проживают в частных домах — из введенных

индивидуальных домов (31,8 млн кв. м в 2016 году) больше половины (16,9 млн кв. м) приходится на сельскую местность. На селе индивидуальные дома в 2016 году обеспечили 79% вводимой площади, а в городах — лишь 25%.

Вторая волна спада в жилищном строительстве

Вторая волна падения вводов жилой площади в России (IV квартал 2016 г. — II квартал 2017 г.) затронула как индивидуальные (-9,4% в годовом выражении), так и многоквартирные (-8,7%) дома

В общем случае реакция строительного сектора на кризисные тенденции в экономике — это ускорение ввода жилья и снижение объемов стартов строительства (закладок новых домов). К сожалению, в России прямое статистическое наблюдение за числом стартов строительства новых жилых домов не ведется. Поэтому кризисные тенденции можно отследить только по объему ввода жилой площади, но этот показатель во многом отражает решения, принятые застройщиками раньше.

Ускорение ввода жилья в начальные периоды кризиса хорошо заметно на примере текущих тенденций: темпы ввода жилья возросли в 2014 году на фоне замедления инвестиционных процессов в экономике, и особенно в начале 2015 года, когда кризис стал явным: стал сокращаться ВВП, произошла девальвация рубля и т.п.

С середины 2015 года жилищное строительство в России вошло в затяжную рецессию. Первая волна падения вводов жилой площади продолжалась 12 месяцев: с июня 2015 г. по май 2016 г. Квартальные данные по структуре ввода показывают, что первое снижение вводов почти полностью пришлось на сектор индивидуального домостроения: за три квартала наиболее сильного падения совокупного показателя (III квартал 2015 г. — I квартал 2016 г.) ввод площади индивидуального жилья упал на 22,6% в годовом выражении, хотя ввод площади МКД вырос на 0,6% (График 3).

После некоторого восстановления летом 2016 г., частично связанного с эффектом низкой базы предыдущего года, объемы вводов жилой площади в России вновь стали снижаться в годовом выражении, причем негативные тенденции примерно в равной степени сказались на вводах индивидуальных и многоквартирных домов. За три квартала второй волны падения (IV квартал 2016 г. — II квартал 2017 г.) ввод площади ИЖД снизился на 9,4% в годовом выражении, МКД — на 8,7%.

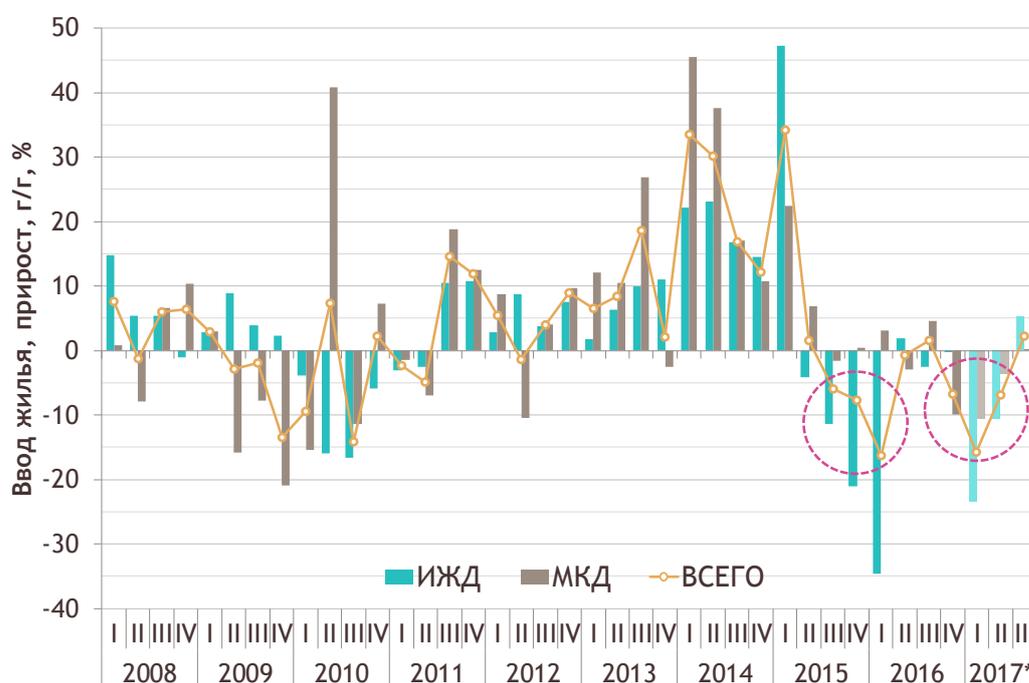
По оперативным данным Росстата, во второй половине 2017 г. в России наблюдается разнонаправленная динамика вводов жилой площади: положительные приросты в августе и октябре (+13,1% и +13,4% в годовом выражении соответственно) чередуются с отрицательными темпами (-5,4/-0,6/-2,3% в июле/сентябре/ноябре). В III квартале

