



BusinessStat®

готовые обзоры рынков



Анализ рынка строительства многоквартирных домов в России в 2016-2020 гг, оценка влияния коронавируса и прогноз на 2021-2025 гг

АДРЕС:
107023, г. Москва
ул. Электрозаводская
д. 23, стр. 8

ТЕЛ.:
+7 (495) 180-04-19
ФАКС:
+7 (495) 180-04-19

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА:
info@businessstat.ru
САЙТ:
www.businessstat.ru

Аннотация

В 2016-2020 гг в России наблюдалось снижение площади построенного жилья в многоквартирных домах. Так, за пятилетний период показатель сократился на 13,5% или 6,5 млн кв м. По итогам 2020 г площадь построенного жилья в России составила 41,5 млн кв м, что лишь немного выше уровня 2013 г. Снижение площади построенного жилья в последние годы обуславливалось рядом факторов: снижением реальных располагаемых доходов населения, смещением спроса в сторону менее габаритных квартир, насыщением рынка нового жилья после активной застройки в последнее десятилетие, ростом цен на новостройки.

Пандемия коронавирусной инфекции и вынужденный режим самоизоляции в 2020 г оказали значительный негативный эффект на рынок нового жилья. От падения рынок удержали меры государственной поддержки отрасли в виде льготной ипотеки на жилье в новостройках. В результате уровень выданных ипотечных кредитов в 2020 г превысил исторический максимум 2018 г. При этом ажиотажный спрос на новостройки и программа льготной ипотеки вызвали рост цен на недвижимость, так средняя цена продаж выросла более чем на 20%. На увеличение цен также повлияло решение части застройщиков ограничить предложение жилья, отложив ввод ряда объектов в эксплуатацию.

Продление действия льготной ипотеки на фоне снизившихся в очередной раз доходов населения позволит сохранить объемы ввода новых площадей на достаточно высоком уровне. Так, в 2021-2022 гг ожидается снижение показателя всего на 6,9-2,0% в год. Начиная с 2023 г площадь построенного жилья в многоквартирных домах начнет расти по мере восстановления экономики и потребительских ожиданий после коронакризисных изменений. По прогнозам BusinesStat, в 2025 г объем ввода нового многоквартирного жилья составит 40,6 млн кв м.

«Анализ рынка строительства многоквартирных домов в России в 2016-2020 гг, оценка влияния коронавируса и прогноз на 2021-2025 гг» включает важнейшие данные, необходимые для понимания текущей конъюнктуры рынка и оценки перспектив его развития:

- Численность застройщиков и персонала отрасли
- Наличие строительных машин
- Объем жилого фонда
- Численность и площадь построенных многоквартирных домов
- Численность и размеры построенных квартир
- Средняя стоимость строительства квадратного метра жилья
- Стоимостный объем строительства многоквартирных домов
- Данные по жилью, построенному в ипотеку
- Финансовые и инвестиционные показатели отрасли
- Рейтинги застройщиков и данные по ведущим предприятиям отрасли
- Средняя стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке

В обзоре приведены рейтинги застройщиков по объему строительства. Дополнительно приведены подробные профили пяти ведущих предприятий отрасли. Учтены юридические лица, информация по которым содержится в базах Федеральной службы государственной статистики.

В обзоре приведены следующие детализации:

- Типы многоквартирных домов: кирпичные, кирпично-монолитные, панельные, прочие
- Этажность многоквартирных домов: 1-3; 4-5; 6-8; 9-11; 12-16; 17 и более
- Число комнат в построенных квартирах: одна, две, три, четыре и более
- Виды строительных машин: автокраны, бульдозеры и бульдозеры с поворотным отвалом, грейдеры самоходные, краны башенные строительные, краны на гусеничном ходу, скреперы самоходные, экскаваторы самоходные одноковшовые
- Регионы страны

Источниками информации для обзора являются профильные госорганы и научно-исследовательские организации:

- Федеральная служба государственной статистики РФ (Росстат)
- Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии РФ
- Министерство экономического развития РФ
- Министерство финансов РФ

Информацию о смежных рынках вы можете найти в других исследованиях BusinessStat:

- [Анализ рынка жилищно-коммунальных услуг в России](#)
- [Анализ рынка продаж земельных участков в России](#)
- [Анализ рынка строительства индивидуальных жилых домов в России](#)
- [Анализ рынка строительства сельскохозяйственных зданий в России](#)
- [Анализ рынка строительства медицинских учреждений в России](#)
- [Анализ рынка строительства коммерческой недвижимости в России](#)
- [Анализ рынка промышленного строительства в России](#)
- [Бизнес-план риэлтерской компании](#)

