

ПЕРИОДИЧЕСКИЙ ОБЗОР

# СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ РОССИИ: ЖИЛИЩНОЕ, ГРАЖДАНСКОЕ, ИНФРАСТРУКТУРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Выпуск № 4 2016

Итоги IV квартала 2016 года

**INFO** *Line*

информационное агентство

information agency

- ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- СОСТОЯНИЕ СЕГМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- СОСТОЯНИЕ ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

## ОГЛАВЛЕНИЕ

- INFOLine - краткая история компании
- INFOLine - клиенты
- Исследование СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ РОССИИ
- ЗАКЛЮЧЕНИЕ

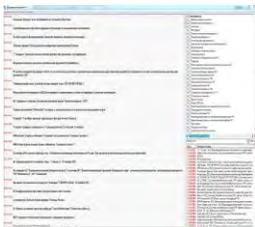
## INFOLine - краткая история компании



- **Начало работы в 1999 году.** Нестабильное положение экономики страны потребовало от многих компаний постоянного отслеживания рыночных показателей. В ситуации ограниченного числа источников информации мы создали услугу по рассылке факс-сообщений (FAXLine) для предприятий.

- В 2000 году создана услуга "**Тематические новости**" – мониторинг СМИ, она позволяет нашим клиентам оценивать текущую ситуацию на рынке, отслеживать информацию о потенциальных клиентах, конкурентах и т.д.

- IT-специалистами агентства INFOLine была разработана уникальная программа "**Обозреватель**", которая в будущем позволила осуществлять сбор и обработку тысяч новостных материалов в день, формировать из них неограниченное число структурированных новостных выпусков. На сегодня подготовлено более **3,5 млн** материалов **по 50 отраслям** за 10 лет.



- В 2004 году мы начали работы в направлении **исследований и анализа рынков**. По отраслям: железнодорожное машиностроение и транспорт, энергетика, строительство, торговля и т.д.
- В 2005 году отдел аналитики ИА INFOLine начал подготовку **периодических отраслевых обзоров**, первыми из которых стали: обзор "Торговых сетей России" и "Инвестиционные проекты в строительстве".
- В 2007 году агентство INFOLine было **принято в единую ассоциацию консалтинговых и маркетинговых агентств** мира "ESOMAR".
- На сегодняшний день специалистами агентства подготовлено более 200 инициативных и заказных исследований. INFOLine – это больше 60 специалистов, работающих в собственном офисе в Петербурге. Количество клиентов агентства в этом году превысит 9 тыс. компаний.



INFOline - партнер по информационному обслуживанию и исследованиям ведущих компаний России

Более 2000 постоянных клиентов



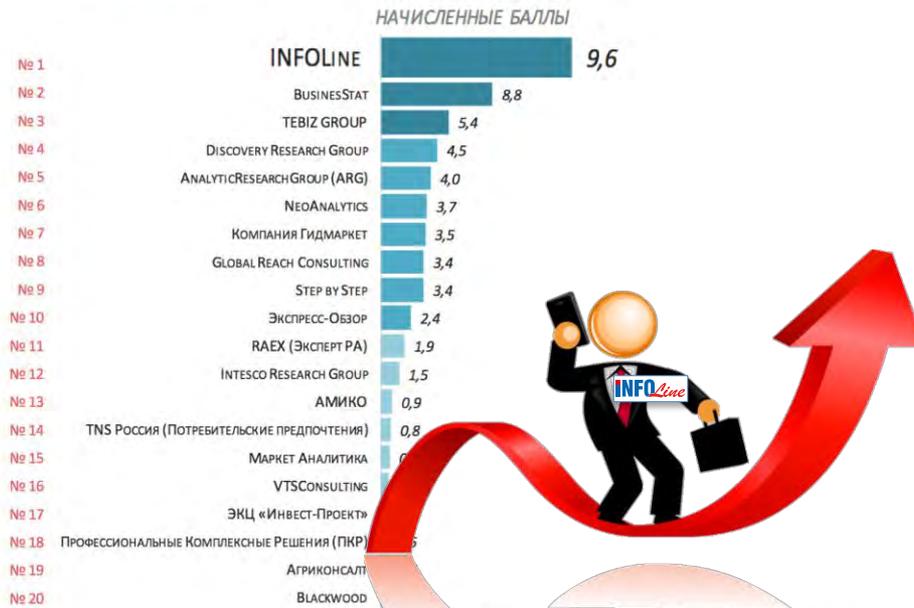
Мы гордимся клиентами  
Они рекомендуют нас