рост введенной жилой площади в России составил 2,1%, причем сектор ИЖД прибавил 5,3% в годовом выражении, а сектор МКД остался на уровне прошлого года (+0,03%).

В целом за январь-ноябрь 2017 г. объем ввода жилья составил 860,1 тыс. квартир общей площадью 60,4 млн кв. м, что на 4% меньше по сравнению с аналогичным уровнем прошлого года. Минстрой России прогнозирует ввод 76-78 млн кв. м жилья по итогам 2017 года, что на 3-5% ниже уровня прошлого года.

График 3

Квартальная динамика ввода площади жилья в годовом выражении, 2008-2017



Примечание. Данные за 2008-2016 годы уточненные — восстановлены из индексов следующего года, данные за 2017 год — оперативные.

Источник — Росстат

Сокращение объемов жилищного строительства обусловлено сжатием платежеспособного спроса (реальные располагаемые доходы сократились за 11 месяцев 2017 года на 1,4%). Это сопровождалось увеличением количества ипотечных сделок: по данным Банка России, за 10 месяцев 2017 года объем вновь выданных ипотечных кредитов составил 1,5 трлн руб. (+30,1% в годовом выражении). В октябре средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам в рублях опустилась до 9,95%, что оказывало дополнительную поддержку спросу. По предварительной оценке Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, в ноябре объем выданных кредитов достиг 210-230 млрд руб., превысив прошлогодний уровень на 55-70%.

На рынке недвижимости сохраняется избыток предложения. Переход от долевого строительства к проектному финансированию через три года подтолкнет девелоперов к ускоренному завершению проектов, что приведет к дальнейшему росту предложения и окажет давление на цены. В результате внесения правок в законодательство, регулирующее жилищное строительство, можно ожидать консолидации рынка, роста себестоимости строительства и уменьшения прибыли застройщиков.

В 2016 году приостановилось снижение средних размеров новых индивидуальных домов, зафиксированное в 2015 году

Основными видами вводимых индивидуальных домов по преобладающим материалам стен являются деревянные, кирпичные и блочные. Деревянные дома принципиально отличаются от всех остальных видов по средней площади — 90-95 кв. м против 140-160 кв. м у кирпичных, каменных и блочных домов (Таблица 2). При этом деревянные дома являются также относительно более дешевым вариантом (по [оценкам](#) Росстата, цены на 1 кв. м деревянных домов по регионам России на 5-50% ниже, чем кирпичных), что делает их в среднем вдвое более доступными для населения.

