

УДК 338.012

## ***СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В РОССИИ***

***Баранова Е.В.***

*Старший преподаватель кафедры «Экономика предприятия»  
ФГАОУ ВО «Севастопольский государственный университет»  
Севастополь, Россия*

***Кий А.И.***

*студентка 4 курса,  
Севастопольский государственный университет,  
Севастополь, Россия*

***Коваленко Е.В.***

*студентка 4 курса,  
Севастопольский государственный университет,  
Севастополь, Россия*

### **Аннотация**

В статье рассмотрено современное состояние строительной отрасли и динамика ее развития за последние годы. Установлены факторы активного развития строительной отрасли, выявлено положительное влияние государственных программ ипотечного кредитования и государственных программ развития отдельных отраслей на экономический рост строительной отрасли. Определены перспективы развития строительной отрасли в будущем на фоне сворачивания ряда льготных программ ипотечного кредитования.

**Ключевые слова:** строительство, объем строительных работ, ипотечное кредитование, экономический рост, стоимость жилой недвижимости

## ***THE CURRENT STATE OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY IN RUSSIA***

***Baranova E. V.***

*Senior Lecturer at the Department of Enterprise Economics*

*Sevastopol State University,  
Sevastopol, Russia*

***Kiy A.I.***

*4th year student,  
Sevastopol State University,  
Sevastopol, Russia*

***Kovalenko E.V.***

*4th year student,  
Sevastopol State University,  
Sevastopol, Russia*

### **Annotation**

The article examines the current state of the construction industry and the dynamics of its development in recent years. The factors of active development of the construction industry have been identified, and the positive impact of state mortgage lending programs and state programs for the development of certain industries on the economic growth of the construction industry has been revealed. The prospects for the development of the construction industry in the future have been determined against the background of the curtailment of a number of preferential mortgage lending programs.

**Keywords:** construction, volume of construction work, mortgage lending, economic growth, cost of residential real estate

Строительная отрасль в России активно развивается на протяжении последних лет во многом благодаря различным государственным программам. Так, с 2017 года действует программа семейной льготной ипотеки, с 2019 года действует Дальневосточная ипотека, с 2020 года действует льготная ипотека с господдержкой для приобретения жилья в новостройках или строительства собственного жилья, а также сельская ипотека под строительства жилья в

сельской местности. С 2022 года была утверждена программа льготной ипотеки для ИТ-сферы.

Помимо непосредственно ипотечных программ, в России действуют программы развития отдельных отраслей экономики, в рамках которых государством компенсируются расходы на строительство и капитальный ремонт основных средств, в том числе производственных и складских помещений, что также сыграло определенную роль в активном экономическом росте строительной отрасли.

Однако именно льготные ипотечные программы сыграли определяющую роль в экономическом развитии строительной отрасли. В 2017 году объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» составлял 7579,8 млрд. руб. (рисунок 1). В 2018 году наблюдается резкий рост объема строительных работ на 11,75%.