Содержание

МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ОБЗОРА РЫНКА

СОСТОЯНИЕ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

Базовые параметры российской экономики

- Таблица 1. Номинальный и реальный ВВП, РФ, 2016-2025 гг (трлн руб, %)
- Таблица 2. Инвестиции в основной капитал, РФ, 2016-2025 гг (трлн руб, %)
- Таблица 3. Экспорт и импорт, сальдо торгового баланса, РФ, 2016-2025 гг (млрд долл)
- Таблица 4. Средний годовой курс доллара к рублю, РФ, 2016-2025 гг (руб за долл, %)
- Таблица 5. Индекс потребительских цен (инфляция), индекс цен на продовольственные, непродовольственные товары и услуги, РФ, 2016-2025 гг (%)
- Таблица 6. Оборот розничной торговли товарами и услугами, РФ, 2016-2025 гг (трлн руб)
- Таблица 7. Численность постоянного населения РФ, 2016-2025 гг (млн чел)
- Таблица 8. Реально располагаемые доходы населения, РФ, 2016-2025 гг (%)

Место России в региональной и мировой экономике

Влияние эпидемии коронавируса на российскую экономику

Инвестиционные перспективы российской экономики

ЗАСТРОЙЩИКИ

Численность застройщиков

- Таблица 9. Численность застройщиков, РФ, 2016-2020 гг
- Таблица 10. Прогноз численности застройщиков, РФ, 2021-2025 гг
- Таблица 11. Численность застройщиков, по регионам РФ, 2020 г

Рейтинги застройщиков

- Таблица 12. Рейтинг застройщиков по объему текущего строительства, РФ, 2020 г (тыс м2)
- Таблица 13. Рейтинг застройщиков по числу строящихся жилых комплексов, РФ, 2020 г
- Таблица 14. Рейтинг застройщиков по числу строящихся многоквартирных домов, РФ, 2020 г
- Таблица 15. Рейтинг застройщиков по объему построенного жилья, РФ, 2020 г (тыс м2)
- Таблица 16. Рейтинг застройщиков по числу построенных жилых комплексов, РФ, 2020 г
- Таблица 17. Рейтинг застройщиков по числу построенных многоквартирных домов, РФ, 2020 г

ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

- Таблица 18. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве, РФ, 2016-2020 гг (%)
- Таблица 19. Использование производственных мощностей строительными организациями, РФ, 2016-2020 гг (%)
- Таблица 20. Обеспеченность строительных организаций заказами, РФ, 2016-2020 гг (%)
- Таблица 21. Обеспеченность строительных организаций финансированием, РФ, 2016-2020 гг (%)
- Таблица 22. Общая оценка экономической ситуации строительными организациями, РФ, 2016-2020 гг (%)
- Таблица 23. Оценка изменения цен строительными организациями, РФ, 2016-2020 гг (%)

- Таблица 24. Оценка конкурентной среды в строительстве, РФ, 2016-2020 гг (%)
- Таблица 25. Оценка направлений деятельности строительных организаций, РФ, 2016-2020 гг (%)
- Таблица 26. Оценка производственной деятельности строительных организаций, РФ, 2016-2020 гг (%)
- Таблица 27. Оценка финансового положения строительных организаций, РФ, 2016-2020 гг (%)
- Таблица 28. Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций, РФ, 2016-2020 гг (%)

ПЕРСОНАЛ ОТРАСЛИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Численность персонала

- Таблица 29. Численность персонала отрасли, РФ, 2017-2020 гг (тыс чел; %)
- Таблица 30. Численность персонала отрасли по регионам, РФ, 2020 г (чел)

Заработная плата персонала

- Таблица 31. Фонд начисленной заработной платы и средняя зарплата сотрудника предприятий отрасли, РФ, 2017-2020 гг (млрд руб, руб в мес, %)
- Таблица 32. Средняя заработная плата сотрудника предприятий отрасли по регионам РФ, 2020 г (руб в мес)

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАШИНЫ

- Таблица 33. Численность основных строительных машин в эксплуатации, РФ, 2016-2020 гг (тыс; %)
- Таблица 34. Прогноз численности основных строительных машин в эксплуатации, РФ, 2021-2025 гг (тыс; %)
- Таблицы 35. Численность основных строительных машин в эксплуатации по видам, РФ, 2020 (тыс)
- Таблицы 36. Численность основных строительных машин в эксплуатации, по регионам РФ, 2020 г

ЖИЛОЙ ФОНД

Численность многоквартирных домов в эксплуатации

- Таблица 37. Численность многоквартирных домов в эксплуатации, РФ, 2016-2020 гг (тыс; %)
- Таблица 38. Прогноз численности многоквартирных домов в эксплуатации, РФ, 2021-2025 гг (тыс; %)
- Таблица 39. Численность многоквартирных домов в эксплуатации по регионам, по регионам РФ, 2020 г (тыс)

ЧИСЛЕННОСТЬ ПОСТРОЕННЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Число построенных домов

- Таблица 40. Численность построенных многоквартирных домов, РФ, 2016-2020 гг (тыс; %)
- Таблица 41. Прогноз численности построенных многоквартирных домов, РФ, 2021-2025 гг (тыс; %)