Таблица 2

Динамика площади, числа и средних размеров вводимых ИЖД, 2014-2016 годы

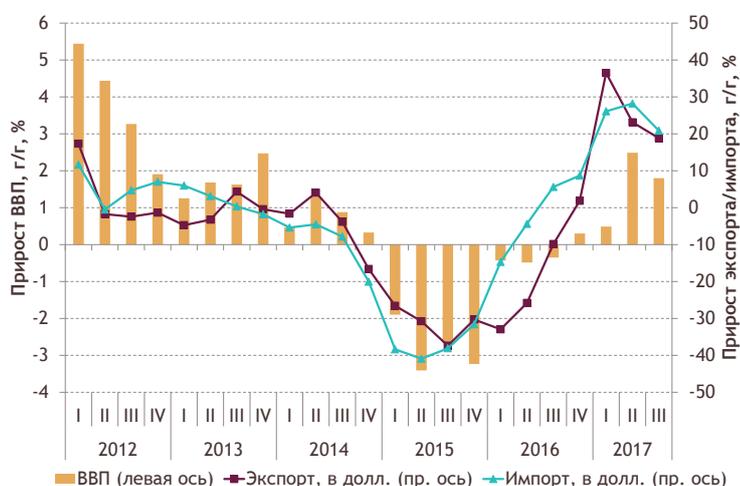
| | Площадь, млн кв. м | | | | Число домов, тыс. шт. | | | | Средняя площадь, кв. м | | | |
|--------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|------------|------------|-------------|------------------------|------------|------------|-------------|
| | 2014 | 2015 | 2016 | 2016 к 2014 | 2014 | 2015 | 2016 | 2016 к 2014 | 2014 | 2015 | 2016 | 2016 к 2014 |
| Каменные | 1,3 | 1,4 | 1,2 | -4% | 7 | 8 | 8 | 12% | 183 | 164 | 158 | -14% |
| Кирпичные | 13,1 | 11,8 | 11,0 | -16% | 83 | 77 | 71 | -14% | 158 | 153 | 154 | -3% |
| Панельные | 0,3 | 0,2 | 0,2 | -38% | 2 | 2 | 1 | -38% | 151 | 140 | 150 | -1% |
| Блочные | 7,0 | 6,4 | 6,0 | -15% | 46 | 44 | 42 | -10% | 153 | 145 | 144 | -6% |
| Деревянные | 8,1 | 8 | 7,4 | -9% | 87 | 88 | 82 | -5% | 93 | 91 | 90 | -4% |
| Монолитные | 0,6 | 0,6 | 0,5 | -17% | 4 | 4 | 3 | -17% | 155 | 142 | 150 | -3% |
| Прочие* | 5,9 | 6,8 | 5,5 | -6%* | 38 | 47 | 39 | 4%* | 156 | 146 | 141 | -10% |
| ВСЕГО | 36,2 | 35,2 | 31,8 | -12% | 266 | 270 | 247 | -7% | 136 | 130 | 129 | -5% |

* Высокая доля категории «прочие» связана с ухудшением первичной статистики, собираемой Росстатом, из-за нерегламентированности госучета жилищного фонда России.

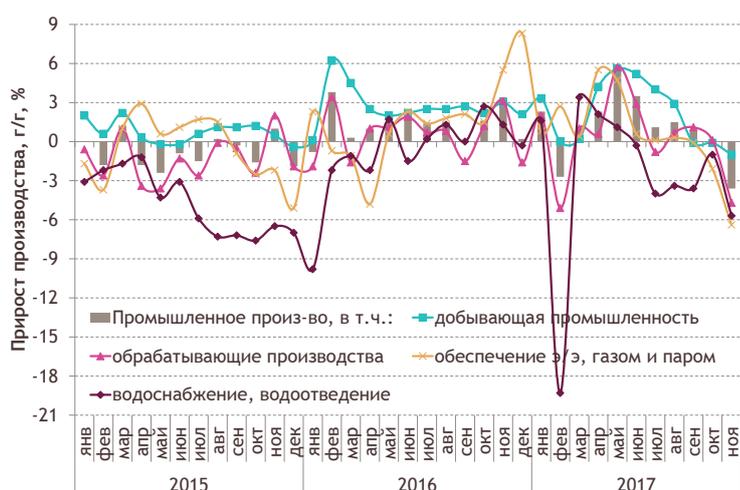
Источник — Росстат, расчеты Аналитического центра

Общая площадь введенных в эксплуатацию ИЖД за 2015 год сократилась на 2,9% в годовом выражении, но число введенных ИЖД выросло на 1,2%. Таким образом, средняя площадь нового индивидуального дома снизилась за год на 4% — до 130 кв. м (со 136 кв. м в 2014 году). В 2016 году площадь ввода ИЖД сократилась на 9,7%, а их число — на 8,5%. В связи с этим средняя площадь новых домов снизилась незначительно, а по ряду категорий, включая кирпичные дома, даже выросла.

