

**АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ ФБК
ИНСТИТУТ СТРАТЕГИЧЕСКОГО АНАЛИЗА**

Сколько стоит Россия: 10 лет спустя

**РАЗДЕЛ 4
СТРОИТЕЛЬСТВО**

Москва, 2014 г.

Авторский коллектив: доктор экономических наук И.А.Николаев (руководитель),
Т.Е. Марченко,
О.С. Точилкина

С.В.Голотюк (информационное обеспечение)

Авторами также по праву можно считать бывших сотрудников ФБК, которые
участвовали в реализации аналогичного проекта 10-летней давности:
И.Е. Шульгу, С.А. Артемьеву, А.М. Калинина.

© 2014, ООО «ФБК». Все права защищены. Использование информации без ссылки на
источник и указания наименования «ФБК» запрещено.

Содержание

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	4
<i>Рост и структура строительства</i>	<i>6</i>
<i>Рентабельность продукции</i>	<i>9</i>
<i>Состояние фондов</i>	<i>11</i>
<i>Трудовые ресурсы.....</i>	<i>14</i>
<i>Крупнейшие стройки последних лет.....</i>	<i>16</i>
<i>Зарубежные сравнения.....</i>	<i>17</i>
ПОЛИТИКА В ОТРАСЛИ.....	20
ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЦЕЛЕВЫЕ ПРОГРАММЫ.....	23
СКОЛЬКО СТОИТ СТРОИТЕЛЬСТВО.....	27
ПРИЛОЖЕНИЕ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ	35

Основные показатели

Строительство входит в число базовых отраслей российской экономики. Доля его ВДС в экономике существенна, она росла на протяжении последних 10 лет с 5,4% в 2002 году до 6,8% в 2012 году.

Объем ВДС, произведенной в строительстве, вырос с 2002 г. (713,5 млрд. руб.) к 2012 году (3 589,7 млрд. руб.) номинально в 5 раз, или на 89% при сравнении в сопоставимых ценах. Темпы прироста ВДС за десять лет снизились с 12,7% в 2003 году до 2,5% в 2012 г. (Рисунок 1). Начало первой волны мирового экономического кризиса привело в 2009 г. к торможению строительного бума предыдущих лет, к сокращению ВДС строительства в 2009 г. на 14,7% и последующему восстановительному сдержанному росту ВДС от 0 до 5% в год.

Рисунок 1

Динамика темпов прироста и доли ВДС строительства, 2003-2012 гг.



Источник: Росстат, ФБК

Число строительных организаций выросло со 113 тыс. в 2002 г. до 205 тыс. в 2012 г., т.е. в 1,8 раза. Основная форма собственности строительных предприятий по-прежнему частная и ее доля растет: 90,7% в 2002г., 98,1% в 2012 г. (Таблица 1, Рисунок 2-3).

Таблица 1

Основные показатели строительства

	2002	2012
Число действующих организаций, тыс.	113,1	205,1
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млрд. руб.	831,0	5 711,8
Ввод в действие жилых домов, млн. м ² общей площади	33,8	65,7
Среднегодовая численность занятых, тыс. чел.	4 458	5642

Источник: Росстат

Рисунок 2

Изменение структуры строительства по формам собственности предприятий, 2002г. и 2012г.

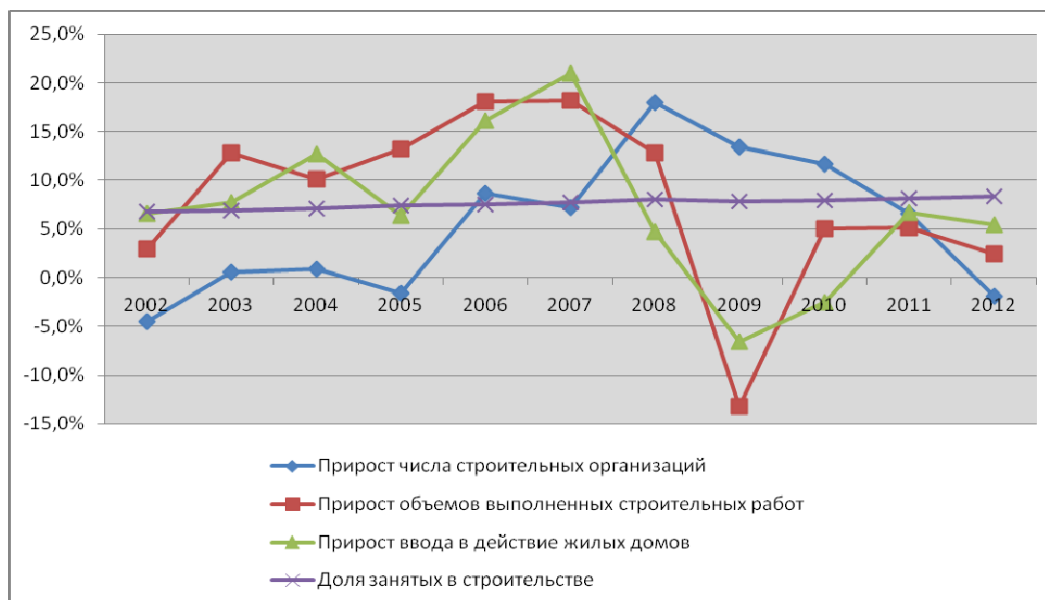


Источник: Росстат, ФБК.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» вырос с 831 млрд. руб. в 2002г. до 5711,8 млрд. руб. в 2012 году, что в сопоставимых ценах составило 217% от уровня 2002 года (Рисунок 3). В 2012 году отмечено сокращение темпов роста объемов работ в строительстве со 105,1% в 2011г. до 102,4% в 2012г. В 2013 году наблюдалось сокращение объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", показатель составил только 5917,2 млрд. рублей, или 98,5% к уровню 2012г. в реальном выражении.

Ввод в действие жилых домов за 10 лет вырос почти в 2 раза: с 33,8 млн. м² общей площади в 2002 г. до 69,4 млн. м² в 2013 г.

Среднегодовая численность занятых в строительстве выросла на 26,6% за последнее десятилетие, с 4 458 тыс. человек в 2002 г. до 5642 тыс. человек в 2012 г. Доля занятых в строительстве увеличилась по отношению к общему числу занятых в экономике с 6,8% в 2002 г. до 8,3% в 2012 г. (Рисунок 3).



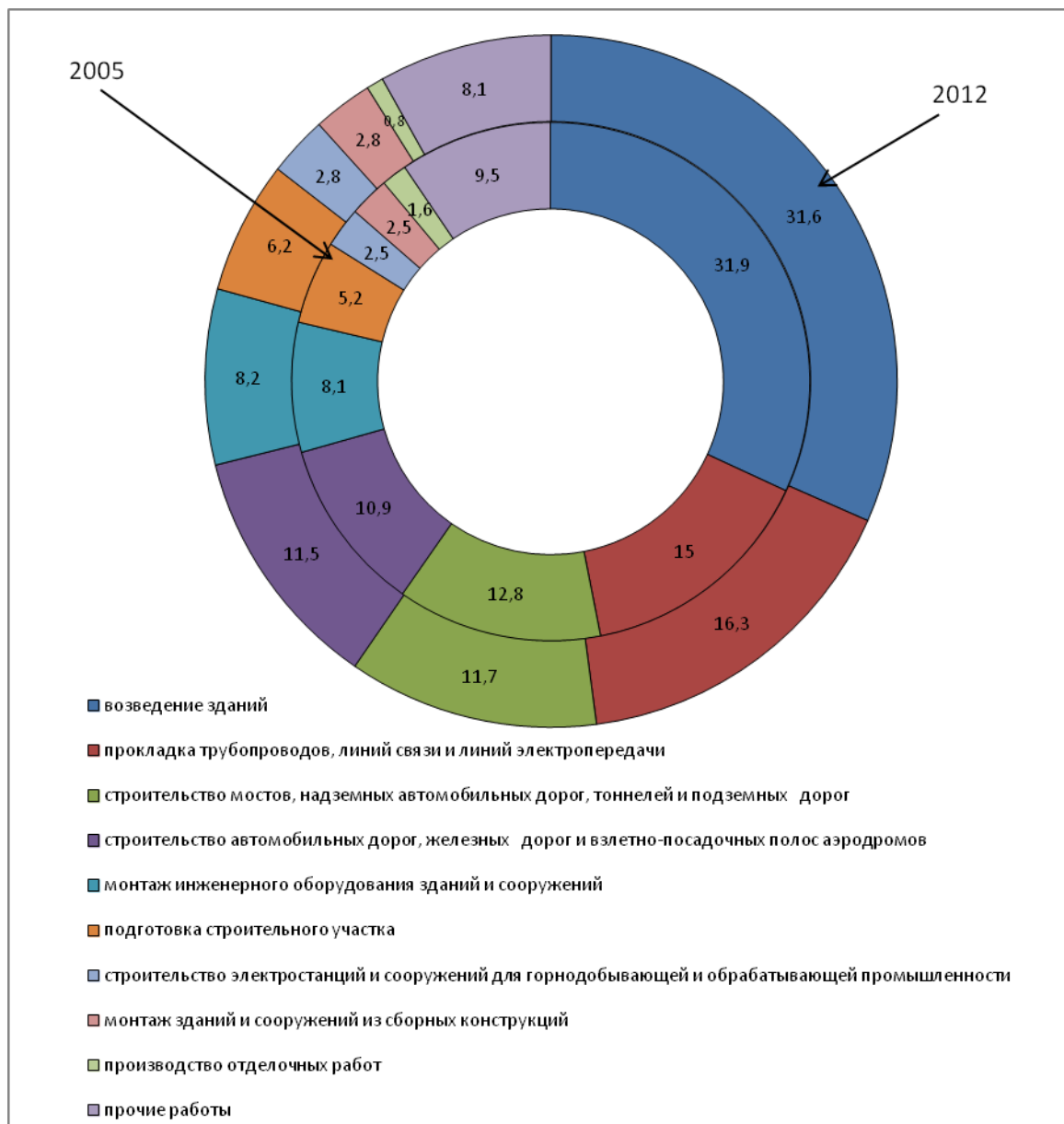
Источник: Росстат, ФБК.