- Таблица 42. Численность построенных многоквартирных домов, по регионам РФ, 2020 г

ПЛОЩАДЬ ПОСТРОЕННЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Площадь построенных домов

- Таблица 43. Площадь построенного жилья в многоквартирных домах, РФ, 2016-2020 гг (тыс м²; %)
- Таблица 44. Прогноз площади построенного жилья в многоквартирных домах, РФ, 2021-2025 гг (тыс м²; %)
- Таблица 45. Площадь построенного жилья в многоквартирных домах, по регионам РФ, 2020 г (тыс м²)

Типы многоквартирных домов

- Таблица 46. Площадь построенного жилья по типам многоквартирных домов, РФ, 2020 г (тыс м²)

Этажность многоквартирных домов

- Таблица 47. Площадь построенного жилья по этажности многоквартирных домов, РФ, 2020 г (тыс м²)

Строительство в ипотеку

- Таблица 48. Площадь многоквартирных домов, построенных в ипотеку, РФ, 2016-2020 гг (тыс м²; %)

ЧИСЛЕННОСТЬ ПОСТРОЕННЫХ КВАРТИР

Численность построенных квартир

- Таблица 49. Численность построенных квартир, РФ, 2016-2020 гг (тыс; %)
- Таблица 50. Прогноз численности построенных квартир, РФ, 2021-2025 гг (тыс; %)
- Таблица 51. Численность построенных квартир, по регионам РФ, 2020 г (тыс)

Комнатность построенных квартир

- Таблица 52. Численность построенных квартир по количеству комнат, РФ, 2016-2020 гг (тыс)

СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ПОСТРОЕННЫХ КВАРТИР

- Таблица 53. Средняя площадь построенных квартир, РФ, 2016-2020 гг (м²; %)
- Таблица 54. Прогноз средней площади построенных квартир, РФ, 2021-2025 гг (м²; %)
- Таблица 55. Средняя площадь построенных квартир, по регионам РФ, 2020 г (м²)

ОБОРОТ РЫНКА

Стоимостный объем строительства многоквартирных домов

- Таблица 56. Стоимостный объем строительства многоквартирных домов, РФ, 2016-2020 гг (трлн руб; %)
- Таблица 57. Прогноз стоимостного объема строительства многоквартирных домов, РФ, 2021-2025 гг (трлн руб; %)

- Таблица 58. Стоимостный объем строительства многоквартирных домов по регионам РФ, 2020 г (млрд руб)

Финансовые результаты отрасли

- Таблица 59. Выручка от продаж, РФ, 2017-2020 гг (млрд руб; %)
- Таблица 60. Выручка от продаж по регионам РФ, 2017-2020 гг (млн руб)
- Таблица 61. Коммерческие и управленческие расходы, РФ, 2017-2020 гг (млрд руб; %)
- Таблица 62. Коммерческие и управленческие расходы по регионам РФ, 2017-2020 гг (млн руб)
- Таблица 63. Себестоимость, РФ, 2017-2020 гг (млрд руб; %)
- Таблица 64. Себестоимость по регионам РФ, 2017-2020 гг (млн руб)
- Таблица 65. Прибыль от строительства, РФ, 2017-2020 гг (млрд руб; %)
- Таблица 66. Прибыль от строительства по регионам РФ, 2017-2020 гг (млн руб; %)

Инвестиционная привлекательность отрасли

- Таблица 67. Показатели инвестиционной привлекательности отрасли, РФ, 2017-2020 гг (%; раз; сут дн)
- Таблица 68. Структура инвестиций в отрасль, РФ, 2017-2020 гг (млн руб)

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Средняя стоимость строительства квартиры

- Таблица 69. Средняя цена строительства квартиры, РФ, 2016-2020 гг (млн руб; %)
- Таблица 70. Прогноз средней цены строительства квартиры, РФ, 2021-2025 гг (млн руб; %)
- Таблица 71. Средняя цена строительства квартиры, по регионам РФ, 2020 г (млн руб)

Средняя стоимость строительства квадратного метра жилья

- Таблица 72. Средняя стоимость строительства квадратного метра многоквартирных домов, РФ, 2016-2020 гг (тыс руб; %)
- Таблица 73. Прогноз средней цены строительства квадратного метра многоквартирных домов, РФ, 2021-2025 гг (тыс руб; %)
- Таблица 74. Средняя стоимость строительства квадратного метра многоквартирных домов, по регионам РФ, 2020 г (тыс руб)

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ НА РЫНКЕ

- Таблица 75. Средняя стоимость квадратного метра многоквартирных домов на первичном рынке, РФ, 2016-2020 гг (тыс руб; %)
- Таблица 76. Прогноз средней цены квадратного метра многоквартирных домов на первичном рынке, РФ, 2021-2025 гг (тыс руб; %)
- Таблица 77. Средняя стоимость квадратного метра многоквартирных домов на первичном рынке по классам жилья, РФ, 2020 г (тыс руб)
- Таблица 78. Средняя стоимость квадратного метра многоквартирных домов на первичном рынке, по регионам РФ, 2020 г (тыс руб)

