

Динамика индивидуального жилищного строительства в России и государственные меры, направленные на развитие сектора



Содержание выпуска

Резюме выпуска	3
Строительство как важный сектор экономики России	4
Динамика индивидуального жилищного строительства	9
Региональные особенности индивидуального жилищного строительства .	11
Приложение 1. Государственные меры, направленные на развитие индивидуального жилищного строительства	15
Приложение 2. Особенности статистического учета ИЖС в России.....	20
Ключевая социально-экономическая статистика России	22

Выпуск подготовлен авторским коллективом

Константин Тузов
Любовь Арапова

Игорь Сабельников
Бахтияр Джафаров

Резюме выпуска

- В 2018 году вклад строительства в динамику ВВП стал положительным (0,3%). При этом на долю строительства в 2018 году пришлось 6% ВВП России (в I квартале 2019 г. значение показателя составило 3,3%, во II квартале — 4,9%).
- Жилищное строительство включает в себя индивидуальные жилые дома, построенные населением за счет собственных и заемных средств, а также многоквартирные дома, возводимые строительными компаниями. В 2018 году на индивидуальные жилые дома приходилось 42,9% общей вводимой площади жилья в России, что на 1,3 п.п. больше, чем в 2017 году.
- В 2018 году общая площадь вводимого в стране жилья составила 74,7 млн кв. м, что на 4,4% меньше уровня 2017 года. В секторе МКД было введено 43,3 млн кв. м жилья (–6,3%), а площадь построенных индивидуальных жилых домов составила 32,4 млн кв. м (–1,8%).
- В январе–сентябре 2019 г. в секторе жилищного строительства наблюдалось улучшение динамики. В частности, ввод общей жилой площади увеличился на 6,9% в годовом выражении (без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства).
- Основными видами вводимых индивидуальных домов по преобладающим материалам стен являются кирпичные, деревянные и блочные, на долю которых в 2018 году пришлось 73,2% общей площади ввода, что на 4,5 п.п. ниже, чем в 2017 году. Деревянные дома имеют меньшую среднюю площадь (99 кв. м против 167 кв. м и 149 кв. м у кирпичных и блочных домов).
- В 2018 году наибольшая доля индивидуального домостроения в общем объеме введенной площади приходилась на менее развитые аграрные регионы (67,5%). Наименьшая доля ИЖС в общем объеме введенной площади была зафиксирована в сырьевых экспортно ориентированных регионах (24,7%), а также в финансово-экономических центрах (26,0%).
- В 2018 году больше всего площади индивидуальных жилых домов было введено в аграрно-промышленных регионах России (26,3%), на них пришелся основной объем каменных (38,7%), блочных (36,5%), кирпичных (35,5%) и панельных (21,1%) объектов индивидуального жилищного строительства.

Строительство как важный сектор экономики России

На долю строительного сектора во II квартале 2019 г. приходилось 4,9% ВВП

В 2018 году вклад строительства в динамику ВВП стал положительным (0,3 п.п.). На долю строительства в 2018 году приходилось 6,0% ВВП России (в I квартале 2019 г. значение показателя составило 3,3%, во II квартале — 4,9%). Объем строительных работ в I полугодии 2019 г. увеличился на 0,1% в годовом выражении. В структуре инвестиций в основной капитал в 2018 году на жилые здания и помещения приходилось 12,7% вложений (–1,6 п.п. по сравнению с 2017 годом), а на здания (кроме жилых) и сооружения, а также расходы на улучшение земель — 43,3% (–1,9 п.п.).

Для строительного бизнеса характерна инерционность, позволяющая дольше сохранять положительную динамику во время кризиса, но препятствующая быстрому восстановлению в посткризисный период. Несмотря на то, что российская экономика восстанавливается после рецессии, объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается незначительно. Так, например, в январе–сентябре 2019 г. прирост промышленного производства составил 2,7%, а строительства — 0,3% (График 1).

Значительное влияние на изменение объемов строительства оказывает инвестиционная активность. В 2018 году положительная динамика строительных работ была поддержана ростом объемов инвестиционных вложений в основной капитал (+4,3%), а в I полугодии 2019 г. инвестиции замедлились до +0,6%.

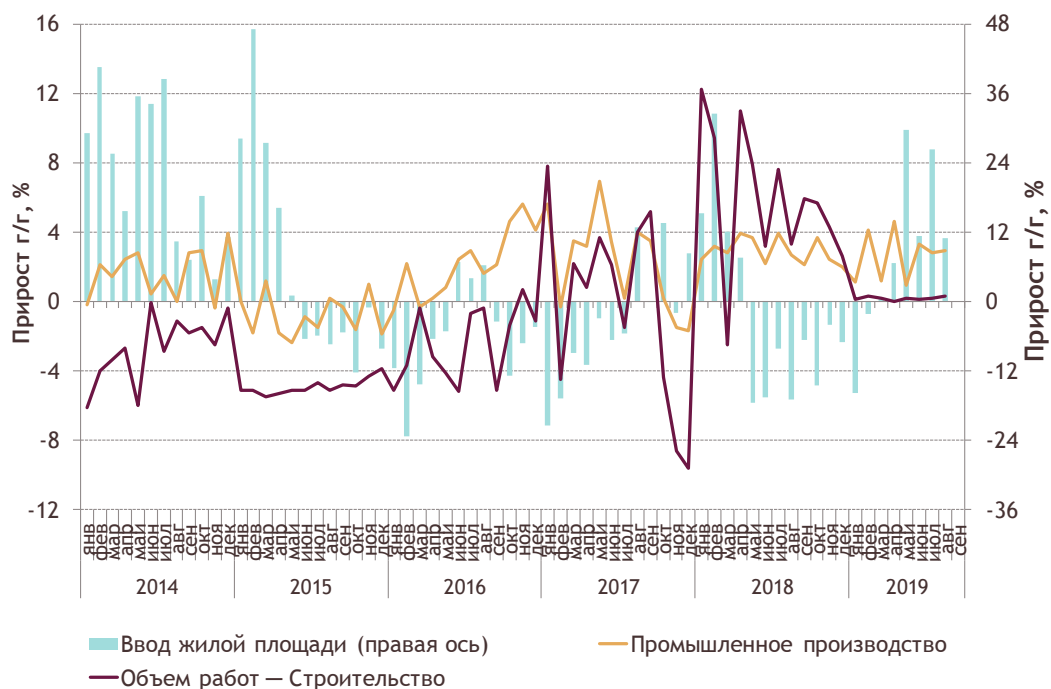
В январе 2019 г. Росстат пересмотрел данные по динамике строительного сектора за 2017–2018 годы. Если до пересчета темп прироста строительства за январь–ноябрь 2018 г. оценивался в 0,5%, то после пересчета он составил 5,7% за тот же период (в целом за 2018 год прирост объема строительства достиг 5,3%). По информации Минэкономразвития России, корректировка данных носила плановый характер и была обусловлена уточнением респондентами ранее представленной информации в конце календарного года. По мнению Минэкономразвития России, в большой степени пересчет объясняется уточнением данных по Ямало-Ненецкому автономному округу, где была запущена третья линия завода «Ямал СПГ»¹. Позитивный вклад в рост