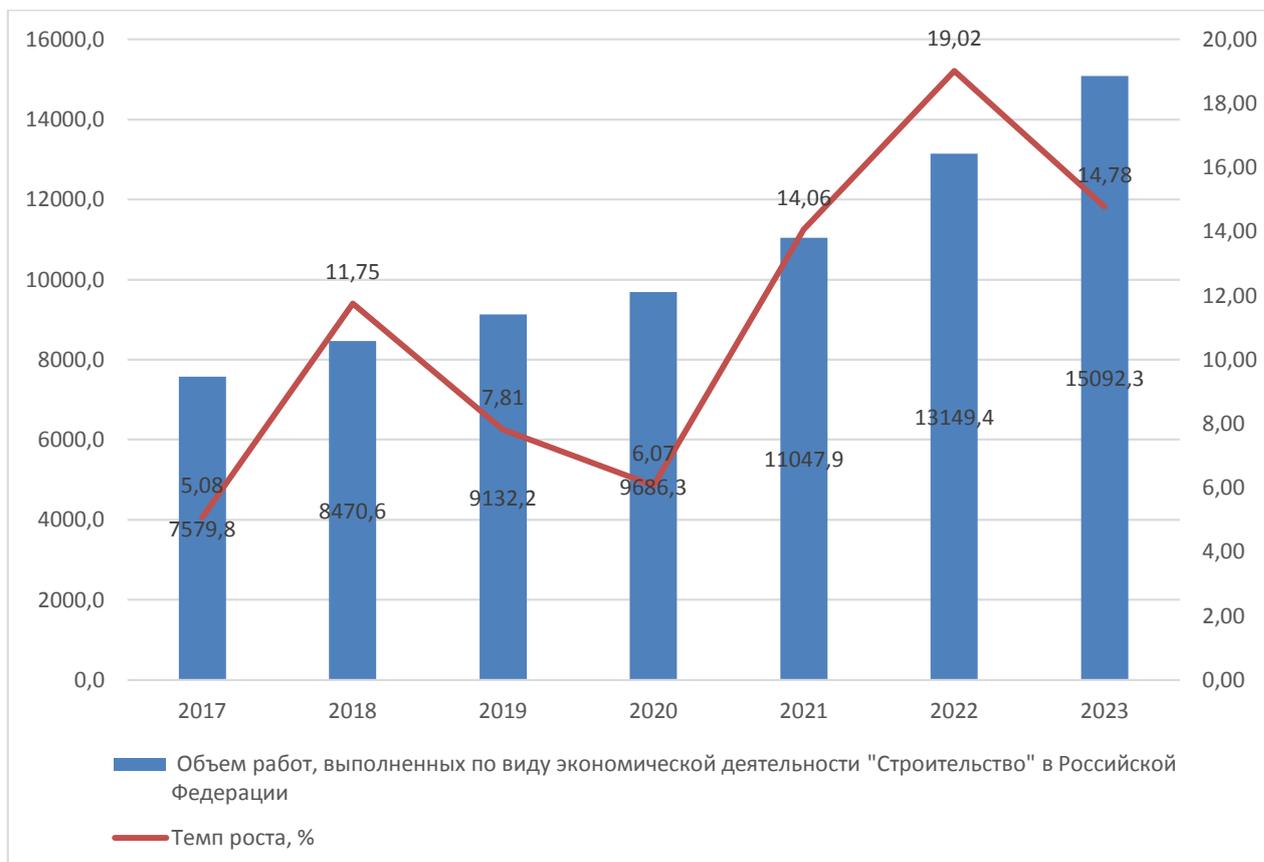


Рис. 1 - Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» в Российской Федерации в 2017-2023 годах, млрд. руб. [6]

В 2019 году темп роста объема строительных работ в России несколько сократился до 7,81%, а в 2020 году - до 6,07% на фоне последствий пандемии коронавируса. Однако в результате внедрения нескольких льготных программ ипотеки в 2020 году темп роста объема строительных работ в России увеличился до 14,06%, в 2022 году - на 19,02%, в 2023 году - на 14,78%.

Необходимо отметить, что и в 2022 году, и в 2023 году рост объемов строительства вызван тем, что и население, и строительные организации, прогнозировали прекращение льготных ипотечных программ, поэтому спрос на льготную ипотеку, и, соответственно, на приобретение жилья в новостройках, увеличился. Так, в 2023 году в рамках программ льготного ипотечного кредитования было выдано 2 млн. ипотечных кредитов на сумму 7,8 трлн рублей, тогда как по итогам 2019 года было выдано 1,3 млн кредитов на 2,9 трлн. рублей. Таким образом, количество кредитов увеличилось на 54%, а их сумма - в 2,7 раза.

На протяжении последних пяти лет льготная ипотека составляла около четверти от общего числа сделок с новостройками (рисунок 2).