ПРОФИЛИ ВЕДУЩИХ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ**ПАО «Группа Компаний ПИК»**

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Дочерние предприятия
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчёт о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ПАО «Группа ЛСР»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Дочерние предприятия
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчёт о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ПАО «Инград»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Дочерние предприятия
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчёт о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ООО «Сэтл Групп»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Дочерние предприятия
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчёт о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

ООО «ВКБ-Новостройки»

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс (тыс руб)
- Отчёт о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

Методика подготовки обзора рынка

При подготовке обзора BusinesStat ставит целью собрать максимум информации об анализируемом рынке.

На первой стадии аналитики BusinesStat агрегируют национальную и международную статистику, информацию из деловых и отраслевых изданий. Дополнительно проводятся собственные исследования: опросы потребителей или экспертов, наблюдения за ценами в рознице и в оптовых каналах продаж. Источники данных для каждого обзора подробно представлены в его аннотации. Под каждой таблицей обзора приведены ссылки на источники.

На втором этапе работ полученные данные взвешиваются и приводятся к единому непротиворечивому массиву. На этом этапе происходит отбраковка данных, которые представляются аналитикам противоречивыми и менее надежными. Выбранные данные должны находиться между собой в полной корреляции, чтобы сделать возможной комплексную оценку рынка. Например, спрос должен быть равен предложению с учетом производства, импорта и экспорта, продаж и складских запасов.

Данные по производству, таможенным операциям, продажам извлекаются из разных источников и первоначально не полностью соответствуют друг другу, что часто требует проведения дополнительных расчетов. В итоге по части уточненных, расчетных параметров рынка BusinesStat сам становится источником данных, что отмечено в соответствующих таблицах.

Третьим этапом работ является построение динамических рядов – прогнозирование. Первичное прогнозирование осуществляется математическими методами, суть которых сводится к анализу ретроспективных данных для построения прогноза. Однако такой анализ может задать лишь общий тренд на стабильных рынках с известной многолетней динамикой. Подобные стабильные рынки в России фактически отсутствуют, из-за чего эффективность математического анализа падает.

Для уточнения прогнозов анализируются факторы, влияющие на развитие рынка. Часть факторов определена достаточно жестко и может быть использована с большой уверенностью для прогнозирования производства, импорта и экспорта. Пример такого фактора – государственное отраслевое регулирование. Часто заранее известна политика правительства в области регулирования импорта, по инвестициям в производство и строительство, субсидированию или, наоборот, увеличению налоговой нагрузки на отрасль. Пользуясь накопленным опытом о влиянии на отрасли подобных изменений, аналитики BusinesStat могут достаточно точно прогнозировать дальнейшее развитие рынка.

Влияние других групп факторов менее выражено либо факторы противоречат друг другу. Чаще всего подобные факторы связаны с динамикой продаж и потребления. Здесь приходится анализировать более широкий круг переменных, часто применяя бенчмарки с соседних рынков, где аналогичная ситуация происходила ранее, или с рынков тех же отраслей других стран, где были аналогичные кейсы. Например, во всех развивающихся странах мира наблюдается схожая динамика потребительского поведения, обусловленная появлением новых категорий товаров, развитием сетевой розницы, приходом международных корпораций.

Применение международных бенчмарков для российских отчетов становится возможным благодаря одновременному анализу BusinesStat рынков в других странах мира. BusinesStat готовит глобальные обзоры, обзоры рынков СНГ и ЕС, а также обзоры рынков отдельных стран мира.

Состояние российской экономики

Продажа природных ресурсов формирует 70% российского ВВП. Доходная часть бюджета страны критически зависит от цен на нефть. Планка отсечения нефтяных доходов для резервирования с 2020 г составляет 42,4 долл за баррель. При росте цен на энергоносители выше этого значения сверхдоходы используются Минфином для размещения в Фонде национального благосостояния. В экономику страны деньги не поступают с формулировкой «для сдерживания инфляции».

Поскольку средневзвешенная цена на нефть марки Urals в 2019 г достигла 70 долл, бюджет России получил профицит в размере 2 трлн рублей. Международные резервы страны достигли рекордных 554 млрд долл США. В 2020 г цена падала до 20 долл, но в среднем по году составила искомые 42 долл за баррель. Учитывая, что Россия поставляла нефть по ценам предыдущих лет (по долгосрочным контрактам), резервы к началу 2021 г смогли вырасти и составили 592 млрд долл.

Накопленные резервы будут «распечатаны» в 2021 г для ликвидации бюджетного дефицита. В начале 2021 г Госдума приняла закон, смягчающий бюджетное правило и позволяющий увеличить объем расходов федерального бюджета со стандартных 585 до 1460 млрд руб в год.