¹ О пересмотре динамики строительства за 2018 год // Министерство экономического развития Российской Федерации, URL: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/a27eb660-02fe-4444-9bf2-91e523bb6cb4/190129.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=a27eb660-02fe-4444-9bf2-91e523bb6cb4>.

строительства внесли также крупные инфраструктурные проекты, такие как ввод в эксплуатацию Крымского моста и стадионов к Чемпионату мира по футболу.

График 1

Динамика промышленности, ввода жилья и объема строительных работ в России в годовом выражении, %, 2014–2019 годы



Источник — Росстат

В 2018 году на индивидуальные жилые дома, построенные населением, пришлось 42,9% общей вводимой в России площади жилья

Жилищное строительство включает в себя индивидуальные жилые дома (далее — ИЖД), построенные населением за счет собственных и заемных средств для собственных нужд, и многоквартирные дома (далее — МКД), возводимые строительными компаниями (Приложение 2. Особенности статистического учета ИЖС в России). По данным Росстата, за последние 5 лет доля индивидуального жилищного строительства (далее — ИЖС) находилась в диапазоне от 39,6% до 43,0% от общего объема вводимого жилья². В 2018 году на индивидуальные жилые дома приходилось

² Динамика индивидуального жилищного строительства // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики, выпуск № 32, декабрь 2017 г. <http://ac.gov.ru/files/publication/a/15681.pdf>.

42,9% общей вводимой площади жилья в России, что на 1,3 п.п. больше, чем в 2017 году.

В 2015 году был достигнут исторический максимум ввода жилой площади в России как в жилищном строительстве в целом, так и в секторе МКД (График 2).

График 2

Ввод многоквартирных и индивидуальных жилых домов (млн кв. м) и средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых помещений* тыс. руб., 2010–2018 годы



* Сумма фактически произведенных застройщиками капитальных затрат, приходящихся на 1 кв. м общей площади законченных строительством за отчетный период жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях.

Источник – Росстат

В 2018 году сократилась общая площадь вводимого жилья как в секторе ИЖС (после незначительного роста годом ранее), так и в секторе МКД. В прошлом году общая площадь вводимого в стране жилья составила 74,7 млн кв. м, что на 4,4% меньше уровня 2017 года, и на 11,3% — пика 2015 года. В секторе МКД было введено 43,3 млн кв. м жилья (–6,3% от уровня 2017 года и –13,6% от исторического максимума 2015 года), а индивидуальных жилых домов было построено 32,4 млн кв. м (–1,8% относительно уровня 2017 года и –10,5% от показателя 2014 года).

В 2010–2018 годах наблюдалось увеличение средней фактической стоимости строительства 1 кв. м общей площади жилых помещений в домах, построенных

юридическими лицами. В 2018 году в России в среднем стоимость строительства 1 кв. м жилой площади оставалась на уровне 2017 года и составила 41,4 тыс. руб. (–0,2%), при этом максимальная стоимость была зафиксирована в Чукотском автономном округе (113,9 тыс. руб.), а минимальная — в Республике Ингушетия (21,5 тыс. руб.).

В январе-сентябре 2019 г. ввод общей жилой площади вырос на 6,9% в годовом выражении

В январе–сентябре 2019 г. в секторе жилищного строительства наблюдалось оживление. Ввод общей жилой площади увеличился на 6,9%³ в годовом выражении. Несмотря на рост, большинство строительных организаций по-прежнему консервативно оценивают перспективы отрасли. В I полугодии текущего года средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых помещений в домах, построенных юридическими лицами, выросла на 3,8% по сравнению с I полугодием 2018 года, что, в частности, связано с переходом к механизмам проектного финансирования и эскроу-счетам⁴, а также с повышением НДС. Кроме того, негативная динамика реальных располагаемых доходов населения, демографические тенденции и ограниченная доступность ипотечного кредитования оказывают сдерживающее влияние на развитие сектора жилищного строительства⁵.

В 2018 году средний размер домов, построенных населением, превысил докризисный уровень и составил 139 кв. м

В 2018 году общая площадь вводимого в стране жилья сократилась на 4,6% и составила 75,7 млн кв. м (Таблица 1). Общий метраж введенных многоквартирных домов в 2018 году снизился на 6,6%, а объектов индивидуального жилищного строительства — на 1,7%.

Число введенных квартир и домов продолжило снижаться третий год подряд после исторического максимума 2015 года (1,20 млн): в 2017 году эта цифра составила 1,14 млн, в 2018 году — 1,08 млн. Такая динамика объясняется еще и снижением активности частных инвесторов, приобретающих квартиры на стадии строительства с целью их продажи после ввода дома в эксплуатацию. По данным участников рынка

³ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁴ Специальный условный счет, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до наступления определенных обстоятельств или выполнения определенных обязательств.

⁵ Жилищное строительство // Банк России, октябрь 2019 г. // URL:

https://www.cbr.ru/Content/Document/File/84168/analytic_note_20191004_ddkp.pdf/.

недвижимости, после пика 2013–2014 годов количество таких сделок снижается в связи с падением доходности, а с переходом застройщиков к финансированию с использованием эскроу-счетов частные инвесторы могут практически исчезнуть с рынка⁶.