Рост и структура строительства

Основной вид строительных работ – строительство зданий, на него приходился на 2012 г. 31,6% объема всех выполненных строительных работ. В строительстве зданий 92% занимают жилые помещения (как в 2002 г., так и в 2012 г.). Дорожное строительство, включая строительство мостов, надземных автомобильных дорог, тоннелей, подземных дорог, автомобильных дорог, железных дорог и взлетно-посадочных полос аэродромов, в совокупности составляет 23,2% объема строительных работ. Прокладка трубопроводов, линий связи и электропередачи – 12,5% (Рисунок 4). Структура строительства за прошедшие семь лет (наличие данных Росстата с 2005 года) практически не изменилась. На основные виды строительных работ в 2012г. приходилось: 31,6% на возведение зданий, 23,2% на дорожное строительство, 16,3% на прокладку трубопроводов, линий связи и электропередачи. Постоянный характер структуры строительства отражает равномерный рост всех строительных работ.

Рисунок 4

Структура строительных работ в 2005 и 2012 гг., в %



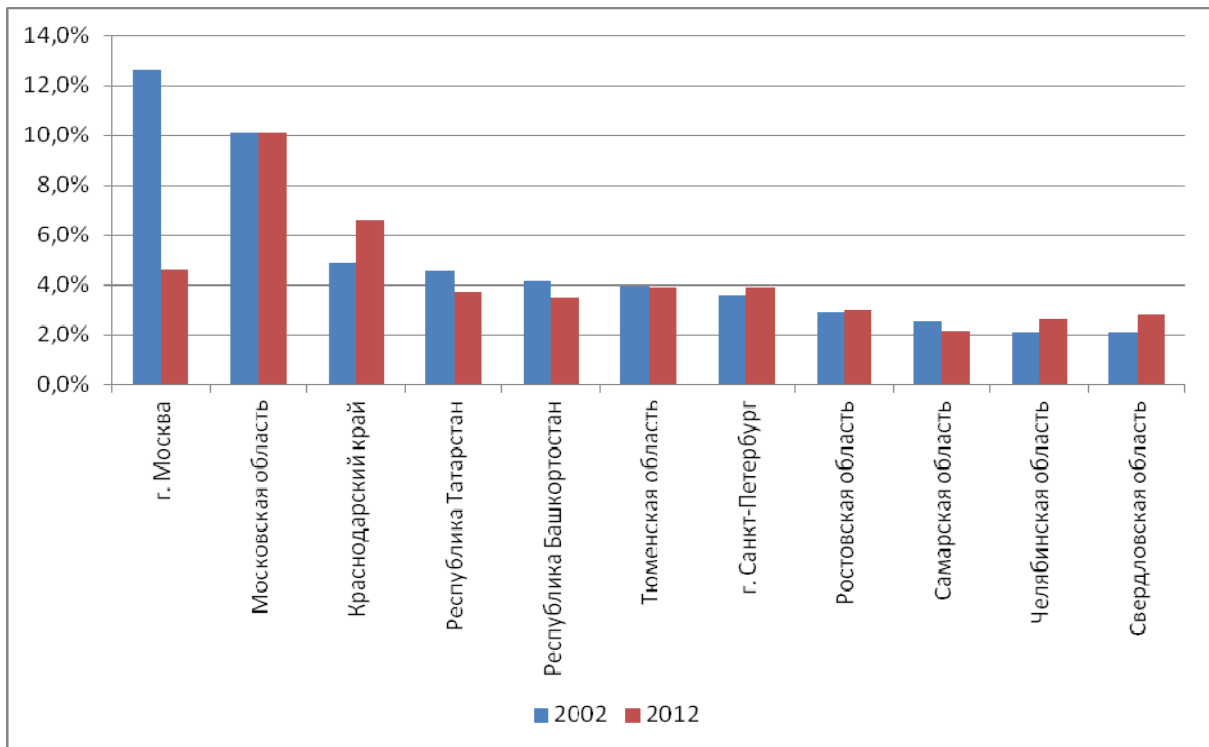
Источник: Росстат, ФБК

Жилищное строительство по-прежнему сконцентрировано в Центральном регионе. В Московской области в 2012 г. было введено 10,1% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Краснодарском крае - 6,6%, Москве - 4,6%, Санкт-Петербурге и Тюменской области - по 3,9%, Республике Татарстан - 3,7%, Республике Башкортостан - 3,5%, Ростовской области - 3,0%, Свердловской области - 2,8%, Челябинской области - 2,6%, Новосибирской области - 2,4%. Однако, по сравнению с 2002г., когда на долю объемов жилого строительства в Москве и Московской области приходилось 22,7% (Москва 12,6% и Московская область 10,1%), произошло существенное сокращение их доли - до 14,7%. Особенно большое сокращение жилищного строительства произошло по

городу Москве - с 12,6% в 2002г. до 4,6% в 2012 г. Сокращение доли Москвы в жилищном строительстве было связано с началом финансового кризиса (в том числе с изменением условий ипотечного кредитования), оно началось в 2009 г. (до 5,1%) и длилось до 2011 г. (2,9%), с 2012 г. наметилась обратная тенденция. Названный перечень десяти регионов с наибольшим объемом жилищного строительства за 10 лет практически не изменился: лишь вместо Свердловской области в 2002г. в десятку входила Самарская обл. (Рисунок5).

Рисунок 5

Регионы с наибольшими темпами прироста объемов жилищного строительства в 2002 и в 2012 гг.



Источник: Росстат, ФБК

Годовой прирост объема инвестиций в основной капитал за прошедшее десятилетие снизился с 12,8% в 2003 году до 2,4% в 2012 году. Динамика темпов роста ВДС по-прежнему в отдельные годы практически в точности совпадает с динамикой инвестиций в основной капитал, а коэффициент корреляции между этими двумя показателями за 2003-2012гг. составил 0,93 (Рисунок 6).

Рисунок 6

Динамика прироста инвестиций в основной капитал и прироста ВДС в строительстве в 2002-2012 гг., %



Источник: Росстат, ФБК.

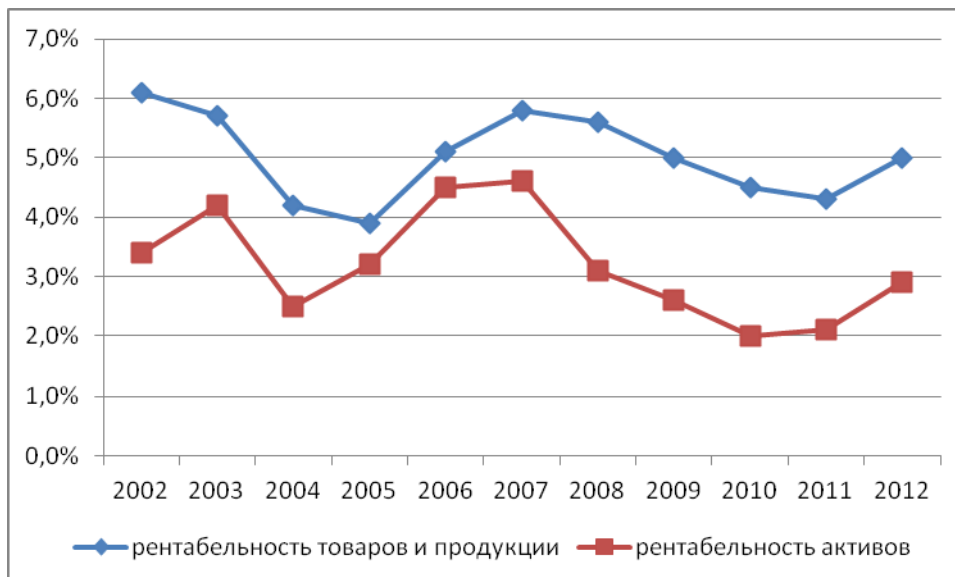
Рентабельность продукции

Сальдированный финансовый результат работы организаций строительной отрасли в 2012 г. составил 176,2 млрд. руб., за десятилетие он вырос номинально в 4,8 раз (в 2002г. составлял 36,5 млрд. руб.). Это обеспечило уровень рентабельности продукции 5% в 2012 г., что ниже на 1,1 п.п. по сравнению с уровнем 2002 г. (6,1%). Рентабельность активов строительных организаций в 2012 г. составила 2,9%, оказавшись на 0,5 п.п. ниже уровня 2002 года – 3,4% (Рисунок 7). Наиболее низкий уровень рентабельности товаров и продукции строительной отрасли приходился на 2005 г. – порядка 4%, снижение рентабельности в 2002-2005гг. было связано с ростом материальных затрат на строительные работы, прежде всего – с опережающим ростом стоимости строительных материалов, а также с ростом задолженности заказчиков работ.

Доля убыточных организаций в строительстве в 2012 г. составила 27,7%, она относительно равномерно снижалась в течение последних 10 лет с уровня 38,6% в 2002г., за исключением некоторого увеличения в начале первой волны мирового экономического кризиса. По-прежнему изменение доли убыточных строительных организаций сильно коррелирует с долей убыточных организаций во всей экономике (Рисунок 8).