Механизм «арбитража нефтяных доходов» позволяет эффективно балансировать бюджет. Вся остальная экономика ключевой роли для макроэкономической стабильности России не играет.

В 2020 г мир охватила эпидемия коронавируса, которая сопровождается обвалом фондового рынка и снижением цен на нефть. Китай и ЕС, обеспечивавшие 90% всего мирового роста спроса на энергоресурсы, сильно пострадали от коронавируса. Доля Китая и Евросоюза в российском экспорте нефти и газа составляла 86%. При этом Россия не имела мощностей для хранения нефти, чтобы сохранить добычу, и была вынуждена сократить нефтедобычу на 11% до 42,5 млн т, часто за счет полного закрытия скважин. Россия имеет самую негибкую систему регулирования нефтедобычи по сравнению со странами ОПЕК и США.

Базовые параметры российской экономики

Таблица 1. Номинальный и реальный ВВП, РФ, 2016-2025 гг (трлн руб, %)

Параметр	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022*	2023*	2024*	2025*
Номинальный ВВП в текущих ценах, трлн руб	85,6	91,8	104,6	109,2	106,5	111,7	115,5	119,5	124,3	130,7
Реальный ВВП в постоянных ценах 2016 г, трлн руб	85,6	87,2	89,4	90,6	86,9	87,6	88,5	90,0	91,8	94,1
Динамика реального ВВП, % к предыдущему году	0,1	1,9	2,5	1,3	-4,1	0,8	1,0	1,7	2,0	2,5

Источник: Федеральная служба государственной статистики РФ

* прогноз BusinessStat

ВВП недостоверно отражает состояние экономики России. Порядка 70% ВВП формируется экспортом энергоресурсов. Полученные от экспорта средства поступают в резервный фонд и не направляются в экономику. Таким образом, ВВП может расти при падающей экономике и наоборот.

Более показательной для развития экономики является оценка веса номинального ВВП страны в мировой экономике в долл США. В 2014 г ВВП России составлял 2,3 трлн долл, а в 2020 г только

1,5 трлн долл. Изменение доли РФ в мировой экономике полностью соответствует нефтяной конъюнктуре.

В 2020 г российский ВВП сократился на 4,1%, что соответствует среднемировому уровню. ВВП США в 2020 г упал на 4,3%, ВВП ЕС – на 7%, а ВВП Китая вырос на 1,9%.

В 2021 году все экономики продолжат рост в среднем на 3,5%, при этом динамика ВВП России продолжит отставать от среднемировых темпов.

Россия переживает системный спад экономики из-за отсутствия структурных реформ и долгосрочного снижения цен на энергоносители. Сдувание пузырей на финансовом рынке также характеризует оба кризиса. Дополнительные «черные лебеди» будущих лет – все более жесткие международные санкции, внутренняя политическая напряженность.

Напомним также, что экономика России уже прошла основную волну коррекции в 2014 г, когда цена нефти упала со 100 до 50 долл за баррель. Еще в 2014-2016 гг курс национальной валюты сократился в два раза, инфляция составила 25%, реальные доходы населения снизились на 8,6%, номинальный ВВП в долларовом эквиваленте уменьшился на треть.

С тех пор экономика страны не выходила из кризиса, продолжая накапливать амортизацию, переживая сокращение инвестиций, падение численности населения и платежеспособного спроса. Правительство довольно прагматично «закручивает гайки», замораживая процесс стагнации, делая падение экономики более плавным, но не предпринимает никаких мер для кардинального изменения ситуации. Основные меры для консервации экономики сводятся к следующим пунктам:

- снижение расходов нефтяников за счет закрытия месторождений, не окупаемых при стоимости нефти ниже 40 долл за баррель;
- исполнение «Майских указов 2018», с увеличением доходов бюджетников на 27% при сокращении общей их численности на 10%;
- снижение ключевой ставки до 4,25%, выделение льготной ипотеки от 6,5% при замораживании инфраструктурных проектов;
- повышение пенсионного возраста с 1 января 2019 г, увеличение НДС до 20%, возврат прогрессивной ставки подоходного налога (до 15%), введение налога на самозанятых;
- долгосрочная девальвация национальной валюты, повышение долговой нагрузки бюджета и госкорпораций.

Консервация экономики убергает Россию от катастрофы, но не решает структурных проблем. Намечается новый спад в промышленном производстве, строительстве и торговле. Добыча полезных ископаемых, транспорт, энергетика, строительство находятся в стагнации. Демографическая ситуация ограничивает потенциал роста ВВП за счет внутреннего спроса. Численность населения и реальные доходы падают. Население истратило будущие доходы еще в 2013-2014 гг на пике выдачи потребительских и ипотечных кредитов. Без спроса низкие ключевые ставки не могут стимулировать рост экономики.