Таблица 1

Общая площадь, число квартир и средний размер квартир в домах, построенных населением и юридическими лицами, млн кв. м, тыс., кв. м, 2010–2018 годы

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Всего введено, в т.ч.</i>									
Общий метраж, млн кв. м	58,4	62,3	65,7	70,5	84,2	85,3	80,2	79,3	75,7
Число квартир, тыс.	717,0	786,0	838,0	929,0	1124,0	1195,0	1167,0	1139,0	1076,0
Средний размер, кв. м	81,5	79,3	78,4	75,8	74,9	71,4	68,7	69,6	70,3
<i>Построено населением (частные дома, в основном одноквартирные)</i>									
Общий метраж, млн кв. м	25,5	26,7	28,4	30,6	36,2	35,3	31,8	33,0	32,4
Число квартир, тыс.	192,0	201,0	211,0	228,0	268,0	272,0	251,0	244,0	233,0
Средний размер, кв. м	132,6	132,9	134,4	134,4	135,2	129,6	126,7	135,1	139,1
<i>Построено юридическими лицами (многоквартирные дома)*</i>									
Общий метраж, млн кв. м	33,0	35,6	37,3	39,8	48,0	50,1	48,4	46,3	43,2
Число квартир, тыс.	525,0	585,0	627,0	701,0	856,0	923,0	916,0	895,0	843,0
Средний размер, кв. м	62,8	60,9	59,6	56,8	56,0	54,2	52,8	51,7	51,3

* В таблице приведены расчетные значения для общего метража, числа квартир и среднего размера квартир в МКД

Источник – Росстат, расчеты Аналитического центра

За последние годы значительно снизился средний размер квартир в домах, построенных юридическими лицами (с 62,8 кв. м в 2010 году до 51,3 кв. м в 2018 году). В условиях затяжного падения реальных располагаемых доходов население все больше отдает предпочтение жилью меньшего размера. В таком случае меньший метраж квартиры в МКД является компромиссом между желанием получить новое жилье и ограниченностью финансовых возможностей.

Средний размер вводимых индивидуальных жилых домов, в отличие от МКД, растет три года подряд и в 2018 году достиг 139,1 кв. м, что является максимальным значением с 2000 года. Такая площадь жилья сравнима с домами, вводимшимися в докризисные 2006–2007 годы. Индивидуальный дом, находящийся на отдельном участке и в среднем превышающий площадь квартиры в МКД в 2,7 раза, во многих

⁶ «Инвестиции в недвижимость: как выбрать подходящий вариант» // Индикатор рынка недвижимости // URL: <https://www.irn.ru/articles/40757.html>.

случаях становится оптимальным решением для большой семьи. ИЖС является хорошей возможностью для улучшения жилищных условий не только для сельской местности, но и для городов, в которых отсутствует дефицит земельных ресурсов. При должном развитии местной инфраструктуры и транспортного сообщения с центром (в случае больших городов) индивидуальный жилой дом, как правило, является более комфортным местом проживания, чем квартира в МКД.

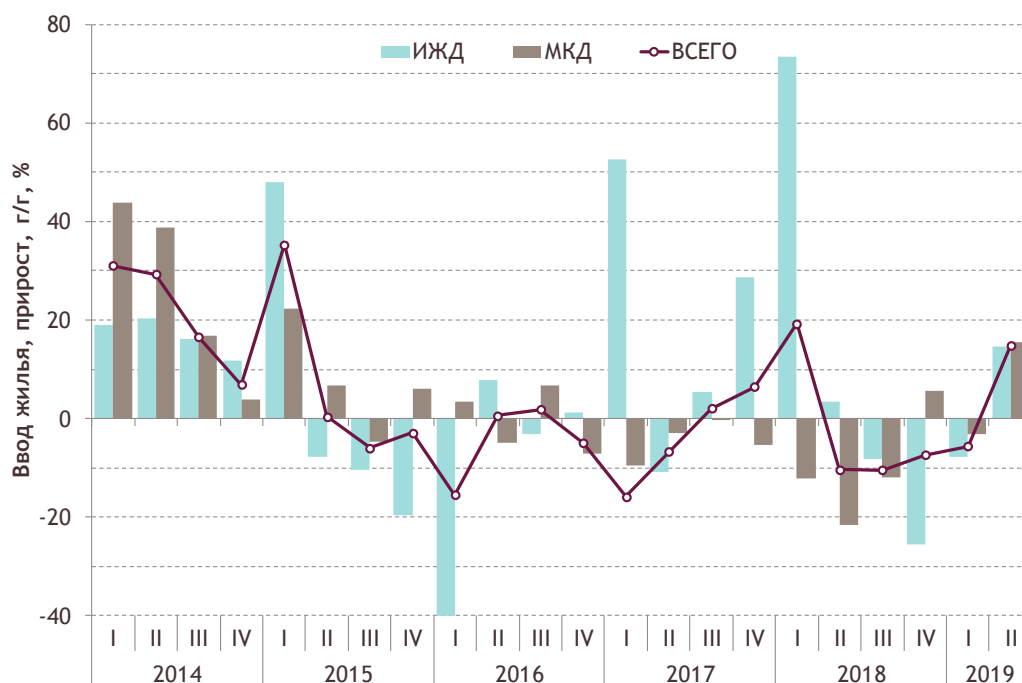
Динамика индивидуального жилищного строительства

В январе-сентябре 2019 г. ввод площади ИЖС увеличился на 11,4%

В общем случае реакция строительного сектора на кризисные тенденции в экономике — это ускорение ввода жилья и снижение объемов стартов строительства (закладок новых домов). В России прямое статистическое наблюдение за числом стартов строительства новых жилых домов не ведется.

График 3

Квартальная динамика* ввода площади жилья в годовом выражении, %, 2014-2019 годы



* Данные за I квартал 2017 г. восстановлены из индексов следующего года

Источник — Росстат

Поэтому кризисные тенденции в строительном секторе можно отследить только по объему ввода жилой площади, но этот показатель во многом отражает решения, принятые застройщиками раньше, и в случае с ИЖД такое «отставание» в среднем можно оценить в год-полтора⁷. Сектор индивидуального домостроения острее и с меньшей задержкой реагирует на изменение текущей экономической ситуации по сравнению с МКД. Этим объясняется существенное снижение ввода жилой площади ИЖД со II квартала 2015 г. и рост с III квартала 2017 г., когда более инерционный сектор МКД демонстрировал снижение (График 3).

В 2018 году и первой половине 2019 года динамика ввода площади жилья демонстрировала неустойчивый характер. Начиная с III квартала 2018 г. площадь введенных ИЖД снова стала сокращаться в годовом выражении, однако во II квартале 2019 г. динамика ввода обоих типов жилья была положительной (сектор ИЖД увеличился на 14,5%, а МКД — на 15,4%). В январе–сентябре 2019 г. общий ввод жилья увеличился на 6,9%, а ИЖД — на 11,4%.