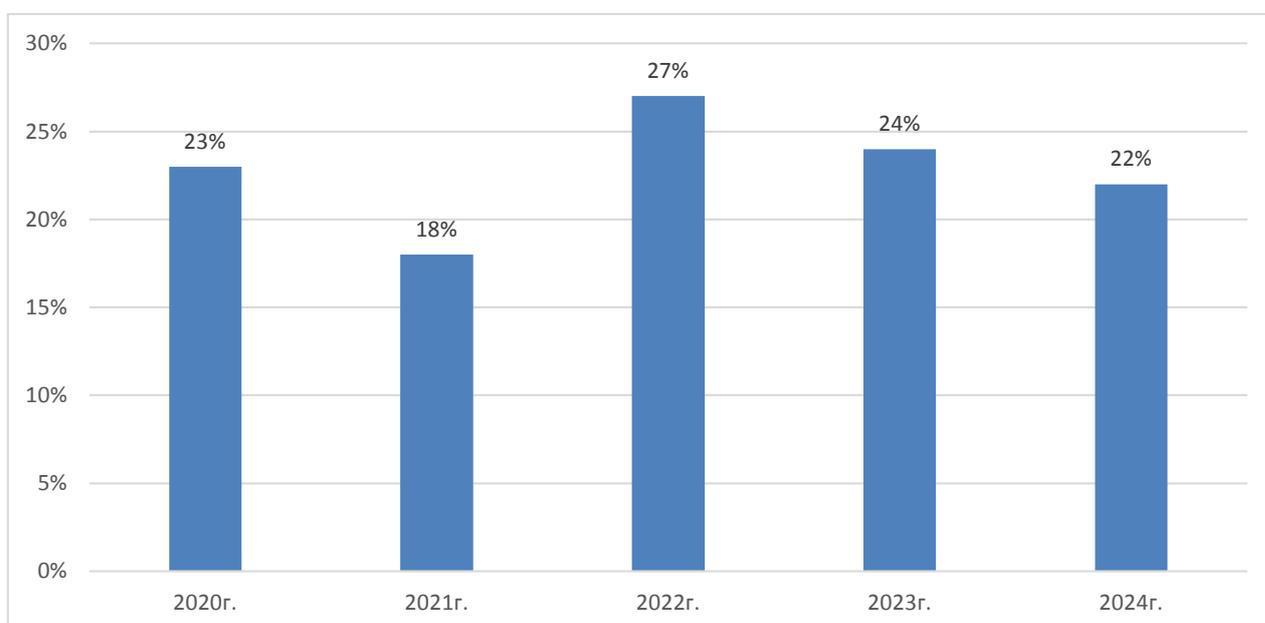


Рис. 2 - Доля льготной ипотеки в общей величине сделок с новостройками, % [3]

На фоне роста ипотечного кредитования, которое стало драйвером активизации строительства жилой недвижимости, резко увеличились и цены на новостройки в России (рисунок 3).