Единственный положительный факт заключается в том, что кризис 2014 г уже приземлил Россию на нижнюю точку по ВВП, инфляции, курсу национальной валюты и падать в нынешних условиях особо некуда. Реальный ВВП России закончил падение только в 2016 г, о чем сейчас мало кто помнит. Стоит ли считать новым кризисом падение реального ВВП в 2020 г до 86,9 трлн руб, если в 2016 г реальный ВВП России уже составлял 85,6 трлн руб.

В 2019 г BusinessStat прогнозировал, что к 2024 г рубль упадет до 80 руб за долл при стабильной среднегодовой цене Brent порядка 45 долл за баррель. Прогноз не могут нарушить ситуативные спекуляции и кризисы, так как цена на нефть падает на уровень 45 долл по фундаментальным

причинам. Ухудшение внешнеторгового баланса не может не приводить к девальвации. Экономика России крайне предсказуема, что, с одной стороны, облегчает бизнесменам и инвесторам прогнозирование, с другой, не дает им эффективной модели действий.

Влияние эпидемии коронавируса на российскую экономику

Пандемия и мировой кризис 2020 г не оказали критического влияния на российскую экономику.

Во-первых, в 2014 г был окончательно подорван инвестиционный потенциал, начал сокращаться потребительский спрос. Население перестроило свое потребление для более низкого качества жизни. В 2015 г Россия уже получила нынешние «кризисные» цены нефти и курс рубля.

После прошлого «достижения дна» власти ввели бюджетное правило. Цена отсечения нефтяных доходов в 2020 г составило 42,4 долл за баррель. Этот уровень абсолютно адекватен долгосрочному прогнозу мировых цен на нефть. В 2021 г бюджетный дефицит будет покрыт из Фонда национального благосостояния (ФНБ). Соответствующие указы уже приняты Госдумой.

Во-вторых, Правительство РФ ввело минимальные необходимые меры поддержки населения и экономики. Государство отсрочило выплату налогов наиболее пострадавшим отраслям, компенсировало проценты по кредитам, выплатит минимальные оклады бюджетному и коммерческому персоналу. Общий объем господдержки федеральному, региональным бюджетам и бизнесу составил 4,5 трлн руб, что соответствует 4% ВВП.

Главным последствием эпидемии для России станет резкий рост безработицы. Треть всех малых и средних предприятий либо закроются, либо сократят сотрудников. Численность безработных вырастет с 2,5 до 8 млн человек. Банковские просрочки по кредитам вырастут в 5-7 раз. В России вырастет доля бедных, еще более сократится средний класс, что еще больше ударит по спросу.

Ряд отраслей экономики потеряли на пике кризиса до 50% выручки, а в целом по году – более 15%. К наиболее пострадавшим отраслям относятся:

- Вся сфера спорта и активного отдыха
- Вся сфера развлечений и массовых мероприятий
- Ресторанный бизнес
- Вся сфера образования и консалтинга
- Туристический и отельный бизнес
- Все виды пассажирских перевозок
- Все услуги для населения, кроме медицинских
- Все услуги для бизнеса, кроме обеспечения удаленной работы
- Вся торговля розничными товарами длительного пользования
- Строительство и управление коммерческой недвижимостью

В целом по году все пострадавшие отрасли оказались в убытке, накопленная долговая нагрузка выросла. В 2021 г потребительский спрос не восстановится до докризисного уровня. До пяти лет Россия будет пребывать в стагнации. В условиях мирового кризиса и нефтяной волатильности правительство не решится на либерализацию экономики и массивные инвестиции в ее модернизацию.

При этом макроэкономической стабильности России в ближайшие годы мало что угрожает. Новому кризису будет крайне сложно пробить достигнутое в 2014 г дно. Текущих резервов России хватит на

5 лет жизни при ценах нефти до 20 долл за баррель. Но цена нефти может закрепиться на стратегическом уровне в 45 долл за баррель уже в 2021 г.

Инвестиционные перспективы российской экономики

Нельзя говорить об экономической ситуации в России как о череде кризисов и восстановлений. Темпы экономического развития страны падали постоянно, начиная с 2012 г. Кризисы лишь усиливали общую тенденцию, обусловленную «структурными проблемами экономики». Россия остается сырьевой экономикой с низким уровнем внутренней конкуренции, незащищенным правом частной собственности, отсутствием экономических и политических лифтов. Согласно данным Росстата, расчетам Института «Центр развития» НИУ ВШЭ и РБК, в 2020 г 70% прибыли всех отраслей генерировалось в нефтегазовом секторе.

Важнейшим фактором российской экономики остается неэффективность государства. Госинвестиции производятся в условиях отсутствия внутренней конкуренции. Консолидация крупного и среднего бизнеса продолжается. Госкомпании без рыночной конкуренции экономически деградируют. Усиливающиеся международные санкции подрывают перспективы иностранных инвестиций.