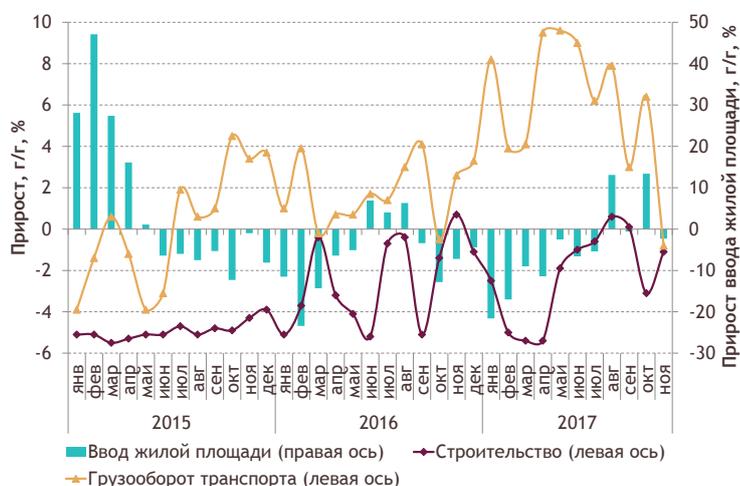
Ключевая социально-экономическая статистика России



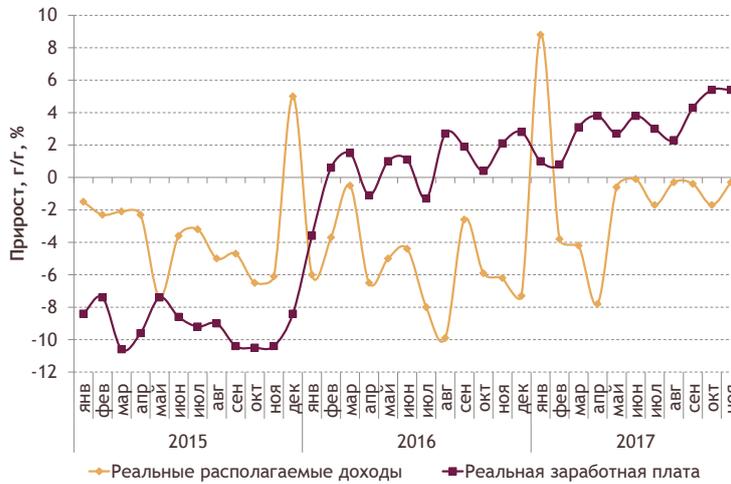
- По оценкам Росстата, объем ВВП России за III квартал 2017 г. составил 24,0 трлн руб. Прирост физического объема ВВП относительно III квартала 2016 г. составил 1,8%.
- Положительная динамика сохраняется четвертый квартал подряд. За январь-сентябрь 2017 г. прирост ВВП составил 1,6% в годовом выражении (далее — г/г).