В 2018 году доля кирпичных, деревянных и блочных домов составила 73,2% общей площади ввода

Основными видами вводимых индивидуальных домов по преобладающим материалам стен являются кирпичные, деревянные и блочные, на долю которых в 2018 году пришлось 73,2% общей площади ввода, что на 4,5 п.п. ниже чем в 2017 году (Таблица 2). Деревянные дома имеют меньшую среднюю площадь (99 кв. м против 167 кв. м и 149 кв. м у кирпичных и блочных домов в 2018 году). При этом деревянные дома являются также относительно более дешевым вариантом. По оценкам Росстата, стоимость 1 кв. м в деревянном доме в зависимости от региона России может быть в два раза ниже, чем в кирпичных, что делает их значительно доступнее для населения⁸. Также малоэтажные деревянные дома превосходят кирпичные и бетонные за счет простоты и скорости строительства и меньшей нагрузки на экологию при сопоставимых сроках службы.

⁷ Динамика индивидуального жилищного строительства // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики, выпуск № 41, сентябрь 2018 г. <http://ac.gov.ru/files/publication/a/15681.pdf>.

⁸ Приказ Федеральной службы государственной статистики от 22 августа 2012 г. № 459 «Об утверждении методологических указаний по расчету текущей рыночной стоимости жилых зданий в соответствии с требованиями системы национальных счетов».

Таблица 2

Динамика площади, числа и средних размеров вводимых ИЖД по материалам стен, 2016-2018 годы

	Площадь, млн кв. м				Число домов, тыс. шт.				Средняя площадь, кв. м			
	2016	2017	2018	2018 / 2017, %	2016	2017	2018	2018 / 2017, %	2016	2017	2018	2018 / 2017, %
Каменные	1,2	1,2	1,2	2,0	8	7	7	2,6	158	167	166	-0,6
Кирпичные	11,0	11,5	10,1	-11,9	71	70	60	-14,1	154	163	167	2,5
Панельные	0,2	0,2	0,2	-16,8	1	2	1	-17,8	150	148	150	1,2
Блочные	6,0	5,6	5,8	2,6	42	38	39	2,0	144	148	149	0,6
Деревянные	7,4	7,1	7,0	-0,4	82	75	71	-6,0	90	94	99	6,0
Монолитные	0,5	0,5	0,4	-5,6	3	3	3	-7,3	150	142	145	1,8
Прочие*	5,5	7,0	7,7	10,4	39	47	51	7,7	141	147	151	2,5
Всего	31,8	33,0	32,4	-1,7	247	243	232	-4,2	129	136	139	2,6

Источник – Росстат, расчеты Аналитического центра

Региональные особенности индивидуального жилищного строительства

В 2018 году самая низкая доля ИЖС была зафиксирована в высокоразвитых, а самая высокая – в менее развитых аграрных регионах

Доля индивидуального жилищного строительства зависит от ряда факторов, среди которых существенное значение имеют природно-климатические особенности регионов, состав населения (городское/сельское), уровень экономического развития и доступность необходимых для строительства ресурсов.

В 2018 году наибольшая доля индивидуального домостроения в общем объеме введенной площади приходилась на менее развитые аграрные регионы (67,5%, причем значение показателя постепенно снижается в основном за счет Республики Дагестан (-13,4 п.п. в 2018 году), а также на развитые регионы с опорой на добывающую промышленность (61,2%; Таблица 3)⁹. Наименьшая доля ИЖС в общем объеме введенной площади была зафиксирована в сырьевых экспортно ориентированных регионах (24,7%), а также в финансово-экономических центрах (26,0%), где при этом наблюдается постепенный рост показателя. Положительная динамика в финансово-экономических центрах обусловлена увеличением доли индивидуальных домов в Московской области (+3,0 п.п. в 2018 году).

⁹ В соответствии с синтетической классификацией регионов Аналитического центра. Динамика промышленного производства: региональные различия // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики, выпуск № 27, июль 2017 г. <http://ac.gov.ru/files/publication/a/13824.pdf>.

Таблица 3

Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме введенной жилой площади в региональном разрезе, 2016-2018 годы, %

Группа	Тип	2016	2017	2018
Высокоразвитые	Финансово-экономические центры	21,6	24,2	26,0
	Сырьевые экспортно ориентированные	26,5	26,8	24,7
Развитые	С диверсифицированной экономикой	40,9	43,6	45,0
	С опорой на обрабатывающую промышленность	33,5	37,4	43,7
	С опорой на добывающую промышленность	60,0	61,3	61,2
Среднеразвитые	Промышленно-аграрные	40,1	42,5	44,3
	Аграрно-промышленные	41,4	44,7	46,8
Менее развитые	Менее развитые сырьевые	49,8	41,4	46,8
	Менее развитые аграрные	76,6	70,1	67,5
Россия (расчетное значение)		39,6	41,6	42,9

Источник — Росстат, расчеты Аналитического центра

В 2018 году больше всего площади индивидуальных жилых домов было введено в аграрно-промышленных регионах России (26,3%), на них пришелся основной объем каменных (38,7%), блочных (36,5%), кирпичных (35,5%) и панельных (21,1%) объектов индивидуального жилищного строительства.

В то же время половина монолитных ИЖД сконцентрирована в регионах с диверсифицированной экономикой, где в среднем проживает около 16% населения. Наиболее равномерно в региональном разрезе распределен ввод общей жилой площади ИЖД из дерева, больше всего таких домов построено в субъектах с опорой на обрабатывающую промышленность (21,8%).

Преобладающая часть совокупной введенной площади ИЖС в России пришлась на кирпичные дома (31,2%), в самых развитых финансово-экономических центрах лидировали деревянные (26,1%) и кирпичные (21,9%) ИЖД, а в менее развитых аграрных регионах — кирпичные (46,6%). В развитых регионах с опорой на добывающую промышленность наиболее распространены блочные (33,7%), деревянные (29,2%) и кирпичные (29,0%) дома (Таблица 4).

В сырьевых регионах преобладают деревянные дома: в сырьевых экспортно ориентированных регионах они составили 56,5% всей введенной в 2018 году площади ИЖД, а в менее развитых сырьевых — 65,4%. Это объясняется тем, что жилье из деревянных конструкций и деталей, будучи дешевле аналогов (например, жилья

из кирпича), отвечает всем необходимым стандартам качества для природно-климатических условий этих регионов, а его возведение требует меньше времени.