Рисунок 7

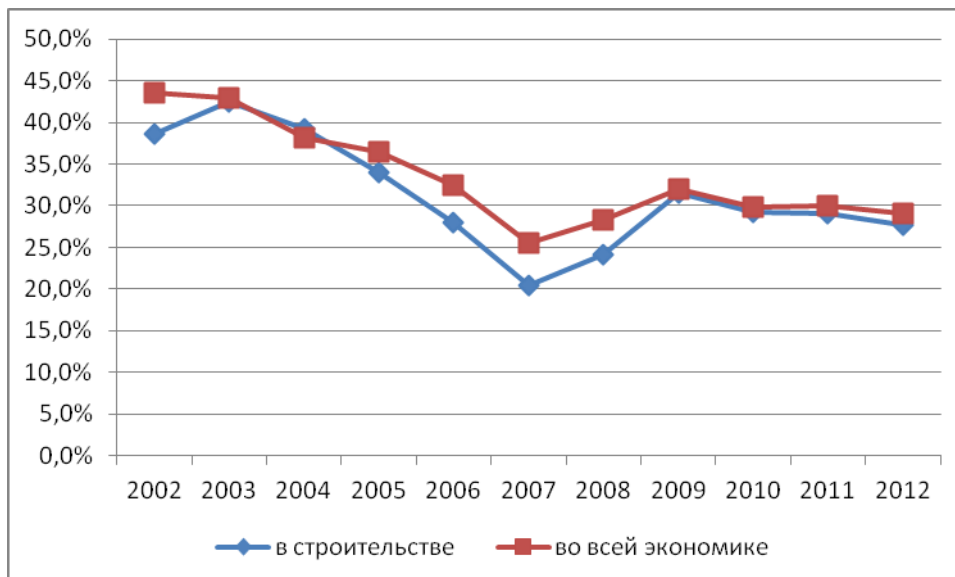
Динамика рентабельности товаров и продукции, активов строительных организаций в 2002-2012 гг.



Источник: Росстат

Рисунок 8

Удельный вес убыточных организаций, в % от общего числа организаций, 2002-2012 гг.



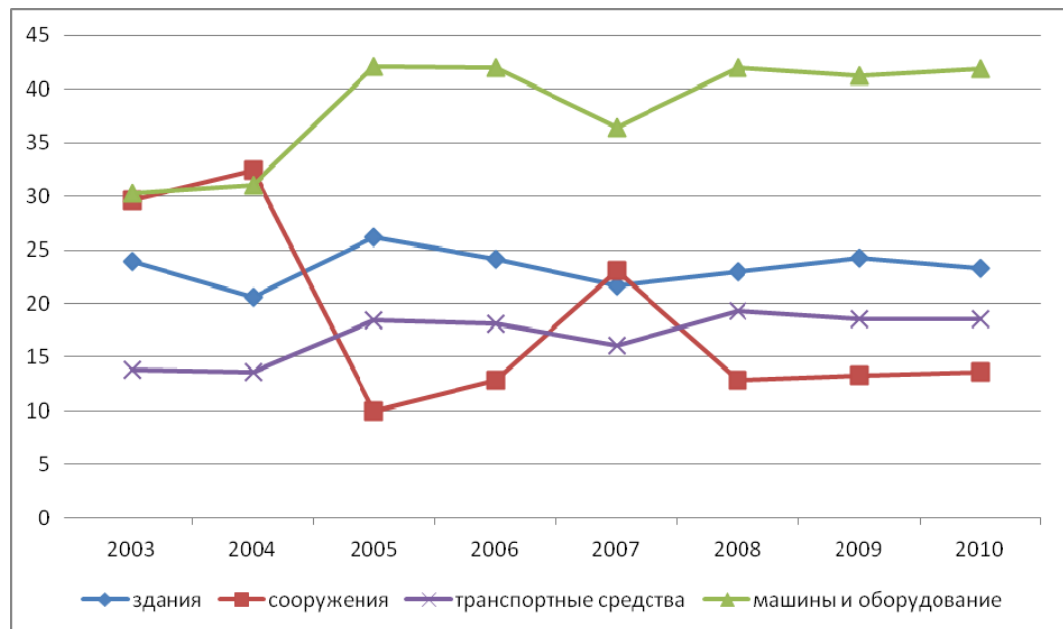
Источник: Росстат

Состояние фондов

В структуре основных фондов в строительстве значительную долю занимают здания и сооружения - 35,6% на 2012 г. Их доля снизилась с 2002г., когда составляла 40%. Снижение произошло за счет существенного снижения доли сооружений в строительстве с 29,6% в 2002 г. до 13,7% в 2012 г. Доля машин и оборудования увеличилась с 40% в 2002 г. до 42,7% в 2012 г., доля транспортных средств также увеличилась с 13,8% в 2002г. до 19% в 2012 г. (Рисунок 9).

Рисунок 9

Динамика структуры основных фондов строительства, 2002-2012гг., %



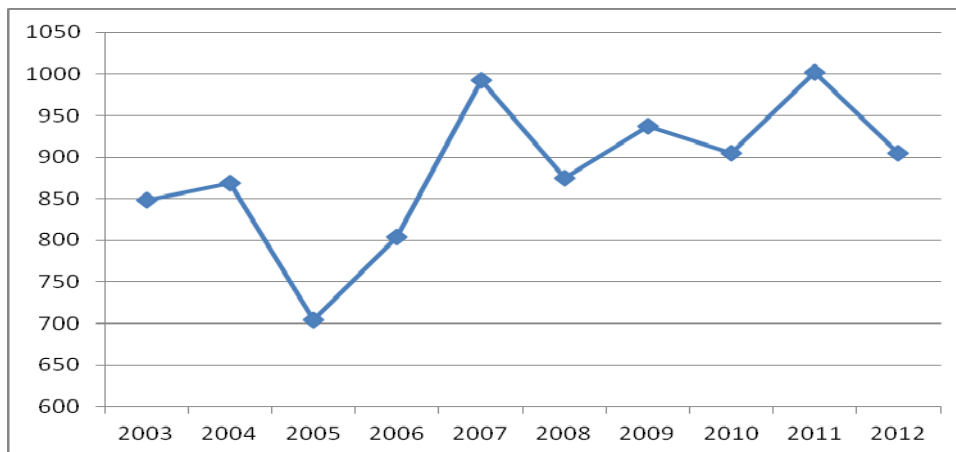
Источник: Росстат, ФБК

Суммарный объем основных фондов в строительстве составил 905,4 млрд. руб. в 2012 г., номинальное увеличение за 10 лет составило 3,3 раза (в 2003 г. – 273,8 млрд. руб.). Учитывая, что дефлятор в строительстве за этот период составил 310%, можно говорить о фактическом, хоть и скромном, росте основных средств в строительстве (Рисунок 10).

Как и 10 лет назад, ключевой проблемой строительства является высокая степень устаревания оборудования (Рисунок 11).

Рисунок 10

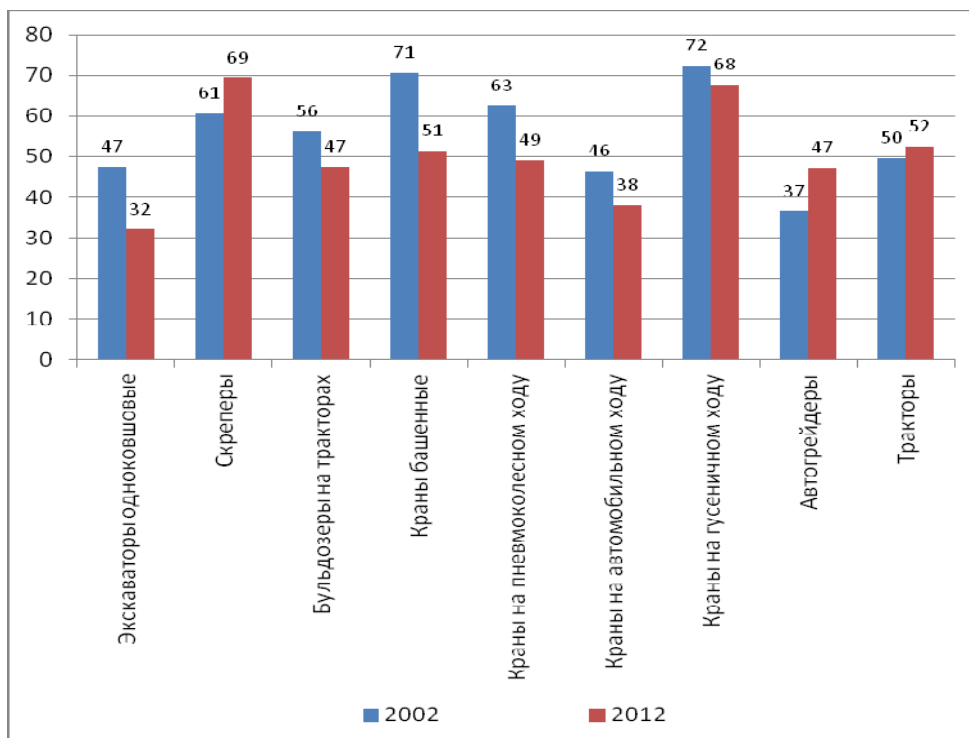
Стоимость основных фондов в строительстве, в ценах 2012 г., млрд. руб.



Источник: Росстат

Рисунок 11

Удельный вес оборудования с истекшим сроком службы, %



Источник: Росстат

По таким видам оборудования как скреперы, автогрейдеры и тракторы за прошедшее десятилетие доля техники с истекшим сроком службы увеличилась, по остальным – сократилась, но все еще остается весьма высокой. Среднее значение доли оборудования с истекшим сроком службы в строительстве снизилось с 56% до 51%, т.е. ситуация с состоянием оборудования в строительстве за последние годы несколько улучшилась. Тем не менее, все еще более половины используемой техники не пригодна к использованию.