В такой ситуации можно говорить только о чистом оттоке капитала из страны. Ежегодно из страны выводится порядка 60 млрд долл, за 10 лет вывезено 600 млрд долл, что соответствует накопленным за этот же период золотовалютным резервам. Аналитики Bloomberg отмечают, что в последние годы отток капитала из России замедлялся до 30-45 млрд долл в год (5% ВВП). Позитивную роль играла проводимая ЦБ расчистка банковского сектора и антироссийские санкции, вынудившие отечественных инвесторов фиксировать часть капитала в России – в основном в ОФЗ. 2020 год стал годом бума на рынке рублевых облигаций. С начала года рынок увеличился на 7% и достиг 11,3 трлн рублей (160 млрд долл).

Низкие ставки по депозитам привели на фондовый рынок более 5 млн частных клиентов, которые принесли брокерам свыше 1,5 трлн рублей (20 млрд долл). Основная направленность инвесторов – сохранение средств в иностранных ценных бумагах и валюте.

В 2020 г российские девелоперы вложили 4,5 млрд долл в российскую коммерческую недвижимость, и столько же в жилую недвижимость. Еще 18,6 млрд долл россияне инвестировали в недвижимость за рубежом.

Как мы уже многократно отмечали, макроэкономической стабильности российской экономики пока ничего не угрожает. Международное рейтинговое агентство S&P подтвердило долгосрочные рейтинги России в иностранной валюте на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочные кредитные рейтинги в национальной валюте на уровне «BBB/A-2». Прогноз по долгосрочным рейтингам – стабильный.

Низкой ключевой ставки недостаточно, чтобы стимулировать инвестиции в реальный сектор экономики. В условиях отсутствия роста внутреннего спроса, увеличивающейся налоговой нагрузки и растущей неопределенности говорить об инвестициях в бизнес не приходится.

Общую инвестиционную стратегию по России можно обозначить как поиск консервативных активов: облигации, валюта, недвижимость с акцентом на иностранные активы.

Застройщики

Численность застройщиков

Таблица 9. Численность застройщиков, РФ, 2016-2020 гг

Параметр	2016	2017	2018	2019	2020
Численность застройщиков	2 733	2 916	3 318	3 006	2 302
Динамика (% к предыдущему году)	-	6,7	13,8	-9,4	-23,4

Источник: Единый ресурс застройщиков, *BusinesStat*

Таблица 10. Прогноз численности застройщиков, РФ, 2021-2025 гг

Параметр	2021	2022	2023	2024	2025
Численность застройщиков	2 179	2 127	2 088	2 067	2 055
Динамика (% к предыдущему году)	-5,3	-2,4	-1,8	-1,0	-0,6

Источник: *BusinesStat*

В 2020 г численность застройщиков, согласно данным Единого ресурса застройщиков, составила 2,3 тыс компаний, что является минимальным значением за пятилетний период. При этом в 2020 г численность застройщиков снизилась максимально за последние годы – на 23,4% к уровню предыдущего года. Это было связано как с продолжением тенденции консолидации строительной отрасли и укрупнения компаний и сокращением спроса на новое жилье со стороны населения, так и с негативными экономическими последствиями пандемии коронавирусной инфекции.

По прогнозам, в 2021-2025 гг отрасль продолжит укрупняться, спрос на новое жилье будет находиться на более низком уровне, что отразится на численности действующих на рынке застройщиков – количество компаний будет сокращаться темпами 5,3-0,6% в год. В 2025 г численность застройщиков составит 2,1 тыс компаний.

Персонал отрасли строительства жилых и нежилых зданий

Численность персонала

В разделе представлена информация о численности и заработной плате персонала строительных организаций. Численность трудовых ресурсов рассчитывается Росстатом на базе статистической отчетности предприятий. Реальная численность персонала может отличаться от декларируемой из-за недобросовестного заполнения отчетных документов и искусственного занижения/завышения реальных данных в некоторых организациях.

Таблица 29. Численность персонала отрасли, РФ, 2017-2020 гг (тыс чел; %)

Показатель	2017	2018	2019	2020
Средняя численность всех работников (тыс чел)	348,5	359,0	343,0	363,4
Динамика (% к предыдущему году)	-	3,0	-4,5	6,0

Источник: Форма федерального государственного статистического наблюдения № П-4 «Сведения о численности, заработной плате и движении работников»

Средняя численность всех работников включает: среднесписочную численность работников, среднюю численность внешних совместителей, среднюю численность работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера.

Строительные машины

В разделе указано количество машин, числящихся на балансе отчитывающейся организации на конец отчетного года, включая строительные машины, сданные в аренду. В отчете приводятся данные как по исправным, действующим машинам, так и бездействующим (в ремонте и ожидании ремонта, резерве, находящиеся в разобранном состоянии).