Таблица 4

Структура материалов стен введенной общей площади индивидуального жилья в региональном разрезе, 2018 год, в % к итогу

Группа	Тип	Блочные	Деревянные	Каменные	Кирпичные	Монолитные	Панельные	Прочие	Итого
Высоко-развитые	Фин.-эк. центры	3,2	26,1	3,9	21,9	2,0	0,1	42,9	100
	Сырьев. экспортно ориентир.	12,6	56,5	1,3	4,8	0,8	0,3	23,8	100
Развитые	С диверсиф. экономикой	15,9	15,3	1,8	35,8	1,2	1,8	28,3	100
	С опорой на обраб. пром-ть	14,1	36,5	1,1	18,2	1,9	0,4	27,8	100
	С опорой на добыв. пром-ть	33,7	29,2	0,4	26,8	1,7	0,4	7,9	100
Средне-развитые	Пром.-аграрные	12,4	29,1	1,3	23,3	1,7	0,4	31,8	100
	Аграрно-промышленные	24,7	11,6	5,3	42,0	0,7	0,6	15,0	100
Менее развитые	Менее развитые сырьевые	4,0	65,4	-	13,2	0,6	1,1	15,7	100
	Менее развитые аграрные	17,2	5,2	16,6	46,6	0,9	0,0	13,4	100
Россия		17,1	17,8	21,7	3,7	31,2	1,3	0,6	23,7

Источник – Росстат, расчеты Аналитического центра

В 2018 году финансово-экономические центры лидировали по средней площади вводимых ИЖД – 173,7 кв. м

По средней величине площади введенных индивидуальных жилых домов в 2018 году лидировали финансово-экономические центры (173,7 кв. м). Самые крупные по площади дома в регионах данного типа были построены из кирпича (в среднем 274,4 кв. м) и монолита (202,4 кв. м). Менее развитые аграрные регионы занимали второе место по средней площади введенных ИЖД (148,4 кв. м). В регионах такого типа самые большие по площади индивидуальные дома были построены из кирпича (167,5 кв. м).

ИЖД с наименьшей средней площадью (97,8 кв. м) вводились в менее развитых сырьевых регионах (Таблица 5). Самые маленькие по площади дома строились из дерева (90,4 кв. м), а самые большие — из монолита (166,8 кв. м).

Регионами-лидерами по росту введенной площади ИЖД в январе–августе 2019 г. по отношению к аналогичному периоду предыдущего года стали Тверская (в 6,3 раза), Брянская (в 4,0 раза), Омская (в 2,1 раза) и Орловская (в 1,8 раза) области, а также Забайкальский край (в 1,7 раза).

Таблица 5

Распределение средней площади ввода индивидуальных жилых домов по материалам стен и по типам регионов, 2018 год, кв. м

Группа	Тип	Блочные	Деревянные	Каменные	Кирпичные	Монолитные	Панельные	Прочие
Высоко-развитые	Фин.-эк. центры	198,8	117,8	194,2	274,0	202,4	180,6	188,0
	Сырьев. экспортно ориентир.	162,1	89,9	145,8	202,0	148,0	101,1	134,4
Развитые	С диверсиф. экономикой	147,8	97,0	178,1	150,4	147,6	157,5	145,8
	С опорой на обраб. пром-ть	158,7	98,0	143,6	191,0	142,0	127,5	148,1
	С опорой на добыч. пром-ть	129,6	87,3	95,6	140,7	108,7	128,3	132,3
Средне-развитые	Пром.-аграрные	147,4	104,7	142,4	172,3	140,0	136,1	148,8
	Аграрно-промышленные	156,8	102,5	161,1	165,5	143,0	158,5	135,8
Менее развитые	Менее развитые сырьевые	130,0	90,4	-	114,6	166,8	109,1	112,6
	Менее развитые аграрные	145,4	83,1	170,1	165,4	131,7	133,0	129,1
Россия		148,6	99,3	165,9	167,5	144,7	150,0	151,1

Источник – Росстат, расчеты Аналитического центра

Наибольшее падение продемонстрировали Камчатский край (–42,6%), Республика Алтай (–37,1%), Астраханская (–26,7%), Магаданская (–25,5%) и Ленинградская области (–24,6%). Всего в январе–августе 2019 г. положительная динамика ввода общей площади ИЖД была зафиксирована в 57 регионах (Таблица 6).

Таблица 6

Регионы с максимальным приростом и максимальным спадом введенной площади индивидуальных домов в январе–августе 2019 г. по сравнению с январем–августом 2018 г., тыс. кв. м, раз, %

Регион	Ввод площади, тыс. кв. м		Прирост	
	январь-авг. 2018	январь-авг. 2019	раз, %	тыс. кв. м
Регионы с максимальным приростом введенной площади ИЖД				
Тверская область	63,8	251,0	в 3,9 р.	187,2
Брянская область	36,5	76,7	в 2,1 р.	40,2
Омская область	89,4	187,1	в 2,1 р.	97,8
Орловская область	56,8	102,4	в 1,8 р.	45,6
Забайкальский край	52,8	91,7	в 1,7 р.	39,0
Регионы с максимальным спадом введенной площади ИЖД				
Ленинградская область	664,8	501,2	-24,6	-163,5
Магаданская область	2,8	2,1	-25,5	-0,7
Астраханская область	180,4	132,2	-26,7	-48,2
Республика Алтай	79,4	50,0	-37,1	-29,5
Камчатский край	21,1	12,1	-42,6	-9,0

Источник – Росстат, расчеты Аналитического центра

Приложение 1. Государственные меры, направленные на развитие индивидуального жилищного строительства

Программа развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации

Во исполнение указов и поручений Президента Российской Федерации¹⁰ по улучшению жилищных условий населения и развитию индивидуального жилищного строительства в частности, а также в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2019 г. по итогам обсуждения в Государственной Думе отчета Правительства о результатах работы в 2018 году Минстроем России совместно с АО «ДОМ.РФ» была разработана Программа развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации (далее — Программа развития ИЖС, Программа). Программа рассчитана на 2020–2022 годы, в течение которых предполагается реализация мер с ожидаемыми эффектами на горизонте до 2024 года и далее.