При этом реальные инвестиции в основные средства в строительстве сокращаются (в 2012 г. сокращение составило 12,8%, наблюдалось даже номинальное снижение объема инвестиций до уровня 992,8 млрд. руб.), хотя и отмечается рост доли строительных организаций в инвестициях в основные средства с 5,6% в 2002 г. до 10,4% в 2012 г. (Рисунок 12).

Рисунок 12

Динамика доли инвестиций в основные средства в строительстве и прироста инвестиций в основные средства в строительство в 2003-2012гг.



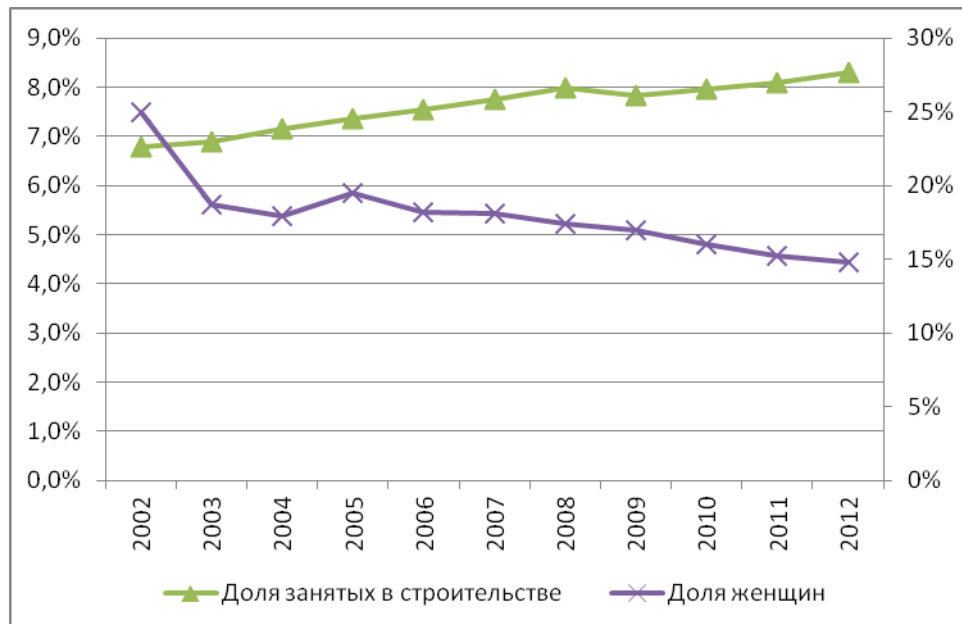
Источник: Росстат, ФБК.

Трудовые ресурсы

В 2012 г. среднесписочная численность занятых в строительстве составила почти 5642 тыс. чел. или 8,3% всех занятых в экономике. За прошедшее десятилетие занятость в строительстве выросла на 27%. Доля занятых в строительстве также увеличилась с 6,8% до 8,3%. В строительстве в 2012 году было занято 12,4% всех занятых мужчин и 2,2% женщин. Доля женщин, занятых в строительстве, существенно снизилась - с 25% до 14,8% от всех занятых в строительстве (Рисунок 13).

Рисунок 13

Динамика доли занятых и удельного веса численности женщин, занятых в строительстве в 2002-2012 гг.



Источник: Росстат, ФБК.

Строительство как было, так и остается одной из наиболее популярных отраслей среди иностранных рабочих (после торговли). В начале 2000-х годов 20 – 30% приезжающих в Россию на заработки шли именно в строительство. Согласно оценкам Росстата, в 2009 г. в строительстве было занято 876,5 тыс. чел. или 39,4% всех легально занятых в России мигрантов, в 2010г. – 595,2 тыс. чел. или 36,3% легально занятых мигрантов.

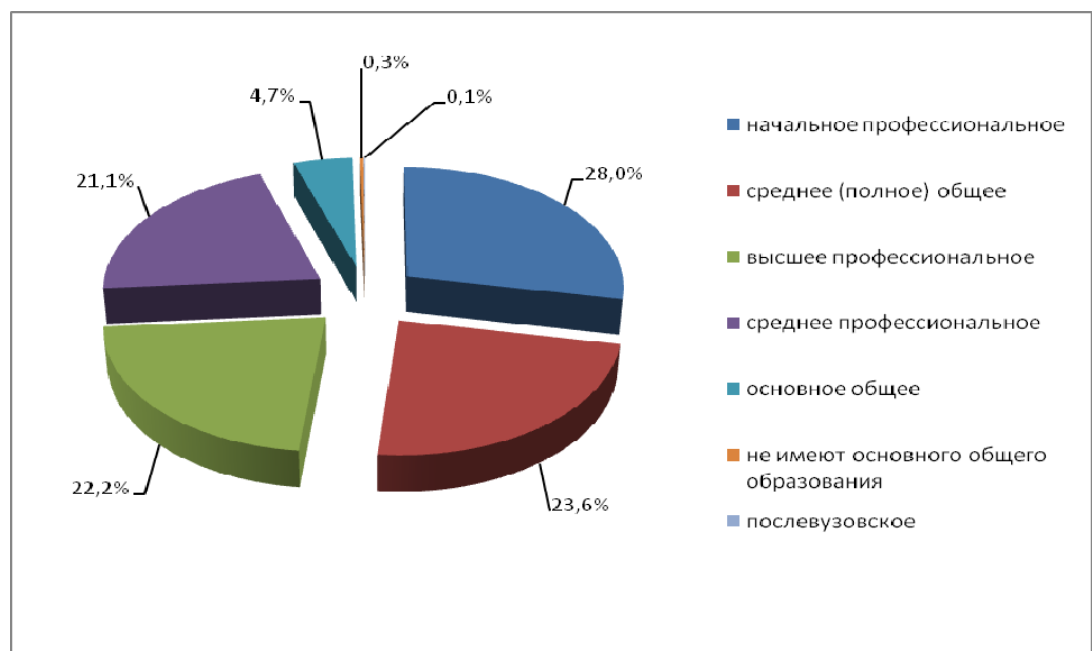
При этом следует учитывать, что в России по-прежнему наибольшая доля мигрантов трудится нелегально. Согласно оценкам ФМС, в России трудится нелегально 3-5 млн. мигрантов. По оценкам Росстата в 2012 г. в

строительстве неформально было занято 1млн.412 тыс. человек (10,3% всех неформально занятых).

Большинство занятых в строительстве имеют профессиональное образование - 71,1%. За прошедшее десятилетие их доля увеличилась на 6,7 п.п. (64,4% в 2002 г.). Также выросла доля занятых с высшим профессиональным образованием с 18,4% в 2002г. до 22,2% в 2012 г. и сократилась доля не имеющих образования с 0,6% до 0,3% (Рисунок 14).

Рисунок 14

Распределение занятых в строительстве по уровню образования в 2012г., %



Источник: Росстат

Условия труда в строительной отрасли были и остались тяжелыми. В 2002 г. в неблагоприятных условиях труда работало 32,2% занятых в строительстве. Основными проблемами являются высокий уровень шума (доля занятых в таких условиях труда возросла с 2,8% в 2002г. до 10,4% в 2012г.), высокий уровень вибрации (рост с 1,4% до 4,6%), высокий уровень запыленности (рост с 2,5% до 3,6%) и загазованность воздуха рабочей зоны (3,6% в 2002г. и 3,6% в 2012 г.).

Средний уровень заработной платы в строительстве в 2012 г. составил 25 951 руб. в месяц. Номинальный рост за десятилетие составил 5,4 раза (4 806,9 руб. в 2002г.). Учитывая, что потребительские цены за этот период выросли только в 2,6 раза, можно говорить о росте реальной заработной

платы в строительстве более чем в два раза за десять лет. Тем не менее, средний рост заработной платы по экономике в целом был выше, номинально зафиксирован рост в 6,1 раза и в 2012 году средняя зарплата в строительстве составляла 97% от средней заработной платы во всей экономике.

Крупнейшие стройки последних лет

Среди самых крупных проектов строительства 2002-2012 гг. следует выделить следующие.

Подготовка к саммиту АТЭС, который прошел в сентябре 2012 г. во Владивостоке. Официальная оценка затраченных средств – 660 млрд. руб. Ключевыми объектами этой стройки являются: мосты, связывающие материк и прилегающие острова; кампус Дальневосточного федерального университета на о. Русский; реконструкция аэропорта Кневичи; модернизация транспортной сети Владивостока и окрестностей (более 150 км автодорог); обустройство новых коммунальных сетей и очистных сооружений; строительство отелей международного уровня и развлекательных комплексов; строительство одного из самых больших в мире океанариумов. Среди объектов стройки – уникальные для России сооружения – вантовые мосты «Золотой рог» и «Русский». Мост «Русский» - выдающееся инженерное сооружение: имеет самый большой в мире среди подобных мостов пролёт, длина которого составляет 1104 м, и самые высокие пилоны – 324 м.