Таблица 33. Численность основных строительных машин в эксплуатации, РФ, 2016-2020 гг (тыс; %)

Параметр	2016	2017	2018	2019	2020
Численность строительных машин в эксплуатации на конец года (тыс)	33,9	33,7	32,3	32,9	33,1
Динамика (% к предыдущему году)	-	-0,6	-4,2	1,9	0,6

Источник: Федеральная служба государственной статистики РФ, *BusinesStat*

Таблица 34. Прогноз численности основных строительных машин в эксплуатации, РФ, 2021-2025 гг (тыс; %)

Параметр	2021	2022	2023	2024	2025
Численность строительных машин в эксплуатации на конец года (тыс)	33,0	33,0	33,1	33,2	33,4
Динамика (% к предыдущему году)	-0,4	0,1	0,3	0,4	0,6

Источник: *BusinesStat*

Численность основных строительных машин в эксплуатации достаточно стабильна и составляла в среднем 33,2 тыс в 2016-2020 гг.

В 2021-2025 гг значительных колебаний в численности основных строительных машин не ожидается.

Площадь построенных многоквартирных домов

Площадь построенных домов

Общая площадь жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях, жилых домах определяется как сумма площадей всех частей жилых помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, площадей лоджий, балконов, веранд, террас, подсчитываемых с соответствующими понижающими коэффициентами, а также жилых и подсобных помещений в построенных населением индивидуальных жилых домах. К помещениям вспомогательного использования относятся кухни, передние, холлы, внутриквартирные коридоры, ванные или душевые, кладовые или хозяйственные встроенные шкафы. В домах-интернатах для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальных домах для одиноких престарелых, детских домах к подсобным помещениям относятся столовые, буфеты, клубы, читальни, спортивные залы, приемные пункты бытового обслуживания и медицинского обслуживания. В общую площадь введенных жилых домов не входит площадь вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, лифтовых холлов, общих коридоров, а также площадь в жилых домах, предназначенная для встроено-пристроенных помещений. В индивидуальных жилых домах, построенных населением, в общую площадь жилых помещений не включаются площади балконов, лоджий, веранд и террас.

Таблица 43. Площадь построенного жилья в многоквартирных домах, РФ, 2016-2020 гг (тыс м2; %)

Параметр	2016	2017	2018	2019	2020
Площадь построенного жилья в многоквартирных домах (тыс м2)	48 000,9	45 830,0	42 922,6	43 121,0	41 519,5
Динамика (% к предыдущему году)	-	-4,5	-6,3	0,5	-3,7

Источник: Федеральная служба государственной статистики РФ, *BusinesStat*

Таблица 44. Прогноз площади построенного жилья в многоквартирных домах, РФ, 2021-2025 гг (тыс м2; %)

Параметр	2021	2022	2023	2024	2025
Площадь построенного жилья в многоквартирных домах (тыс м2)	38 672,7	37 901,2	38 014,5	38 792,6	40 601,8
Динамика (% к предыдущему году)	-6,9	-2,0	0,3	2,0	4,7

Источник: *BusinesStat*

В 2016-2020 гг наблюдалось преимущественно снижение площади построенного жилья в многоквартирных домах. Так, за пятилетний период показатель сократился на 13,5% или 6,5 млн кв м. По итогам 2020 г площадь построенного жилья в России составила 41,5 млн кв м, что немного выше уровня 2013 г. Снижение площади построенного жилья в последние годы обуславливалось рядом факторов:

- снижение реальных располагаемых доходов населения после кризисных изменений в экономике в 2014-2016 гг;
- смещение спроса в сторону менее габаритных квартир;
- насыщение рынка нового жилья после активной застройки в последнее десятилетие;

- рост цен на новостройки;
- снижение численности населения страны и, соответственно, потенциальных покупателей жилья;

Пандемия коронавирусной инфекции и вынужденный режим самоизоляции в 2020 г оказали значительный негативный эффект на рынок нового жилья, прежде всего, на ввод нового жилья. От падения рынок нового многоквартирного жилья удержали меры государственной поддержки отрасли в виде льготной ипотеки на жилье в новостройках. В результате уровень выданных ипотечных кредитов в 2020 г превысил исторический максимум 2018 г. При этом ажиотажный спрос на новостройки и программа льготной ипотеки вызвали рост цен на недвижимость, так средняя цена продаж выросла более чем на 20%. На увеличение цен также повлияло решение части застройщиков ограничить предложение жилья, отложив ввод ряда объектов в эксплуатацию.

Продление действия льготной ипотеки на фоне снизившихся в очередной раз доходов населения позволит сохранить объемы ввода новых площадей на достаточно высоком уровне. Так, в 2021-2022 гг ожидается снижение показателя всего на 6,9-2,0% в год. Начиная с 2023 г площадь построенного жилья в многоквартирных домах начнет расти по мере восстановления экономики и потребительских ожиданий после коронакризисных изменений. В 2025 г объем ввода нового многоквартирного жилья составит 40,6 млн кв м.