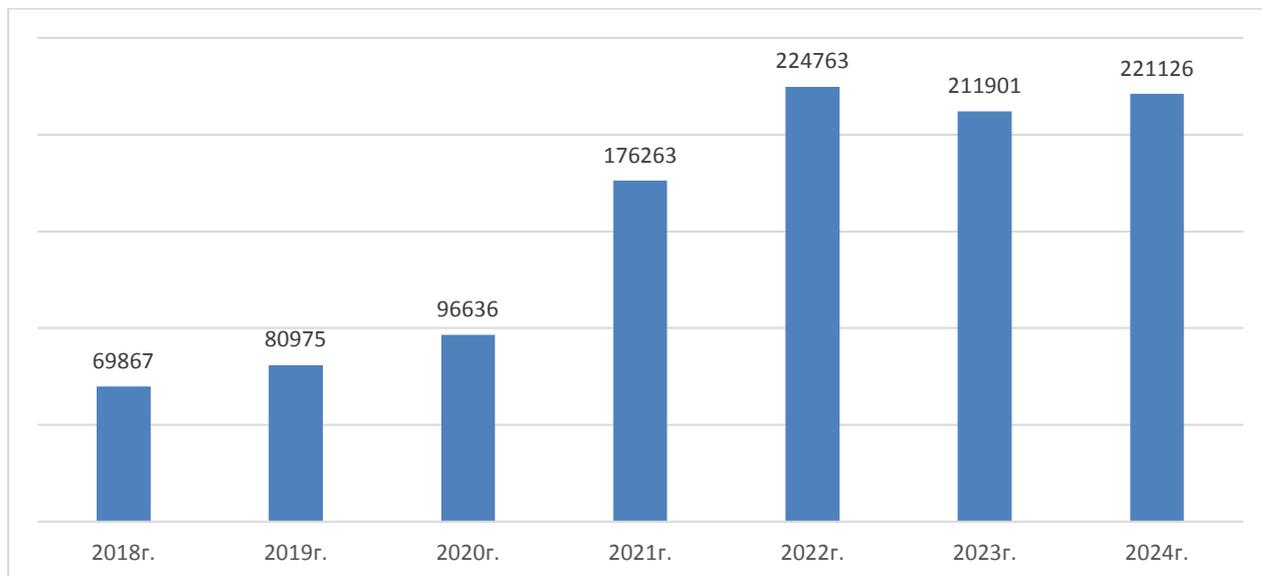


Рис. 3 - Динамика цен за 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости в новостройках в России в 2017-2023 годах, руб. [5]

Если в 2017 году цена 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости в новостройках составляла 62419 руб., то в 2020 году цена 1 м<sup>2</sup> новостроек увеличилась в 1,5 раза по сравнению с 2017 годом.

В 2023 году цена 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости в новостройках по сравнению с 2017 годом увеличилась практически в четыре раза.

Наибольший объем строительных работ в 2023 году был выполнен в Центральном федеральном округе (рисунок 4). На долю центрального региона приходилось 26,9% всего объема строительных работ, выполненных в России. Это обусловлено тем, что Центральный федеральный округ является наиболее густонаселенным регионом России, что обуславливает высокий спрос на жилье, и, как следствие, большие объемы строительства жилых комплексов.

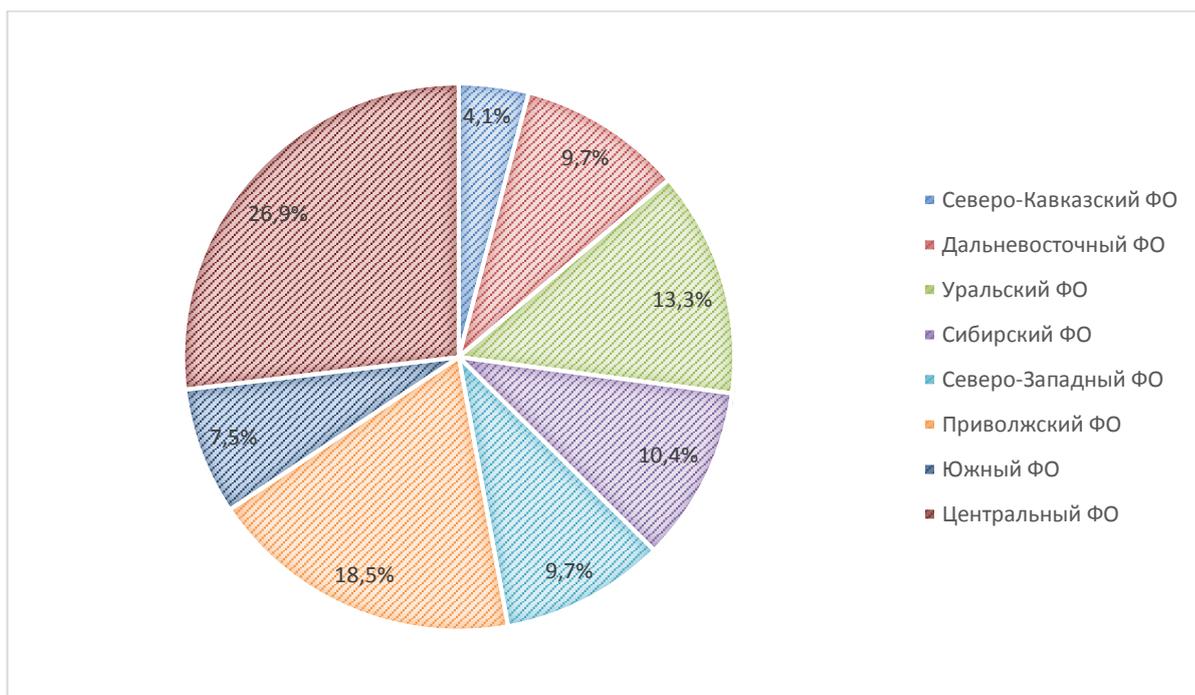


Рис. 4 - Распределение объема строительных работ по федеральным округам России в 2023 году, % [7]

Также значительные объемы строительных работ проводились в 2023 году в Приволжской федеральном округе, на долю которого приходилось 18,5% всех строительных работ в стране. Помимо активно развивающегося жилищного строительства, в Приволжском ФО также реализуются государственные программы строительства транспортной инфраструктуры, поскольку в результате санкционного давления основные внешнеторговые связи смещаются в страны Ближнего Востока и Юго-Восточной Азии.