Подготовка к Олимпиаде в Сочи (февраль 2014 г.). Официальная оценка затраченных средств – 214 млрд. руб. Также официальная оценка, но учитывающая еще и все инфраструктурные затраты – 1,5 трлн. Руб. (Минрегионразвития России). Ключевыми объектами являются:

- спортивные сооружения (ледовый дворец спорта, малая ледовая арена, крытый конькобежный центр, большая ледовая арена для хоккея с шайбой, ледовая арена для керлинга, центральный стадион для открытия и закрытия Олимпиады и др.),
- комфортабельные гостиницы для спортсменов и зрителей и развлекательные центры (Горнолыжный курорт «Роза Хутор», горная олимпийская деревня, горнолыжные курорты «Горная карусель» и «Горки Город», гостиничный комплекс «Малый Ахун», и др.);
- медиа-центры, обеспечивающие круглосуточную трансляцию (олимпийская медиа-деревня и медиацентр в «Горки Город»);

- объекты транспортной инфраструктуры и коммуникации (железнодорожный грузовой двор «Сочинский», грузовой морской порт в устье реки Мзымта, железнодорожные линии «Адлер - Альпика-сервис» (и автомобильная) и «Адлер-Аэропорт», новый аэропорт «Адлер», тоннели, мосты, развязки автодорог, Эсто-Садок – Мзымтинский водозабор и др)

Подготовка к Универсиаде в Казани. Официальная оценка затраченных средств – 148 млрд. рублей из бюджетов и 80 млрд. рублей от частных инвесторов. Среди крупнейших объектов строительства: Стадион "Kazan Arena", Дворец водных видов спорта, Дворец единоборств «Ак-Барс», Спортивный комплекс «Олимпиец», деревня Универсиады, новый дворец бракосочетаний «Казан». Отреставрированы гостиница «Казань» и Старо-Татарская слобода; реконструирована транспортная инфраструктура, в том числе крупнейшие развязки - Ленинская дамба и Танковое кольцо, реконструирован Международный аэропорт «Казань», построено два новых железнодорожных вокзала, открыты три новые станции казанского метро.

Стадион "Kazan Arena" вмещает 45 тысяч зрителей, является вторым по величине стадионом в России после московского стадиона «Лужники», который вмещает 80 тыс. зрителей.

Крупнейшим из проектов жилищного строительства стало строительство района «Академический» в Екатеринбурге. Официальная оценка средств на проект – 700 млрд. руб., из них 640 млрд. руб. – частные инвестиции. Начало строительства – 2007 год. Срок реализации проекта - до 2026 года. Планируется построить: 9 млн. м² жилья, паркинг-стоянки на 160 тыс. машиномест, социальную и коммерческую инфраструктуру в шаговой доступности - 1,8 млн. м²; общественно-деловые и культурно-спортивные объекты городского и районного значения - 2,4 млн. м². Планируемая численность населения - 325 тыс. человек. На текущий момент это самый крупный проект такого рода не только в России, но и в Европе.

Зарубежные сравнения

В настоящее время строительная отрасль в России играет более значимую роль в создании ВВП по сравнению со странами ЕС. В среднем, по европейским странам, доля строительства в общем объеме ВДС в 2002 году составляла 5,7%, в 2012 г. – 5,9%. В России доля строительства в ВДС в 2002 г. составляла 5,4%, в 2012 г. – 6,8%. Сохранившаяся на протяжении прошедшего десятилетия высокая изношенность основных фондов в России,

продолжает оказывать положительное влияние на рост объемов строительства (Таблица 2, Рисунок 15).

Таблица 2

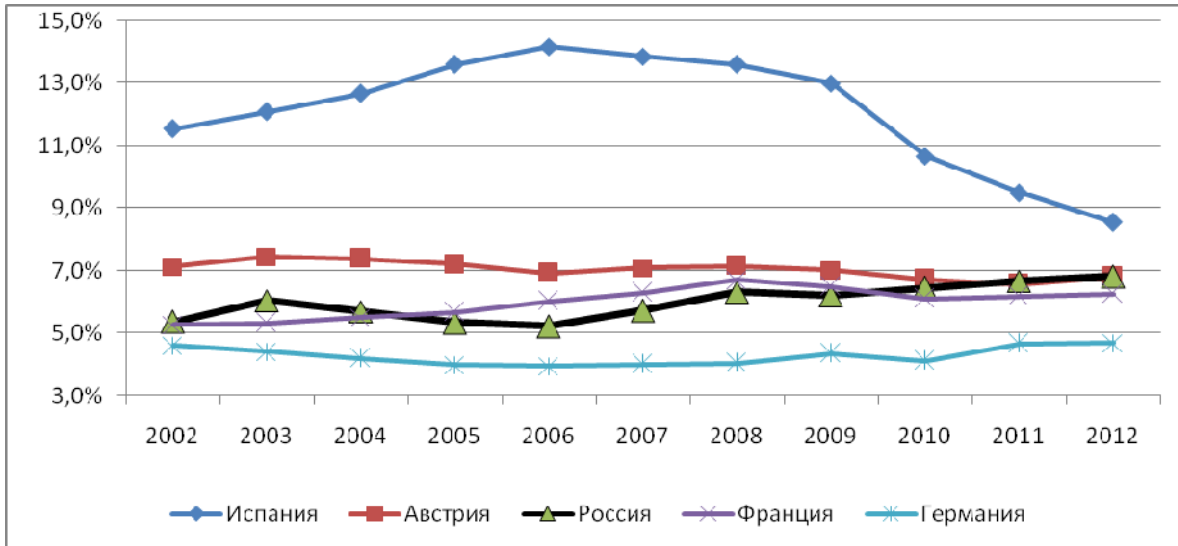
Доля добавленной стоимости, произведенной в строительстве в 2010 г.

Страны	Доля строительства в ВДС	Страны	Доля строительства в ВДС
Европейский Союз (27 стран)		5,9%	
Румыния	9,8%	Болгария	5,9%
Испания	8,6%	Бельгия	5,9%
Словакия	8,2%	Италия	5,9%
Бывшие Югославские Республики	7,9%	Черногория	5,5%
Польша	7,8%	Швейцария	5,5%
Эстония	7,8%	Хорватия	5,4%
Финляндия	7,0%	Швеция	5,3%
Россия	6,8%	Португалия (прогноз)	5,1%
Австрия	6,8%	Сербия	4,9%
Чехия	6,3%	Нидерланды	4,9%
Франция	6,3%	Дания	4,8%
Люксембург	6,2%	Германия	4,7%
Латвия	6,2%	Мальта	4,0%
Великобритания	6,1%	Венгрия	3,8%
Литва	6,0%	Греция	2,1%
Словения	5,9%	Ирландия	1,6%

Источник: Росстат, Евростат.

Рисунок 15

Динамика доли строительства в ВДС по России и отдельным странам Европы, 2002-2012 гг.



Источник: Росстат, Евростат

Политика в отрасли

До ноября 2013 года координацию и регулирование строительной деятельности осуществляло Федеральное агентство по строительству и ЖКХ (Госстрой), входящее в состав Минрегиона России. В ноябре 2013 года на базе данного агентства было создано новое министерство – Министерство строительства и ЖКХ (Минстрой).

Министерство строительства и ЖКХ призвано выполнять следующие функции:

- выработка и реализация государственной политики в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и ЖКХ,
- осуществление нормативно-правового регулирования в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и ЖКХ,
- оказание госуслуг и управление госимуществом в сфере строительства, градостроительства и ЖКХ,
- координация деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта.

Минрегион продолжит выполнять следующие функции:

- стратегическое и территориальное планирование,
- выработка госполитики и нормативно-правового регулирования в сфере социально-экономического развития регионов и муниципалитетов,
- административно-территориальное устройство РФ,
- разграничение полномочий между уровнями власти,
- приграничное и межрегиональное сотрудничество,
- функции по предоставлению господдержки за счет Инвестфонда, Федерального фонда финансовой поддержки субъектов РФ, субсидий бюджетам субъектов РФ из федерального бюджета, согласованию федеральных целевых программ и ведомственных целевых программ в части, касающейся комплексного территориального развития.

Создание нового министерства оценивается по-разному. Очевидно, что только одно переименование Госстроя в Минстрой не принесет существенных изменений, необходимо существенное повышение эффективности работы в данной области.

На сегодняшний день в отрасли фактически нет стратегии развития. Проект «Концепции стратегии развития строительного комплекса Российской

Федерации на перспективу до 2010 г.», разработанный Госстроем в 2003 году, так и не был утвержден, хотя на его основе были разработаны региональные стратегии развития строительного комплекса. Важную роль в области регулирования строительства в 2003-2013 гг. продолжали играть градостроительные комитеты регионов. Приоритетом, хотя и не во всех регионах, является жилищное строительство.

Основным документом, регламентирующим развитие вида экономической деятельности «Строительство» в 2000-х гг. был приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», реализация которого началась в 2006 году и основным механизмом реализации которого являлась ФЦП «Жилище» на 2002-2010 гг., а сейчас является ФЦП «Жилище» на 2011-2015 гг.

В настоящее время в России развитие строительного комплекса регламентируется следующими основными документами:

- Государственная программа Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"
- Прогноз долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2030 года. Пункт 4.6. Развитие жилищного строительства и рынка жилья;

Программно-целевыми федеральными инструментами государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" (утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2012 г. № 2227-р.) являются: ФЦП "Жилище" на 2011 - 2015 годы; ФЦП "Чистая вода" на 2011 - 2017 годы; ФЦП "Жилище" на 2016 - 2020 годы.