INFOLine - лидер рейтинга аналитических компаний РБК



Новый продукт INFOLine –  
**«300 крупнейших инвестиционных проектов в строительстве РФ» - 2017 год.**

## Итоговый рейтинг партнеров



Партнеры, не набравшие ни одного балла, не вошли в рейтинг

Источник: AT internet и данные бухгалтерского учета компании, III квартал 2016

## СТРУКТУРА ИССЛЕДОВАНИЯ

- ЧАСТЬ I. Основные показатели строительной отрасли
  - 1.1 Объем строительных работ
  - 1.2 Деловая активность строительных организаций
  - 1.3 Ввод жилья и нежилых зданий
  - 1.4 Ввод нежилых зданий
  - 1.5 Ипотечное кредитование
  - 1.6 Кредитование строительных компаний
  - 1.7 Основные показатели промышленности строительных материалов
- ЧАСТЬ II. Ключевые события строительной отрасли
  - 2.1 Государственное регулирование и поддержка
  - 2.2 Сделки M&A, отставки и назначения
- ЧАСТЬ III. Основные показатели сегментов строительной отрасли
  - 3.1 Жилищное строительство
  - 3.2 Промышленное строительство
  - 3.3 Коммерческое строительство
  - 3.4 Инфраструктурное строительство
  - 3.5 Строительные материалы

- Список источников:

- «Итоги развития ипотеки в 2016 году», АИЖК (февраль 2017 г.)
- «Итоги развития рынков жилья и ипотеки в 2016 году», АИЖК (февраль 2017 г.)
- «Статистический бюллетень Банка России», ЦБ РФ (январь 2017 г.)
- «Деловой климат в строительстве в IV кв. 2016 г.», НИУ «Высшая школа экономики» (декабрь 2016 г.)
- «Информация о социально-экономическом положении России – 2016 г.», ФСГС (февраль 2017 г.)
- «Строительство жилых домов по субъектам РФ», ФСГС (февраль 2017 г.)
- «Объем работ, выполненный по виду деятельности «Строительство», по субъектам РФ», ФСГС (февраль 2017 г.)
- «Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в РФ», ФСГС (февраль 2017 г.)
- «Социально-экономическое положение России», ФСГС (февраль 2017 г.)
- «О жилищном строительстве в РФ в 2016 г.», ФСГС (февраль 2017 г.)

## 1.1. ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И ВВОДА НЕДВИЖИМОСТИ

- За 2016 г. объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», сократился в сопоставимых ценах на **4,3%**, до **6184 млрд руб.** Темпы снижения по сравнению с 2015 г. замедлились, а в фактических ценах показатель увеличился на **0,6%** (в 2015 г. наблюдался незначительный рост на **0,4%**).
- За 2016 г. в РФ по предварительным данным было введено более **131,5 млн кв. м** жилых и нежилых зданий и помещений, что на **5,7%** ниже уровня 2015 г. Ввод нежилых зданий сократился на **14%** (в связи с резким сокращением ввода коммерческих объектов), а доля нежилых зданий снизилась на **2,1 п.п.** до **21,7%**.
- Ввод жилых зданий снизился на **6,4%** до **79,8 млн кв. м** (против 85,3 млн кв. м за 2015 г.).
- В структуре ввода нежилых объектов наблюдалась тенденция снижения во всех сегментах, кроме объектов здравоохранения (рост составил порядка **11%**). Так по итогам 2016 г. ввод учебных объектов снизился на **31%**, коммерческих – на **19%**, промышленных – на **15%**, прочих (включая административные) – на **6%**.

Показатели инвестиционной и строительной деятельности



Источник: INFOLine, по данным ФСГС, «Информация о социально-экономическом положении России – 2016 г.»