На текущий момент в сфере ИЖС наблюдаются следующие ключевые **проблемы**, на решение которых в первую очередь направлена реализация Программы:

- в большинстве случаев ИЖС осуществляется силами самих граждан, крайне малое количество комплексных проектов ИЖС реализуются индустриальным способом;
- обеспечение участков инженерной и транспортной инфраструктурой осуществляется собственниками самостоятельно, что повышает риск нарушения строительных норм, а также увеличивает затраты граждан;
- неразвитость и недостаточное проникновение ипотечного кредитования на рынок ИЖС (около 15 тыс. кредитов в год или 1% общего объема выдачи ипотеки по ставкам на 1–3 п.п. выше ставок по кредитам под залог жилья в многоквартирных домах) ввиду:
 - нестандартизированности рынка, что затрудняет оценку предмета залога;
 - недостаточной ликвидности домов и земельных участков как предметов залога по сравнению с квартирами в том числе из-за отсутствия типовых индивидуальных жилых домов;

¹⁰ Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», поручения по итогам Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 20 февраля 2019 г., поручение Президента Российской Федерации № Пр-1382, п.1 (б) от 17 июля 2019 г.

- высокие риски несоблюдения технологий строительства, нарушения сроков строительства, в том числе из-за малого количества комплексных проектов ИЖС, реализуемых индустриальным способом по типовым проектам.

Целью реализации Программы развития ИЖС является повышение доступности и качества жилья для граждан Российской Федерации за счет развития ИЖС и увеличения объемов ввода индивидуального жилья до 40 млн. кв. м в 2024 году. Для достижения цели планируется решить следующие основные **задачи**:

- формирование территорий комплексной застройки ИЖС и обеспечение их инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой;
- стандартизация рынка ИЖС для повышения его ликвидности, снижения рисков кредиторов;
- стимулирование ИЖС с привлечением специализированных подрядчиков и производителей современных материалов и домокомплектов;
- развитие финансовых инструментов для строительства и приобретения ИЖС (банковское сопровождение, ипотечное кредитование, проектное финансирование и т.д.).

В каждом субъекте Российской Федерации будут разработаны региональные программы развития ИЖС, в том числе включающие следующие **меры**:

- Увеличение площади земельных участков для ИЖС и актуализация документов территориального планирования. Проведение на региональном и местном уровнях оценки достаточности запланированных в документах территориального планирования (схемах территориального планирования, генеральных планах) функциональных зон жилой застройки для целей застройки их индивидуальными жилыми домами. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами должны находиться на территориях с развитой инфраструктурой и вблизи мест приложения труда. Кроме того, предполагается сокращение сроков согласования схемы территориального планирования или проекта генерального плана с федеральными и региональными органами власти с трех месяцев до двух месяцев.
- Внедрение стандарта комплексного развития территорий. Ключевая цель стандарта — формирование современных требований к застройке территорий, включая параметры строительства (плотность застройки, отступы от границ участка), требования к наличию общественно-деловой инфраструктуры, внутриквартальных проездов и мест общего пользования. Применение

- стандартов позволит повысить ликвидность индивидуального жилищного строительства.
- Предоставление земельных участков для целей ИЖС, преимущественно на территориях с развитой инфраструктурой и вблизи мест приложения труда.
 - Обеспечение земельных участков для ИЖС необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой. Реализация этих мер будет осуществляться по следующим направлениям:
 - синхронизация инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций с документами территориального планирования;
 - предоставление субсидии из федерального бюджета на компенсацию части расходов на создание сетей инженерной инфраструктуры и на устройство внутриквартальных инженерных систем для комплексных проектов ИЖС в случае недостаточности мероприятий в инвестиционных программах и региональных программах.
 - Стимулирование строительства типовых индивидуальных жилых домов:
 - формирование на основе Стандарта комплексного развития территорий типовых проектов индивидуальных жилых домов. В частности, предполагается создание бесплатного общедоступного каталога на основе открытых архитектурных конкурсов;
 - обязательное применение Стандарта комплексного развития территорий для всех комплексных проектов ИЖС, реализуемых с софинансированием за счет федерального бюджета;
 - строительство с применением готовых домокомплектов, произведенных фабричным способом в соответствии со стандартами строительства, станет одним из приоритетных направлений;
 - формирование в целях использования качественных домокомплектов общедоступного реестра рекомендуемых производителей.
 - Разработка Стандартов ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства. В частности:
 - выравнивание со стороны Банка России регулирования в части формирования резервов по ипотечным кредитам по многоквартирным домам и комплексным проектам ИЖС, реализуемым индустриальным способом;
 - повышение доступности ипотечных кредитов для отдельных категорий граждан с использованием действующих механизмов субсидирования (распространение на ИЖС имеющихся программ субсидирования и предоставления льготных условий ипотечных кредитов);

- распространение положений законодательства о долевом строительстве на ИЖС, реализуемое индустриальным способом (обязанность применения эскроу-счетов и механизма проектного финансирования).
- Предоставление субсидий для индивидуального жилищного строительства. Пересмотр установленных нормативными актами Российской Федерации возможных направлений использования субсидий, предоставляемых гражданам на приобретение жилья, с целью предоставления возможности направления полученной государственной поддержки.

Развитие деревянного домостроения

Еще одним из направлений развития строительства индивидуального и малоэтажного жилья выступает деревянное домостроение. В рамках федерального проекта «Жилье»¹¹ реализуется задача по расширению практики деревянного индивидуального и малоэтажного домостроения в пилотных регионах (Архангельская, Иркутская, Кировская области, Забайкальский край и Республика Коми). В качестве механизма стимулирования спроса на деревянное домостроение выступает субсидирование на 5 п.п. ставки кредитования по займам, выданным на покупку деревянных домов заводского изготовления. Изначально мера распространялась только на кредиты, выданные в 2018 году, но позднее по инициативе Минпромторга России была распространена на займы 2019 и 2020 годов.

По данным Минпромторга России, на 2019 год в пилотных регионах (Архангельская, Иркутская, Кировская области, Забайкальский край и Республика Коми) суммарно запланировано строительство 730,4 тыс. кв. м жилых деревянных строений, за первые пять месяцев 2019 года показатель выполнен на 27%. Кроме того, в рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» с 2020 года по 2025 год предусмотрено обеспечение ввода не менее 189,67 тыс. кв. м деревянных жилых помещений.

Согласно положениям Стратегии развития лесного комплекса Российской Федерации до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 20 сентября 2018 г. № 1989-р, производство деревянных домокомплектов в России должно вырасти с 7,8 млн. кв. м в 2016 году до 13,6 млн. кв. м к 2030 году, из которых 13,4 млн. кв. м будет для внутреннего рынка.

¹¹ Паспорт федерального проекта «Жилье» утвержден протоколом заседания проектного комитета по национальному проекту «Жилье и городская среда» от 21 декабря 2018 г. № 3.