Среди целевых индикаторов программы "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" заданы следующие:

- обеспечение объема ввода жилья в 2015 году до 71 млн. кв. метров общей площади жилья в год, в 2017 году - 79 млн. кв. метров общей площади жилья в год, к 2020 году - до 92 млн. кв. метров общей площади жилья в год (в 2013 году построено 69,4 млн. кв. метров общей площади жилья);

- количество разработанных комплектов проектной документации малоэтажных жилых домов с применением энергоэффективных и экологически чистых технологий и материалов - не менее 60 единиц до конца 2015 года, сохранение значения данного показателя к 2018 и 2020 годам;

- снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности "Строительство" (в процентах к уровню 2012 года) - в 2015 году - 10,6 процентов, в 2018 году - 20 процентов, в 2020 году - 20 процентов;

- количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов - 714 тыс. штук в 2015 году, 815 тыс. штук в 2018 году, 868 тыс. штук в 2020 году;

- превышение среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) над индексом потребительских цен в 2015 году до уровня не более 3,6 процентного пункта, к 2018 году - до уровня не более 2,2 процентного пункта, к 2020 году - до уровня не более 2,2 процентного пункта;

Согласно долгосрочному Прогнозу развития РФ (консервативный вариант), в результате деятельности строительного комплекса в России к 2030г. должны быть построены:

- ВСМ Москва-Казань в 2014-2021 годах,

- высокоскоростная железнодорожная магистраль Москва – Казань – Екатеринбург;

- университетские кампусы (выделено 222 млрд. руб.)

- автомобильные дороги федерального значения, их строительство в ближайшее десятилетие должно характеризоваться удвоением ввода;

- газопровод «Южный поток» и соответствующие трубопроводы для новых разрабатываемых месторождений полезных ископаемых (нефть Восточной Сибири, газ Арктического шельфа и другие);

Часть долгосрочного прогноза, посвященная жилищному строительству, фактически соизмеряет прогнозные значения целевых индикаторов развития этой сферы строительства с показателями, заданными в Государственной программе, Федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 гг. Согласно наиболее вероятному консервативному варианту Прогноза, целевые индикаторы названной программы не будут достигнуты. По итогам 2011г. на программу было потрачено 2357,5 млн. руб. (62,2% лимита, согласно данным Росстата).

Законотворческая деятельность Госстроя в 2003-2012 г. позволила создать следующие основополагающие нормативные акты в сфере строительства:

- новый Градостроительный кодекс (от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ, последние изменения от 28.12.2013 N 418-ФЗ);

- новые редакции Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ);
- новые редакции Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Федеральные целевые программы

Одним из видов государственного участия в отрасли является осуществление федеральных целевых программ.

Основной федеральной целевой программой в области строительства в прошедшем десятилетии являлась ФЦП «Жилище» на 2002 – 2010 гг., утвержденная Постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. № 675. Цель программы: *комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающих доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем.*

Какие-то целевые показатели Программы были достигнуты, какие-то нет:

- жилищная обеспеченность граждан должна была увеличиться с 20 кв. м на человека до 21,7 кв. м; итого: на 2010 год обеспеченность жильем составила 22,6 кв. м. на человека;
- годовой объем ввода жилья должен был увеличиться с 41,2 млн. кв. м общей площади жилья до 80 млн. кв. м; итого: на 2010 год объем ввода жилья составлял 58,4 млн. кв. м. и даже к концу 2012 – только 65,7 млн. кв. м.;
- объем выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов и займов гражданам должен был увеличиться с 20 млрд. рублей до 415 млрд. рублей; итого: в 2010 году выдано ипотечных кредитов гражданам в рублях и иностранной валюте только на 380 млрд. руб., в 2011 году – уже на 717 млрд. рублей;

На текущий момент действует Федеральная целевая программа "Жилище" на 2011 - 2015 годы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 17 декабря 2010 N 1050.

Целью реализации программы является: формирование рынка доступного жилья экономкласса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности; выполнение государственных обязательств по обеспечению

жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

Основными задачами Программы являются создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса; повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития.

В рамках ФЦП «Жилище» продолжает реализовываться подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей», а также созданы новые подпрограммы: "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры", "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством", "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации".

Важнейшими целевыми индикаторами ФЦП «Жилище» являются:

- годовой объем ввода жилья в 2015 году - 90 млн. кв. метров (в 2012 году введено 65,7 млн. кв. м. общей площади жилья, за 3 квартала 2013 года - 63,6 млн. кв. м.);
- количество семей граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, улучшивших жилищные условия в 2011 - 2015 годах, - 86,9 тыс. семей;
- количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов в 2011 - 2015 годах, - 172 тыс. семей; и др.

Согласно независимой оценке итогов реализации мероприятий федеральной целевой программы "Жилище" за 2011-2012 годы, представленной на сайте программы <http://www.fcpsdom.ru/>, в 2012 г. целевых значений достигла только половина показателей (Таблица 3).

Таблица 3
Сопоставление целевых программных значений индикаторов (план) и их фактических значений на 2011-2012гг.

	Значения индикатора			
	2011 год		2012 год	
	факт	план	факт	план
Уровень обеспеченности населения жильем (на конец отчетного года; измеряется количеством квадратных метров общей площади жилья, приходящихся на одного человека)				
(кв. метров на чел.)	23	22,8	23,05	23,1
Коэффициент доступности жилья (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из трех человек; измеряется количеством лет ожидания приобретения жилья)				
(лет)	4,78	4,3	5,4	4,2
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств; измеряется в процентах)				
(%)	27,1	19	27	23
Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов (нарастающим итогом)				
(тыс.семей)	11,78	33,7	54,9	66,9
Годовой объем ввода жилья (измеряется количеством квадратных метров общей площади введенного за год жилья)				
(млн.кв.метров)	62,3	63	65,2	67
Доля ввода жилья, соответствующего стандартам экономкласса, в общем объеме ввода жилья				
(%)	42,07	40	37,1	45
Доля ввода малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилья				
(%)	51,78	50	56,1	55
Количество граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, улучшивших жилищные условия (нарастающим итогом)				
(тыс.семей)	16,7	15,65	30	33,83
Количество объектов коммунальной инфраструктуры, строительство которых завершено (нарастающим итогом)				
(штук)	-	1	2	11
Количество разработанных (актуализированных) национальных стандартов и сводов правил в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 – 2015 годы				
(штук)	18	18	1	1

 Источник: сайт программы «Жилище» <http://www.fcpsdom.ru/>

Отстают от плановых значений следующие показатели: количество молодых семей, улучшивших жилищные условия; годовой объем ввода жилья; доля ввода жилья, соответствующего стандартам экономкласса, в общем объеме

ввода жилья; количество граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, улучшивших жилищные условия.

На 2013 г. в России помимо ФЦП «Жилище» действовали следующие федеральные целевые программы, регламентирующие деятельность в строительном комплексе (в ведении Минстроя):

- Федеральная целевая программа «Экономическое и социальное развитие Дальнего Востока и Забайкалья на период до 2013 года»;
- Федеральная целевая программа «Социально-экономическое развитие Курильских островов (Сахалинская область) на 2007-2015 годы»;
- Федеральная целевая программа «Юг России (2008-2013 годы)»;
- Федеральная целевая программа «Социально-экономическое развитие Республики Ингушетия на 2010-2016 годы».

Эти программы связаны прежде всего с инфраструктурным строительством, направленным на снятие ограничений развития экономики на региональном уровне.

Развитие программы транспортного строительства регламентируется ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010 - 2015 годы)» (в ведении Минтранса). К важнейшим индикаторам данной ФЦП относятся:

- к 2015 году доля протяженности автомобильных дорог общего пользования федерального значения, соответствующих нормативным требованиям к транспортно-эксплуатационным показателям, составит 48,6% или 27,18 тыс. км;
- прирост протяженности автомобильных дорог федерального значения, на которых будут устранены ограничения по пропускной способности, составит 6,21 тыс.км;
- прирост количества сельских населенных пунктов, обеспеченных постоянной круглогодичной связью с сетью автомобильных дорог общего пользования по дорогам с твердым покрытием, составит 2,3 тыс.ед. и др.

Сколько стоит строительство

Согласно используемой методике, для расчета стоимости строительства выделяются прогнозный и постпрогнозный периоды. Прогнозный период составляет 10 лет – с 2013г. по 2022 г. включительно.

Прогноз строится на основе анализа существующих тенденций развития строительства, показателей динамики объема валовой добавленной стоимости в 2006 – 2012 гг.¹, учета соответствующей государственной политики и экспертных оценок. Расчеты производятся на основе реальных значений темпов прироста, поэтому объем валовой добавленной стоимости считается в ценах 2012 г., а ставка дисконтирования не учитывает инфляцию.

Как уже отмечалось выше, темпы роста валовой добавленной стоимости в строительстве сильно коррелируют с темпами роста инвестиций в основной капитал: коэффициент корреляции прироста ВДС в строительстве и прироста инвестиций в основной капитал за 2003-2012гг. составил 0,93. Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года содержит официальные оценки темпов роста инвестиций в основной капитал на 2013-2030 гг. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2014 год и плановый период 2015-2016 годов – уточненные оценки показателя за 2013-2016гг. (Таблица 4).

Таблица 4

Прогноз темпов прироста инвестиций в основной капитал

Годы	2013	2014	2015	2016	2017-2020	2021-2025	2026-2030
Среднегодовые темпы прироста инвестиций в основной капитал	2,5%	3,9%	5,6%	6,0%	5,7%	4,4%	2,9%

Источник: Прогноз социально-экономического развития РФ на 2014 год и плановый период 2015-2016 годов (1 вариант), Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года (1 вариант).

Соответственно, в прогнозном периоде до 2022г. будем исходить из того, что темпы прироста ВДС в строительстве будут совпадать с темпами

¹ Национальные счета России в 2005-2012 гг. – М: Росстат, 2013

прироста инвестиций в основной капитал, закрепленными в консервативном варианте долгосрочного Прогноза.

Ставка дисконтирования в прогнозный период будет составлять от 4,8% до 6,4% (Рисунок 16, Таблица 6), согласно расчётам (см. Раздел «Оценки и методология»).