Значительную долю всех выполненных строительных работ также занимают Уральский федеральный округ - 13,3% и Сибирский федеральный округ - 10,4%, что связано с активным развитием данных регионов.

В результате роста объема строительных работ, количество введенных в действие жилых домов и общей площади жилых помещений, начиная с 2019 года, стало существенно увеличиваться (таблица 1).

Таблица 1 - Динамика ввода в действие жилых домов в России в 2017-2023 годах [7]

Наименование	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	январь-май 2024г.
Введено в действие жилых домов, тысяч	253,8	242,4	285,8	308	383,4	413	445,8	223,9
Введено в действие общей площади жилых помещений, млн. м <sup>2</sup>	79,2	75,7	82,0	82,2	92,6	102,7	110,4	43,8
Темп роста, %								
Введено в действие жилых домов, тысяч	-2,20	-4,49	17,90	7,77	24,48	7,72	7,94	-49,78
Введено в действие общей площади жилых помещений, млн. м <sup>2</sup>	-1,25	-4,42	8,32	0,24	12,65	10,91	7,50	-60,33

В 2018 году было введено в действие 242,4 тыс. жилых домов, а общая площадь введенной в эксплуатацию площади жилых помещений составила 75,7 млн. м<sup>2</sup>.

В 2019 году было введено в действие жилых домов на 17,90% больше, чем в 2018 году, а общая площадь введенных в эксплуатацию жилых помещений увеличилась на 8,32%.

В 2020 году было введено в действие жилых домов на 7,77% больше, чем в 2019 году, однако общая площадь введенных в эксплуатацию жилых помещений увеличилась незначительно - на 0,24%.

Превышение темпов роста количества жилых домов над темпами роста общей площади жилых помещений говорит о том, что в этом периоде строились в большей мере жилые дома с малогабаритными квартирами (квартиры-студии, евро-двушки), поскольку именно малогабаритные квартиры

пользовались повышенным спросом у молодежи, желающей приобрести собственное жилье по относительно невысокой цене.

Наибольшие темпы роста как ввода в эксплуатацию жилых домов, так и общей площади жилой площади наблюдается в 2021 году - 24,48% и 12,65% соответственно. Это связано с двумя факторами. Прежде всего, завершение строительства части жилых объектов было отложено в 2020 году в связи с пандемией коронавируса, и окончание строительства было уже осуществлено в 2021 году. Вторым фактором стал активный экономический рост в стране в 2021 году, что вызвало и бурный рост строительства жилых объектов.

В 2022-2023 года темп роста ввода в эксплуатацию жилых домов сократился практически в три раза по сравнению с 2021 годом и сопоставим с показателями 2020 года. Это связано с тем, что весной 2022 года строительные работы были практически полностью приостановлены, поскольку никто не мог спрогнозировать возможность прекращения льготных ипотечных программ. Кроме того, в связи с санкциями наступила проблема закупки импортных строительных материалов и техники. Как результат, в первой половине 2022 года новые строительные объекты не закладывались. Продолжалось только строительство уже начатых строительных объектов.

Негативным фактором для эффективного роста строительной отрасли и объёма строительства жилья стало существенное удорожание строительных материалов. За период 2021-2022 годов, по исследованиям аналитиков НОСТРОЙ (Национальное объединение строителей), стоимость металла снизилась на четверть, но при этом бетон подорожал на 38%, утеплитель – 65%, а заработная плата рабочих выросла на 26,5%. В результате даже на фоне удешевления металла рост затрат на строительство в среднем превысил 5% [1].

Существенно дороже стала также стандартная ипотека, не входящая в перечень льготных программ, поскольку ЦБ России поднял ключевую ставку до 20%.