Комплексное развитие сельских территорий

В рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» одним из направлений является создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем сельского населения. В частности, ведомственным проектом «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений» установлены **цели**:

- обеспечение в 2020–2025 годы объема ввода (приобретения) не менее 2,34 млн. кв. м жилья для 25,5 тыс. семей, проживающих и работающих на сельских территориях;
- улучшение в течение периода с 2020 года по 2025 год жилищных условий 201 тыс. семей, проживающих на сельских территориях, путем предоставления ипотечных кредитов (займов) по льготной ставке от 0,1% до 3% годовых.

Кроме того, в программе предусмотрено предоставление гражданам социальных выплат на строительство (приобретение) жилья на сельских территориях.

Льготное ипотечное кредитование на Дальнем Востоке

В настоящее время в процессе разработки находится постановление Правительства Российской Федерации, которое будет регулировать выдачу ипотеки под 2% годовых на Дальнем Востоке¹². В частности, получатели земли по программе «Дальневосточный гектар» смогут взять ипотеку на таких условиях для строительства дома на полученном участке. По предварительным (еще не утвержденным) условиям, размер кредита не может превышать 6 млн руб., а срок — не более 20 лет. При этом Минвостокразвития России с помощью одного из подведомственных учреждений создаст необходимую транспортную и социальную инфраструктуру и инженерные сети. Выдавать ипотечные кредиты по льготной ставке будут на протяжении 5 лет.

По оценкам Агентства по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке, около половины получателей земли по программе «Дальневосточный гектар» собираются строить жилье, т.е. более 5600 человек воспользуются ипотекой для строительства дома на гектаре.

¹² Регионы, которые входят в Дальневосточный федеральный округ.

Приложение 2. Особенности статистического учета ИЖС в России

По данным Росстата, двумя основными категориями жилья в России являются объекты индивидуального жилищного строительства и многоквартирные дома. Объемы строительства жилых домов учитываются Росстатом по формам статистического учета «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений» и ИЖС «Сведения о построенных населением жилых домах». В соответствии с методикой расчета целей, целевых и дополнительных показателей национального проекта «Жилье и городская среда» объем ввода в многоквартирных жилых домах исчисляется как разность между показателями «Ввод общей площади жилых помещений» и «Ввод общей площади жилых помещений, построенных населением»¹³.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации (далее — Кодекс), ИЖС — отдельно стоящие здания с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, состоящие из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких зданиях и не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. При этом ИЖС может превышать указанные параметры, если разрешение на строительство получено до 4 августа 2018 г. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» с точки зрения новой редакции Кодекса являются равнозначными¹⁴.

С 4 августа 2018 г. разрешительный порядок на строительство ИЖС заменен уведомительным. С 1 января 2019 г. введено понятие «садовый дом», являющийся зданием сезонного использования и предназначенный для временного пребывания. В соответствии с законом, такой дом может быть признан жилым и наоборот. Здания, построенные на садовых земельных участках, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу указанных изменений и имеющие назначение «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами. До августа 2018 г. в данных по ИЖС дома, построенные физическими лицами на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, не учитывались.

В число ИЖС Росстатом также включаются состоящие из автономных жилых блоков многоквартирные блокированные жилые дома, отвечающие следующим требованиям: не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков; не имеют

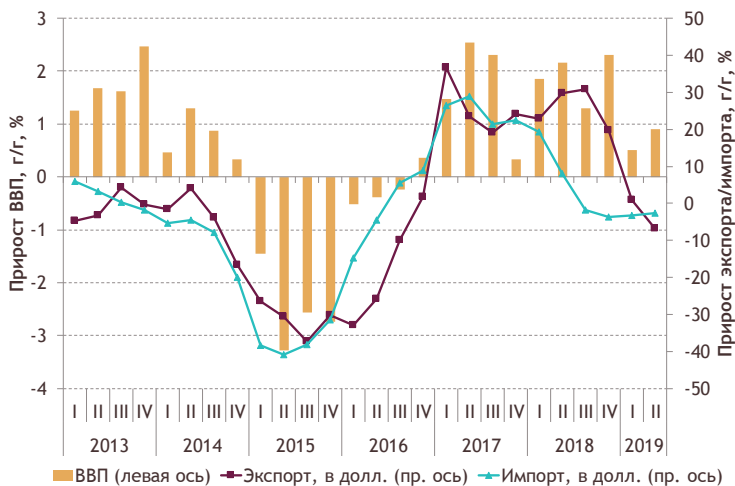
¹³ Пп.1.7 п.1 приложения № 1 к паспорту национального проекта «Жилье и городская среда».

¹⁴ П. 39 ст.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации.

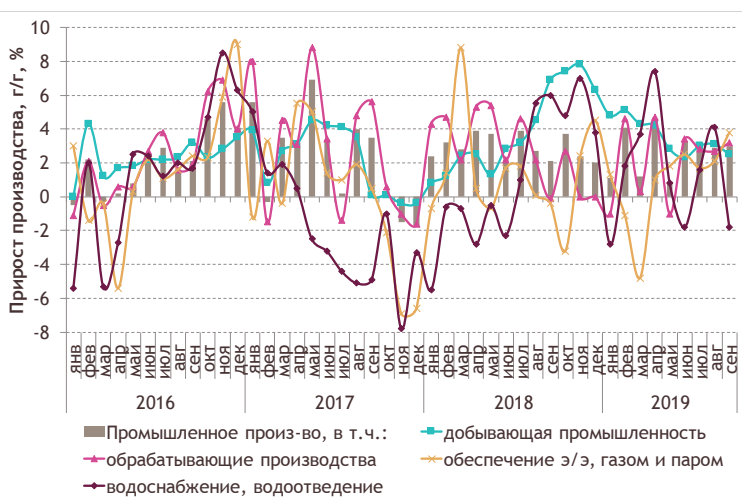
общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций; имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем.

В свою очередь, в число жилых домов не включаются здания, пригодные только для сезонного или временного проживания (дачи, летние садовые домики, охотничьи домики, юрты, чумы, вагоны и другие приспособленные для временного проживания помещения); жилые здания, переоборудованные из нежилых и т.д.