Ввод зданий и сооружений в России по видам, млн кв. м

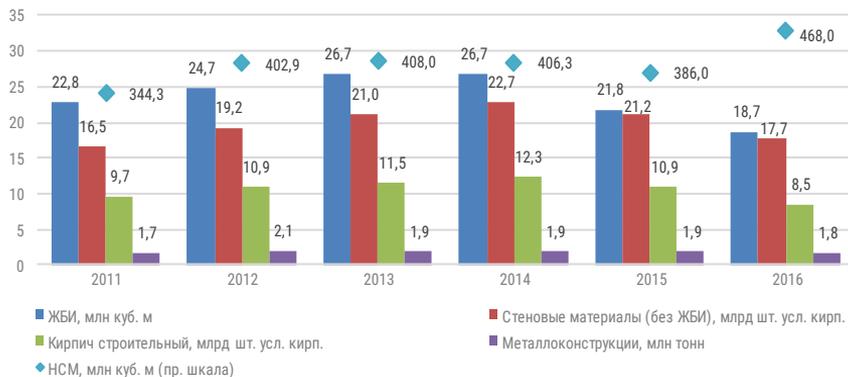


Источник: INFOLine, по данным ФСГС, ЕМИСС

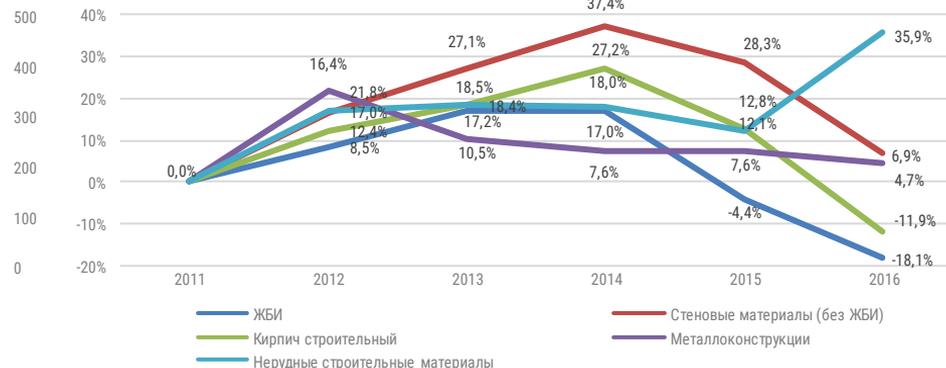
## 1.7. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

- На фоне сокращения объемов закладки жилья и нежилых зданий в условиях инвестиционной паузы производство стеновых материалов продолжило сокращаться и по итогам 2016 г. снизилось в натуральном выражении на **16%**.
- Наиболее резкое снижение демонстрирует сегмент производства кирпича, который используется в том числе для облицовки зданий: на **22%** по отношению к 2015 г. Сегмент производства ЖБИ снизился на **14%** в основном за счет снижения производства железобетонных архитектурных элементов, фундаментов и оснований зданий. Выпуск прочих стеновых материалов (пено- и газобетонов, бетонных изделий и т.д.) сократился на **17%**. Объем производства металлоконструкций при этом сократился на **3%**.
- Только производство нерудных материалов в 2016 г. продемонстрировало масштабный рост на **21,2%**, обусловленный реализацией масштабных инфраструктурных проектов (реконструкция БАМа и Транссиба, строительство моста через Керченский пролив) и ограничением поставок щебня из Украины из-за введения обязательного лицензирования импорта, срок которого продлен до 30 июня 2017 г. ([текст документа](#)).

Производство базовых строительных материалов



Производство базовых строительных материалов относительно уровня 2011 г.



Источник: INFOline, по данным исследований «Рынок металлоконструкций России», «Рынок сэндвич-панелей России», «Рынок щебня России», «Рынок цемента России», «Рынок кирпича России»

**СТРУКТУРА ЧАСТЕЙ I И II**



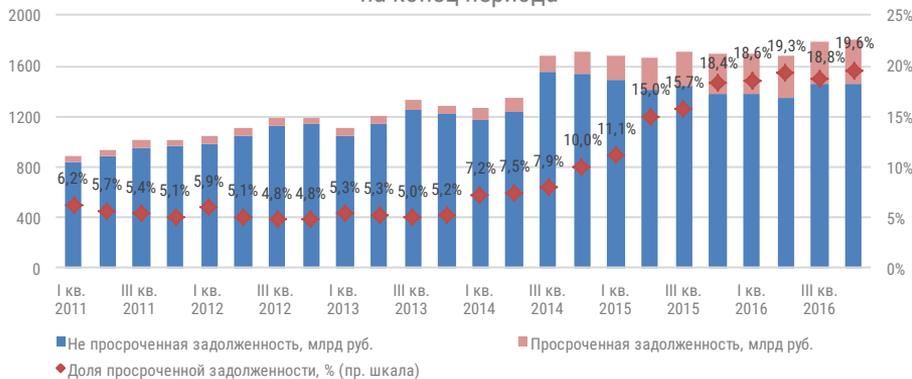
Динамика основных индикаторов  
Ипотечное кредитование  
Кредитование строительных компаний  
Государственное регулирование и поддержка  
Сделки M&A, отставки и назначения