В 2023 году основными факторами сокращения темпов роста объема ввода жилья в эксплуатацию стала приостановка закладки новых объектов строительства в первой половине 2022 года, рост ключевой ставки ЦБ, которая поднималась на протяжении 2023 года четыре раза и к концу декабря достигла 16%, что привело к практически полному исчезновению классической ипотеки [8].

При каждом повышении ключевой ставки ЦБ, коммерческие банки пересматривали условия по субсидированным ипотечным программам, что приводило к удорожанию стоимости ипотеки и снижению спроса на нее.

В конце декабря 2023 года ЦБ увеличил размер первоначального взноса по ипотеке с 15% до 20%, что стало стимулом для принятия решения многих потенциальных покупателей об ипотеке, поскольку накопление еще большей суммы первоначального взноса в условиях экономической нестабильности является вопросом трудно прогнозируемым [8].

По мнению аналитиков, высокая ключевая ставка ЦБ в дальнейшем станет существенным сдерживающим фактором для развития строительной отрасли, поскольку она становится еще одним препятствием для классической ипотеки, что негативно скажется на спросе на новостройки [2].

Высокая ключевая ставка ЦБ также становится существенной проблемой для самих строительных организаций. Стоимость получения коммерческого кредита под приобретение земельных участков, на строительные материалы и приобретение строительной техники строительными организациями существенно увеличивается, что приведет к росту себестоимости строительства, росту цен на новостройки и падению спроса на жилье [2].

По мнению аналитиков, в результате выше указанных факторов, темп роста продаж сократится на 10-15% [2].

Несмотря на то, что строительная отрасль в последние годы активно развивалась, рентабельность продаж и рентабельность активов в отрасли имеют низкие значения (рисунок 5).

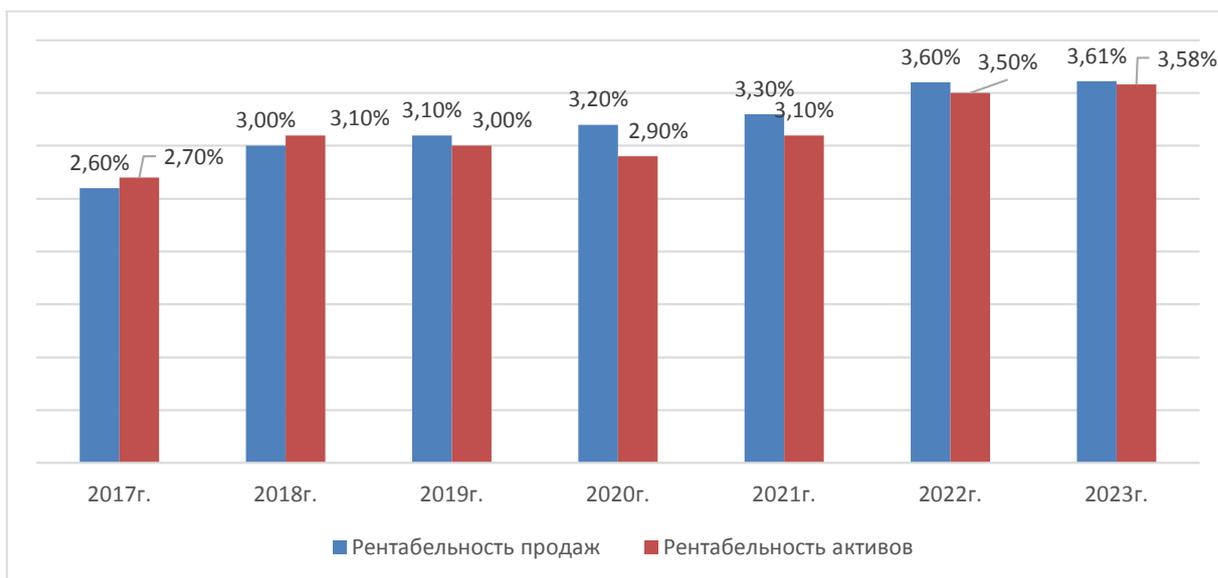


Рис. 5 - Показатели рентабельности продаж и рентабельности активов по виду деятельности ОКВЭД 41 «Строительство зданий» в 2017-2023 годах [10]

В динамике рентабельность продаж строительных организаций увеличивается незначительно. Если в 2017 году рентабельность продаж составляла 2,60%, то к 2019 году она увеличилась всего лишь до 3,10%, а в 2023 году составила 3,61%.