В постпрогнозный период, с 2023 года темпы прироста ВДС в строительстве будут примерно равны средним темпам прироста инвестиций в основной капитал в 2026-2030гг., определенным в консервативном варианте долгосрочного Прогноза, и соответственно будут равны 2,9%.

По строительству, в отличие от других видов экономической деятельности, постпрогнозные темпы роста определяются не как средние темпы роста за 2023-2030гг., а как средние темпы роста только по периоду 2026-2030гг. Это отличие связано с анализом текущей ситуации и необходимостью учета вносимых изменений в официальные прогнозы.

Темпы прироста ВДС строительства в 2012-2013 гг. замедлились (в 2011 г. составляли 6,8%, в 2012 г. 6,5%, темп прироста объема строительных работ в 2011г. составлял 5,1%, 2,4% в 2012г., -1,5% в 2013 г.).

Официальные краткосрочные и долгосрочные прогнозы корректируются в сторону замедления роста (Таблица 5), и в течение последнего года прошло несколько понижающих корректировок. Если в начале года в качестве основного варианта краткосрочного прогноза до 2016 года рассматривался умеренно-оптимистический вариант (значения приведены в таблице 8 в полях «до коррекции»), то на конец 2013 года – консервативный (уточненный консервативный вариант приведен в таблице 8 в полях «после коррекции»). На долгосрочный период 2016-2030гг. данные приведены согласно уточнению долгосрочного прогноза в ноябре 2013 года.

При этом на период с 2016 г. по 2020 г. и на период с 2021 г. по 2025 г. коррекция прогноза по темпу роста инвестиций в основной капитал внесена положительная: в 2016-2021гг. ожидается увеличение темпов роста со 105,1% до 105,7%, и в 2021-2025 гг. со 104,1% до 104,4%. Такая корректировка представляется необоснованной. Тем не менее, в прогнозном периоде, а именно в 2021г. и 2022г., в работе используются именно эти официальные оценки, поскольку завышенные оценки только по двум годам не вносят существенных изменений в итоговый результат. Но от использования таких оценок в постпрогнозный период, периоде на бесконечную перспективу, оказывающем решающее влияние на получаемый результат, было решено отказаться, ввиду её явной, по мнению авторов исследования, недостоверности. Используется официальная оценка на 2026-2030гг., которая в большей степени соответствует складывающейся ситуации (была снижена, так же как и оценки по другим макроэкономическим показателям при последней корректировке),

согласуется со средними мировыми темпами роста в строительстве (2,9% в 2012 г.) и соответствует невысоким средним значениям темпа роста ВДС строительства развитых стран.

Таблица 5

Динамика оценок значений основных макроэкономических показателей согласно официальным прогнозам за 2013 год

Показатель/Год		2013	2014	2015	2016	2016-2020	2021-2025	2026-2030
ВВП	1 версия	2,4	3,7	4,1	4,2	3,7	3,1	2,5
	2 версия	1,8	3	3,1	3,3	3,6	3,0	2,5
	3 версия	1,4	2,5			3,1	2,5	1,8
	факт	1,3						
Промышленное производство	1 версия	2	3,4	3,4	3	2,7	2,3	2,3
	2 версия	0,7	2,2	2,3	2	2,7	2,3	2,3
	3 версия	0,1	2,2			2,3	2,1	1,9
	факт	0,3						
Инвестиции в основной капитал	1 версия	4,6	6,6	7,2	7,6	5,1	4,3	3,6
	2 версия	2,5	3,9	5,6	6	5,1	4,3	3,6
	3 версия	0,2	3,9			5,7	4,4	2,9
	факт	-0,3						
Реальная заработная плата	1 версия	6,2	4	3,8	4,3	4,7	3,7	3,1
	2 версия	6,2	4	3,8	4,3	4,7	3,6	3,1
	3 версия	5,6	3,3			4,6	3,4	2,2
	факт	5,2						
Оборот розничной торговли	1 версия	4,3	4,9	5	5	4,5	3,3	2,3
	2 версия	4,2	4	4,4	4,7	4,5	3,3	2,3
	3 версия	3,8	4			4,0	2,9	2,3
	факт	3,9						
Экспорт, на конец года, млрд. долл. США (курсив 2016-2030 - в %)	1 версия	506	503	509	522	2,3	2,3	2,6
	2 версия	511	506	507	518	668	868	1176
	3 версия	515	503			577	718	880
	факт	474,2; -1,2%						
Импорт, на конец периода, млрд. долл. США (курсив 2016-2030 - в %)	1 версия	355	372	387	405	4,1	3,0	3,7
	2 версия	344	353	367	384	563	703	909
	3 версия	341	350			427	544	658
	факт	310,9; 2,3%						

Источник: прогнозы Минэкономразвития России

Комментарий к таблице:

Краткосрочные прогнозы на 2013-2016 гг.:

1 версия: «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» размещен на сайте МЭР от 12.04.2013, основным официальным вариантом прогноза рассматривается вариант 2, умеренно-оптимистичный;

2 версия: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» размещен на сайте МЭР от 23.10.2013, основным официальным вариантом прогноза рассматривается вариант 1 консервативный;

3 версия: «Об уточнении основных параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2014 год» размещен на сайте МЭР от 27.12.2013, основным официальным вариантом прогноза рассматривается вариант 1 консервативный.

Долгосрочные прогнозы на 2016-2030 гг. (основной официальный вариант – вариант 1, консервативный) :

1 версия: Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года (короткая версия) размещен на сайте МЭР от 18.02.2013

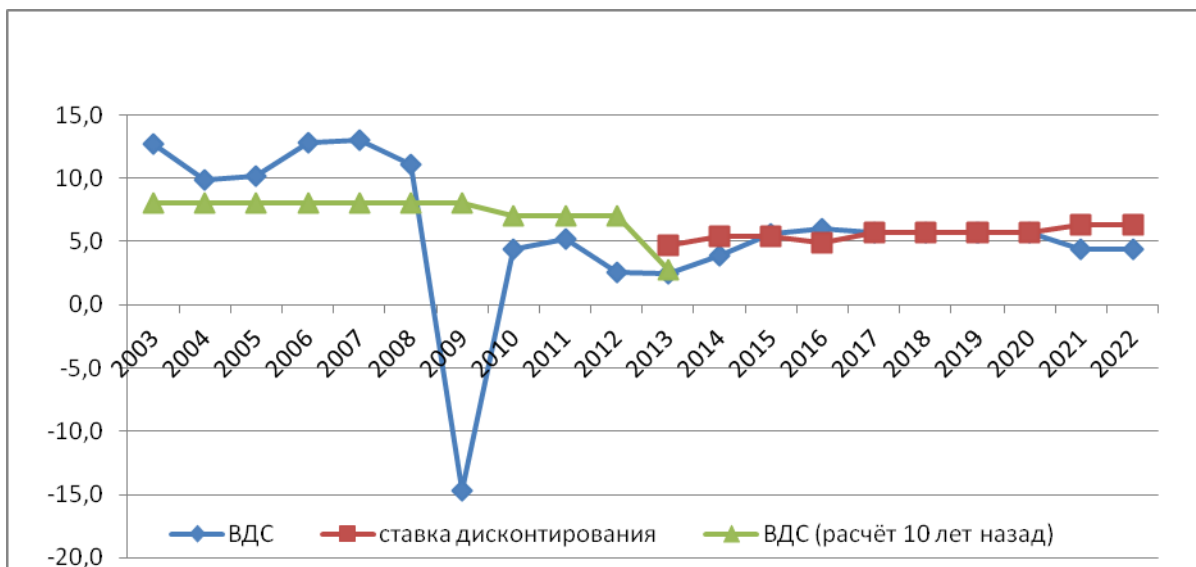
2 версия: Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года, размещен на сайте МЭР от 25.03.2013

3 версия: Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года, размещен на сайте МЭР от 08.11.2013

Прогнозное значение ставки дисконтирования в постпрогнозный период будет равняться 4%. Для постпрогнозного периода темп прироста и ставка являются средними. Реальные темпы прироста будут колебаться вокруг этого значения, при этом могут как превышать, так и быть ниже указанных уровней. В частности, ставка дисконтирования снизится до 4% не резко, а постепенно, в течение нескольких лет.