10 слайдов, 14 диаграмм

## 1.6. КРЕДИТОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

- В 2016 г. совокупный объем кредитов, выданных строительным компаниям, вырос на **11%**, до **1225 млрд руб.**, а их просроченная задолженность по кредитам составила по итогам года **355 млрд руб.**, что эквивалентно примерно **19,6%** от общего объема задолженности (на **1,2 п.п.** выше уровня конца 2015 г.).
- С 1 января 2017 г. вступил в силу закон от 03.07.2016 г. № 304-ФЗ ([текст документа](#)), ужесточивший условия привлечения средств дольщиков для финансирования объектов жилищного строительства. Это неминуемо вынудит строительные компании искать возможности привлечения средств. Так, публичные девелоперы повысили активность облигационных займов: в июле 2016 г. ГК ЛСР ([www.lsr.ru](http://www.lsr.ru)) утвердила программу биржевых облигаций на **100 млрд руб.**, а в ноябре 2016 г. ГК ПИК ([www.pik.ru](http://www.pik.ru)) согласовала аналогичную программу также на **100 млрд руб.** Привлечение средств планируется до конца 2017 г., оно нацелено на диверсификацию источников финансирования.
- Непубличные строительные компании среднего размера не имеют возможности привлечения средств через размещение долговых бумаг, что существенно повышает их зависимость от банковского кредитования. Это вынуждает их более гибко взаимодействовать с покупателями (предоставлять скидки, рассрочки и т.д.).

Задолженность строительных организаций по банковским кредитам на конец периода



Источник: INFOline, по данным ЦБ РФ

Объем выдачи кредитов строительным организациям



Источник: INFOline, по данным ЦБ РФ

\*данные по итогам декабря 2016 г. предположительно опубликованы ЦБ РФ с ошибкой

### 3.1.2. КРУПНЕЙШИЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ НА НАЧАЛЬНЫХ СТАДИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА



- В IV кв. 2016 г. компанией ФСК «Лидер» ([fsk-lider.ru](http://fsk-lider.ru)) было запущено 3 новых проекта: UP-квартал «Римский», UP-квартал «Московский» и UP-квартал «Скандинавский». UP-квартал «Римский» расположен в Ленинском районе Московской обл. Общая площадь проекта 540 тыс. кв. м. UP-квартал «Римский» возводится в 7 очередей, первая из которых будет завершена в 2018 г. UP-квартал «Московский» расположен на южной границе Санкт-Петербурга в Пушкинском районе. Общая площадь проекта – 198 тыс. кв. м. Завершение строительства всего комплекса планируется в 2021 г. UP-квартал «Скандинавский» расположен на севере ближайшего Подмосковья на расстоянии 2,8 км от МКАД по Осташковскому шоссе. Общая площадь проекта – 99,9 тыс. кв. м. Строительство первой очереди будет завершено в 2020 г.



- В ноябре 2016 г. ГК «Арсенал-Недвижимость» ([www.arsenalestate.ru](http://www.arsenalestate.ru)) объявило о старте нового проекта – ЖК «Энфилд», он будет расположен в поселке Бугры Ленинградской обл. Проектом предусмотрено строительство более 300 тыс. кв. м жилой недвижимости. В составе комплекса будет реализовано 17 корпусов переменной этажности. Строительство квартала «Энфилд» предполагается завершить во 2 кв. 2019 года.



- В конце 2016 года компания Setl City ([www.setlcity.ru](http://www.setlcity.ru)) приступила к реализации проекта по строительству пилотного дома в рамках масштабного проекта КОТ «Планетоград» в Ленинградской обл. Ранее сообщалось, что Setl City в 4 раза увеличила свое участие в малоэтажном проекте «Планетоград» израильского девелопера Morgal Investments Ltd в Московском районе Петербурга. В общей сложности к 2030 году Setl City построит здесь 1,4 млн кв. м жилья и сопутствующую инфраструктуру, вложив в работу 116 млрд руб.