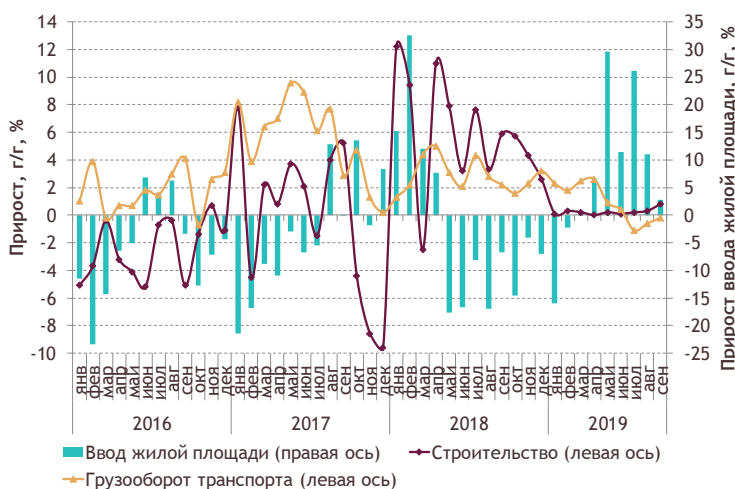
Ключевая социально-экономическая статистика России



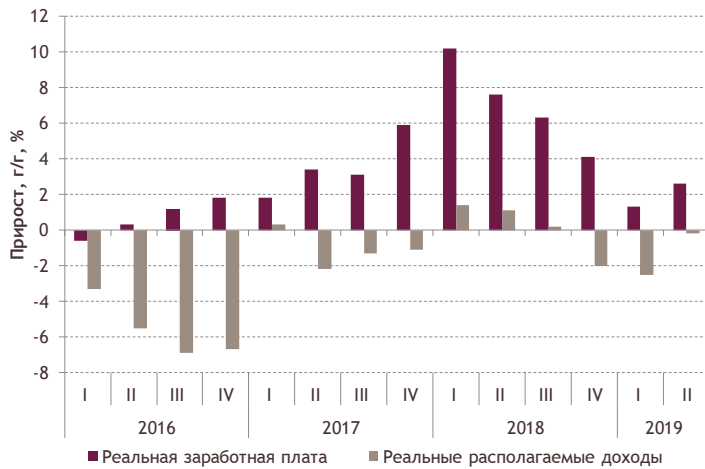
- По предварительным оценкам Росстата, рост ВВП во II квартале 2019 г. составил 0,9% после 0,5% в I квартале.
- По оценке Банка России, объем российского экспорта товаров во II квартале 2019 г. составил 101,4 млрд долл., что на 6,8% меньше показателя II квартала 2018 г. Объем импорта товаров сократился на 2,7% до 61,7 млрд долл.



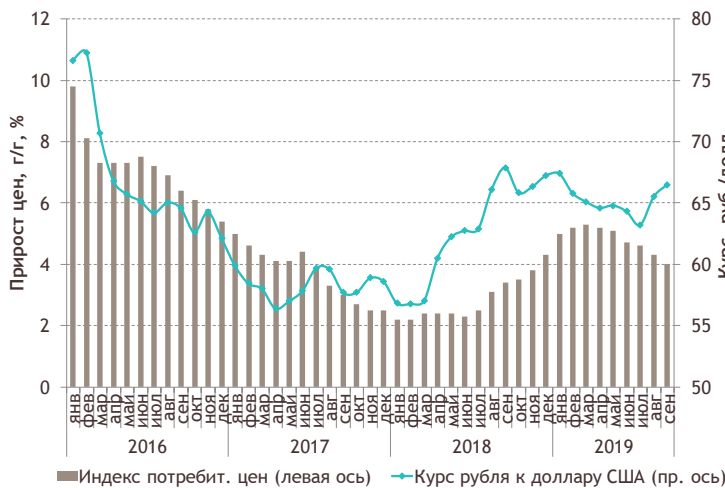
- В сентябре 2019 г. прирост промышленного производства составил 3,0% в годовом выражении (далее — г/г) после 2,9% г/г в августе.
- Наибольший прирост выпуска отмечен в секторе обеспечения э/э, газом и паром (+3,8% г/г).
- Сектор обрабатывающей промышленности увеличился на 3,2% в годовом выражении.



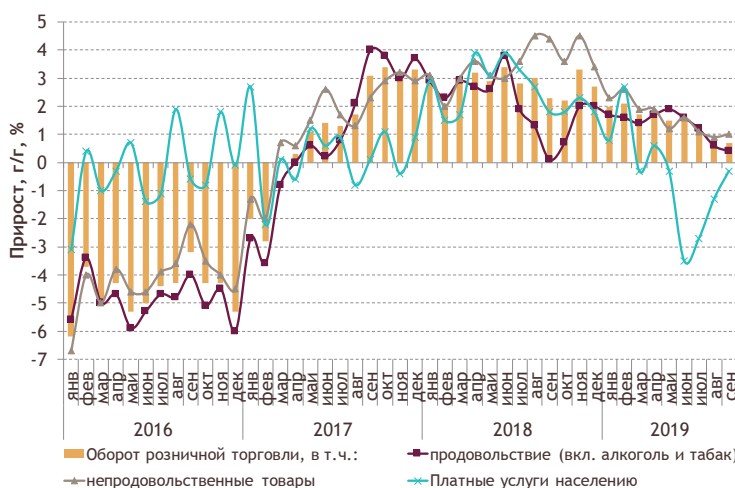
- Объем выполненных работ в строительстве в сентябре 2019 г. увеличился на 0,8% г/г.
- Темп прироста объема ввода жилой площади в сентябре 2019 г. замедлился до +2,8% г/г после +11,0% г/г в августе.
- Грузооборот транспорта в сентябре сократился на 0,2% г/г.



- Во II квартале 2019 г. реальная заработная плата выросла на 2,3% г/г, а в июле — на 3,5%.
- Во II квартале 2019 г. реальные располагаемые денежные доходы населения сократились на 0,2% г/г.



- В сентябре 2019 г. рост потребительских цен составил 4,0% в годовом выражении.
- За три декады октября 2019 г. курс российской валюты укрепился относительно доллара США и евро.
- По данным Банка России на 30 октября, рублевые курсы валют составили 63,8 руб./долл. и 70,8 руб./евро.



- В сентябре 2019 г. темп прироста объема розничных продаж составил 0,7% г/г.
- Розничные продажи продовольственных и непродовольственных товаров в сентябре 2019 г. увеличились на 0,4% г/г и 1,0% соответственно. Объем платных услуг населению в сентябре 2019 г. сократился на 0,3% г/г.

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