Рисунок 16

Динамика темпов прироста валовой добавленной стоимости и ставки дисконтирования, в %

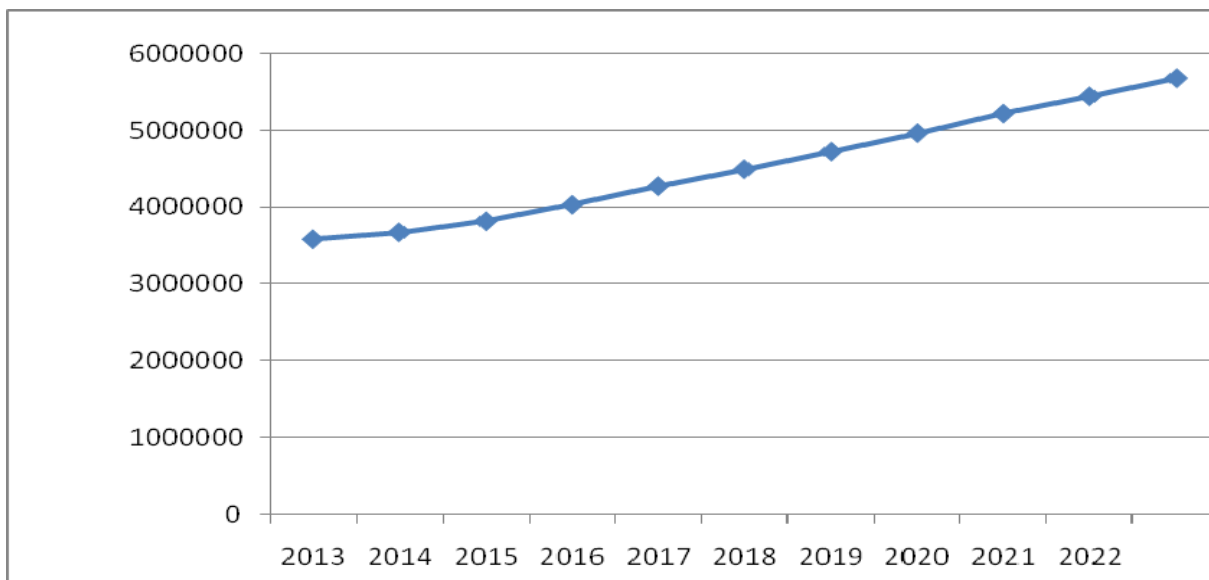


Источники: Росстат, Минэкономразвития России, ФБК

По доходному методу оценки стоимости строительства **в прогнозном периоде** объем накопленной валовой добавленной стоимости, приведенной к началу 2013 г., составит **34,8 трлн. руб.** в ценах 2012 г. Объем валовой добавленной стоимости, производимой строительством, составит в 2022 г. порядка 5,8 трлн. руб. в ценах 2012 г. (Рисунок 17).

Рисунок 17

Динамика валовой добавленной стоимости в 2012 – 2022 гг., (в млн. руб., в ценах 2012 г.)

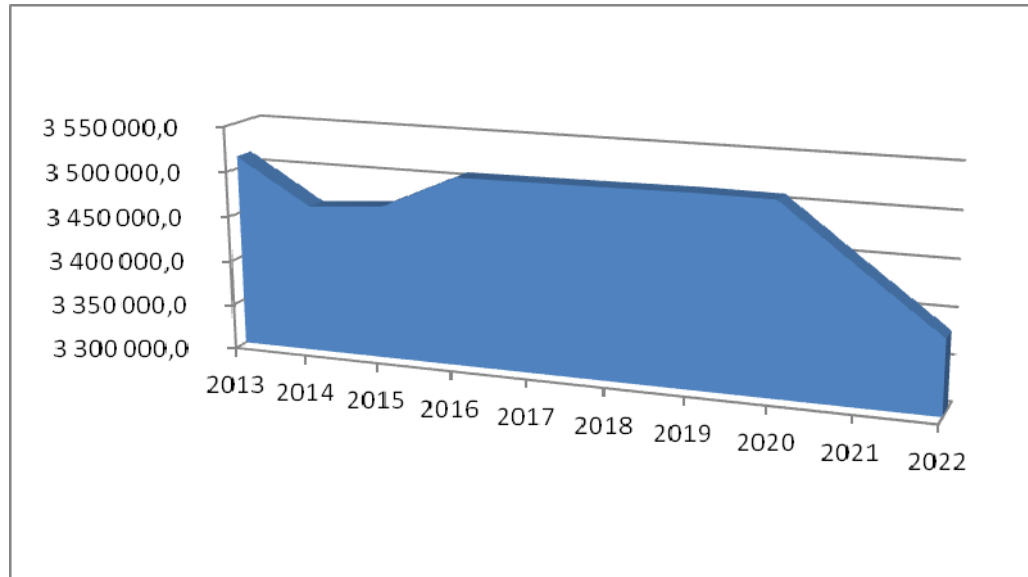


Источники: Росстат, ФБК

Дисконтированная валовая добавленная стоимость снижалась в течение прогнозного периода, за исключением 2015-2016 гг. (Рисунок 18). Этот факт объясняется превышением ставки дисконтирования над темпами роста валовой добавленной стоимости во все годы периода, кроме 2015-2016 гг., когда наблюдалась обратная тенденция.

Рисунок 18

**Динамика дисконтированной валовой добавленной стоимости
в прогнозный период, млн. руб. в ценах 2012 г.**



Источник: расчеты ФБК

В постпрогнозный период будет создано дисконтированной валовой добавленной стоимости на 316,3 трлн. руб. В итоге строительство России на начало 2013 г. можно оценить в $(34,8+316,3) = 351,1$ трлн. руб. (в ценах 2012 г.)¹.

Для сравнения со стоимостью строительства в 2002 г. необходимо перевести полученную 10 лет назад оценку (77,2 трлн. руб.) в цены 2012 г. путём умножения её на цепной индекс – произведение дефляторов валовой добавленной стоимости по строительству за 2003-2012 гг. Цепной индекс в этот период составил 376,4%. Таким образом, в ценах 2012 г. стоимость строительства, исходя из условий 2002 года, составила бы 290,7 трлн. руб.

Таким образом, суммарная оценка стоимости строительства повысилась за последние 10 лет на 21%.

Такое различие оценок связано с тремя факторами:

1. Период 2003 – 2008 гг. в действительности характеризовался большими темпами роста валовой добавленной стоимости строительства, чем

¹ Если использовать для расчётов не прогнозное, а фактическое значение темпа роста валовой добавленной стоимости за 2013 г. (опубликовано Росстатом 31.01.2014), составившее 97,6%, то стоимость строительства составит $(28,4+205,0) = 233,4$ трлн. руб.

прогнозировалось 10 лет назад, хотя в 2009-2013 гг. ситуация была противоположная.

2. Период 2013 - 2022 гг., являющийся тогда частью постпрогнозного периода, характеризовался прогнозным темпом прироста в 2,9%, как в целом по экономике, за исключением более точных долгосрочных прогнозов. На данный момент имеется долгосрочный прогноз социально-экономического развития РФ до 2030 г., согласно которому темп прироста производства (а значит и ВДС) в этот период колеблется от 2,5% до 6,0%, т.е. выше прогнозируемого 10 лет назад.
3. Постпрогнозный период в рамках текущего исследования от 2023г. и далее характеризуется приростом ВДС строительства в 2,9% (согласно среднему значению за 2023-2030гг. долгосрочного прогноза), тогда как десять лет назад – 2,8%. Соответственно постпрогнозная валовая добавленная стоимость также оказалась выше, чем 10 лет назад.

**Стоимость строительства
за последние 10 лет
выросла в 1,2 раза
и составила –
351,1 трлн. руб.**

ПРИЛОЖЕНИЕ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Расчет стоимости строительства производится на основе метода дисконтирования будущей валовой добавленной стоимости. Будущая ВДС приводится к началу 2013 г.

В прогнозном периоде объем приведенной валовой стоимости будет рассчитываться по следующей формуле:

$$PV_f = \sum_{t=1}^T \left(I_0 \prod_{k=1}^t \left[\frac{g_k}{1+r_k} \right] \right)$$

где PV_f – приведенная стоимость (present value) в прогнозный период;

I_t – добавленная стоимость, произведенная в отрасли в год t ;

r_t – ставка дисконтирования на год t ;

t – годы, $t=1$ – первый год прогнозного периода, соответствует 2013 году;

T – последний год прогнозного периода, соответствует 2022 году;

g_t – темп роста добавленной стоимости за год t .

Таблица 6

Расчет приведенной валовой добавленной стоимости в прогнозном периоде

Год	Темпы роста ВДС, %	ВДС в ценах 2012 г., млн. руб.	Ставка дисконтирования, %	Коэффициент дисконтирования	Приведенная к началу 2013 г. ВДС в ценах 2012 г., млн. руб.
2013	102,5	3 679 484,8	4,7	0,95483	3 513 278,6
2014	103,9	3 822 984,7	5,4	0,90590	3 463 228,1
2015	105,6	4 037 071,8	5,4	0,85942	3 469 560,0
2016	106,0	4 279 296,1	4,9	0,81958	3 507 215,6
2017	105,7	4 523 216,0	5,7	0,77554	3 507 916,5
2018	105,7	4 781 039,3	5,7	0,73386	3 508 617,6
2019	105,7	5 053 558,5	5,7	0,69447	3 509 544,6
2020	105,7	5 341 611,4	5,7	0,65686	3 508 678,9
2021	104,4	5 576 642,3	6,3	0,61767	3 444 532,7
2022	104,4	5 822 014,5	6,4	0,58079	3 381 343,1
Накопленная приведенная к 2013 г. ВДС, в млн. руб., в ценах 2012 г.					34 813 915,8 ¹

¹ Расхождение указанной величины с суммой значений в строках таблицы связано с их округлением.

В постпрогнозный период приведенная валовая добавленная стоимость рассчитывается по формуле Гордона, полученный результат приводится к началу 2013 г.:

$$PV_{pf} = \frac{g}{(1+r-g)} \cdot I_{2012} \cdot \prod_{t=1}^T \left[\frac{g_t}{1+r_t} \right],$$

где PV_{pf} – приведенная стоимость в постпрогножном периоде;

I_{2012} – валовая добавленная стоимость в 2012 г.

g – теоретический (усредненный) темп роста валовой добавленной в постпрогножном периоде;

r – ставка дисконтирования в постпрогножном периоде

r_t – ставка дисконтирования в t-м году прогнозного периода;

$$PV_{pf} = \frac{1,029 \cdot 3679484,8 * 1,025 \cdot \dots \cdot 1,044}{(1 + 0,04 - 1,029) * (1 + 0,047) \cdot \dots \cdot (1 + 0,064)} = 316\,309\,275,2 \text{ млн. руб.}$$

Суммарная приведенная ВДС на начало 2013 г. составляет **351 123 191,0 млн. руб.** (34 813 915,8 + 316 309 275,2) в ценах 2012 г.