- Компания «А101 Девелопмент» ([a101.ru](http://a101.ru)) в конце 2016 г. начала реализацию своего нового проекта жилой застройки под названием «Скандинавия». Разрешение на строительство получено на 16 многоэтажных домов. Первые дома будут построены в районе улицы Липовый парк поселка Коммунарка г. Москвы как продолжение предыдущего проекта компании – ЖК «Москва А101». Всего очередей строительства будет пять. Завершение строительства I очереди намечено на январь 2019 г.



- «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон») приступило к строительству первых жилых домов ЖК «Галактика» в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга, на месте бывшего Варшавского вокзала, это крупнейший проект ГК «Эталон» в Петербурге. Общая площадь проекта составит 838 тыс. кв. м общей реализуемой площади.

**СТРУКТУРА ЧАСТИ III**

Динамика основных индикаторов  
Ключевые события и проекты  
Рейтинги компаний



23 слайда, 25 диаграмм

**СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ: ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ**Жилищное  
строительство

- **За 2016 г. объем ввода жилья в физическом выражении снизился по предварительным данным на 6,4%, в денежном выражении – на 3,7%** (в ценах соответствующих периодов). Негативная динамика отмечается как массовом, так и в индивидуальном строительстве. Так в сегменте массового строительства отмечается снижение объема ввода на **4% до 48,2 млн кв. м**, а в сегменте индивидуального жилищного строительства сокращение ввода недвижимости составило **10%** (до **31,6 млн кв. м**).

Гражданское  
строительство

- **За 2016 г. объем ввода коммерческой недвижимости по предварительным данным снизился на 19%, а объем ввода промышленной недвижимости – на 15%**. Причем в сегменте коммерческой недвижимости снижение отмечается во всех подсегментах, кроме гипермаркетов DIY и FMCG. В подсегменте ТЦ ввод сократился на 35%, в подсегменте складов – на 7%. При этом объем ввода новых гипермаркетов вырос на 30%. В промышленном строительстве на фоне инвестиционной паузы в тяжелой промышленности отмечается активизация в агропромышленном комплексе и перерабатывающей промышленности, вызванная программой импортозамещения.

Инфраструкт.  
строительство

- **Объем ввода дорог с твердым покрытием за 2016 г. по предварительным данным снизился на 10%, а объем ввода мостов – вырос на 13%**. Драйверами сегмента инфраструктурного строительства остаются крупные проекты федерального значения: строительство транспортного перехода через Керченский пролив, модернизация БАМа и Транссиба, а также крупные инфраструктурные проекты московского региона (строительство ЦКАД).

Отрасль  
строительных  
материалов

- **Отрасль строительных материалов в 2016 г. характеризовалась разнонаправленной динамикой**. Рынок кирпича сократился на **17%** в натуральном выражении (на **26%** в денежном выражении), а рынок газобетона – на **12%** в натуральном выражении (на **16%** в денежном выражении). Спрос и цены на кирпич продолжают снижение из-за сокращения рынка индивидуального строительства и отказа строительных компаний от кирпича в пользу более дешевых технологий. Рынок цемента сократился на **5%** в денежном выражении (на **11%** в натуральном): рост цен частично компенсирует сокращение потребления. Только рынок НСМ вырос как в денежном (на **25%**), так и в натуральном выражении (на **18%**): поддержку оказывают инфраструктурные проекты Крыма и Сибири, а также обязательное лицензирование импортного щебня.

## ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО INFOLINE



В настоящее время для компаний как никогда остро встал вопрос необходимости проведения мониторинга и анализа отраслевых и общеэкономических событий в России и мире. Решение данной задачи не представляется возможным без профессионального и высокоэффективного информационного отдела. Агентство INFOLine – это **ваш информационный отдел**, который будет работать на пользу и развитие вашего бизнеса, услугами которого смогут воспользоваться все сотрудники вашей фирмы.

Агентство INFOLine является независимой компанией и работает на рынке исследований различных отраслей России с 2001 года. Проведенные в 2001–2016 гг. исследования инвестиционных процессов в различных отраслях промышленности **специалистами агентства INFOLine являются лучшими на рынке**, что признано многочисленными клиентами и партнерами.

199155, Санкт-Петербург, пр. КИМа, 28

[www.infoline.spb.ru](http://www.infoline.spb.ru) | [www.advis.ru](http://www.advis.ru) | +78123226848 | +74957727640

[mail@advis.ru](mailto:mail@advis.ru)

**Спасибо за внимание!**