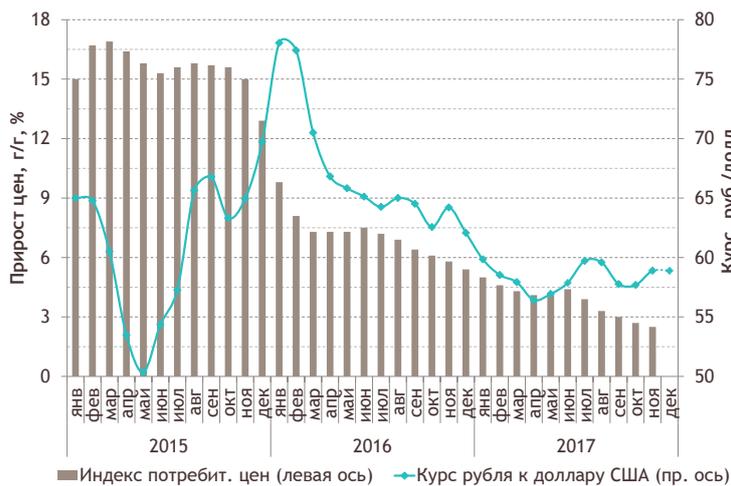
- В ноябре промышленное производство в России снизилось в годовом выражении на 3,6%.
- Сокращение выпуска наблюдалось во всех секторах: добыча полезных ископаемых снизилась на 1,0% г/г, обрабатывающее производство — на 4,7% г/г, обеспечение электроэнергией, газом и паром — на 6,4% г/г, водоснабжение и водоотведение — на 5,7% г/г.



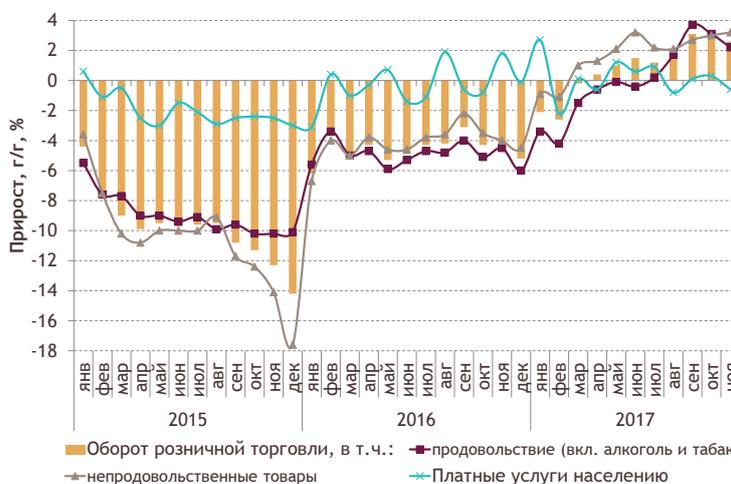
- В ноябре объем выполненных работ в строительстве продолжил снижение в годовом выражении (-1,1%) после -3,1% в октябре.
- Грузооборот продемонстрировал отрицательный прирост в ноябре (-0,8% г/г) впервые с октября 2016 г.
- Жилищное строительство сократилось в годовом выражении в ноябре на 2,3% после роста на 13,4% в октябре.



- Снижение реальных располагаемых денежных доходов в ноябре составило -0,3% г/г, замедлившись на 1,4 п.п. по сравнению с октябрём.
- В ноябре темп прироста заработной платы в реальном выражении сохранился на уровне октября (+5,4% г/г).



- Темп роста потребительских цен снижается пятый месяц подряд и в ноябре достиг отметки 2,5% г/г после 2,7% г/г в октябре.
- По итогам ноября рубль ослабел по отношению к ключевым иностранным валютам. Рублевый курс валют составил 58,9 руб./долл., что на 2,1% выше октябрьского курса. Локальный максимум был зафиксирован 16 ноября на отметке 60,2 руб./долл.



- В ноябре оборот розничной торговли вырос на 2,7% г/г, замедлив темпы роста на 0,4 п.п. по сравнению с предыдущим месяцем.
- Рост продаж продовольствия в ноябре составил 2,2% г/г, что на 0,9 п.п. ниже показателя октября.
- Темп роста продаж непродовольственных товаров составил 3,2% г/г в ноябре.

Источник – Thomson Reuters по данным российских ведомств

ac.gov.ru/publications/



facebook.com/ac.gov.ru



twitter.com/AC_gov_ru



youtube.com/user/analyticalcentergov