Низкие показатели рентабельности продаж вызваны высокой стоимостью строительных материалов и рабочей силы, необходимостью обслуживания кредитов на приобретение земельных участков под строительство, на строительные материалы и строительную технику. Кроме того, далеко не всегда построенные жилищные комплексы полностью распродаются в короткие сроки, что также снижает эффективность строительства жилья.

Рентабельность активов также имеет низкое значение. В 2017 году рентабельность активов составляла 2,70%, а в 2023 году увеличилась до 3,58%. Это связано с тем, что для проведения строительных работ требуется, помимо значительных расходов в строительные материалы и на оплату трудовых ресурсов, еще и наличие значительного количества дорогостоящей строительной техники. Кроме того, поскольку ипотечное кредитование

достаточно дорогостоящее для потенциальных покупателей, многие строительные компании предлагают продажу жилья в рассрочку по собственным программам, что формирует значительный размер дебиторской задолженности.

Таким образом, строительная отрасль за последнее десятилетие существенно нарастила свою экономическую эффективность благодаря льготным программам ипотечного кредитования и государственным программам поддержки отраслей экономики, предусматривающих компенсацию инвестиций в строительство производственных площадей. Дальнейшее развитие строительной отрасли может снизить темпы роста, поскольку большая часть программ льготного ипотечного кредитования прекращена, а ключевая ставка ЦБ не позволяет приобретать жилье по классической ипотеке и производственные помещения по коммерческим кредитам. Поддержание эффективности строительной отрасли возможно только посредством продления действующих программ льготного ипотечного кредитования и сохранения условий государственных программ поддержки отдельных отраслей экономики. Положительными факторами, которые могут способствовать росту экономических показателей строительной отрасли, также являются рост средней заработной платы в России, развитие отраслей экономики в России на фоне ухода зарубежных компаний с российского рынка и реализации политики импортозамещения, снижение стоимости строительных материалов российского производства в связи с недоступностью импортных материалов.

### **Библиографический список:**

1. Антон Глушков назвал главные проблемы стройотрасли в 2022 году // Строительная газета [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://stroygaz.ru/news/srochno-v-nomer/anton-glushkov-nazval-glavnye-problemy-stroyotrasli-v-2022-godu/> (Дата обращения 25.11.2024)

2. Льготная ипотека под 8% завершена. Как рынок будет жить без этой программы // ЦИАН [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://cpenza.cian.ru/novosti-lgotnaja-ipoteka-pod-8-zavershena-kak-programma-izmenila-rynok-335707/> (Дата обращения 25.11.2024)
3. Какие льготные программы ипотеки останутся доступны россиянам в 2024 году // РБК [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://realty.rbc.ru/news/65a57ec59a7947355f83af5f?from=copy> (Дата обращения 25.11.2024)
4. Как льготная ипотека повлияла на рынок недвижимости в России // РБК [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://realty.rbc.ru/news/667ea84f9a7947ed343cf899?from=copy> (Дата обращения 25.11.2024)
5. Динамика цен на недвижимость в России и за рубежом по годам // Росриелт [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://rosrealt.ru/cena/?t=dinamika> (Дата обращения 25.11.2024)
6. Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» в Российской Федерации [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (Дата обращения 25.11.2024)
7. О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2023 году // Росстат [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jil\\_stroi\\_2023.pdf](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jil_stroi_2023.pdf) (Дата обращения 25.11.2024)
8. Строительство – 2023: импортозамещение, инновации, кадры, цены, спрос // Строительный эксперт [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://ardexpert.ru/article/24471> (Дата обращения 25.11.2024)
9. Ставка на господдержку: куда свернет льготная ипотека в 2024 году // РБК отрасли [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://www.rbc.ru/industries/news/658073469a7947d98426c894> (Дата обращения 25.11.2024)
10. Финансовые показатели строительной отрасли // TEST FIRM [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://www.testfirm.ru/otrasli/41/> (Дата обращения 25.11.2024)

*Оригинальность 75%*