

**СОВМЕСТНЫЙ ПРОЕКТ ТЕЛЕКОМПАНИИ REN TV,  
АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВОЙ КОМПАНИИ ФБК  
И ГАЗЕТЫ «ВЕДОМОСТИ»**

# **СКОЛЬКО СТОИТ РОССИЯ**

**РАЗДЕЛ 5**

**СТРОИТЕЛЬСТВО**

Москва, 2004 г.

Авторский коллектив: доктор экономических наук И.А.Николаев (руководитель),  
кандидат экономических наук И.Е.Шульга,  
С.А.Артемьева,  
А.М.Калинин.

## Содержание

<b>ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ .....</b>	<b>4</b>
<i>Рост производства .....</i>	<i>5</i>
<i>Рентабельность продукции .....</i>	<i>7</i>
<i>Состояние фондов .....</i>	<i>8</i>
<i>Трудовые ресурсы .....</i>	<i>9</i>
<i>Крупнейшие стройки последних лет .....</i>	<i>10</i>
<i>Зарубежные сравнения .....</i>	<i>10</i>
<b>ПОЛИТИКА В ОТРАСЛИ.....</b>	<b>12</b>
<b>ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЦЕЛЕВЫЕ ПРОГРАММЫ.....</b>	<b>16</b>
<b>РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....</b>	<b>17</b>
<b>СКОЛЬКО СТОИТ СТРОИТЕЛЬСТВО.....</b>	<b>19</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>24</b>

## Основные показатели

Существуют следующие виды строительства:

- жилищное;
- транспортное;
- промышленное;
- социально-культурное.

Также различают такие виды строительных работ, как проектно-изыскательные, монтажные и отделочные работы.

Строительство входит в число базовых отраслей российской экономики, производя в среднем 7,5% всей валовой добавленной стоимости (ВДС). Объем НДС, произведенной в строительстве в 2002 г., составил 713,5 млрд руб., т.е. 7,2% суммарной НДС, произведенной в экономике в целом. Объем выпуска в строительстве в 2002 г. составил 1,4 трлн руб. (14,8%).

После пика в 2000 г. темпы прироста НДС постепенно снизились с 17,4% в 2000 г. до 2,7% в 2002 г. Средние темпы прироста за последние 4 года составили 8,8%. При этом доля строительства в структуре производства НДС увеличилась с 6,1% в 1999 г. до 7,2% в 2002 г.

**Таблица 1**

### Основные показатели строительства

Число действующих организаций на 01.01.2003 г., тыс.	113
Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда в 2003 г., млрд руб.	1 164,8
Ввод в действие жилых домов в 2003 г., млн м <sup>2</sup> общей площади	36,3
Среднегодовая численность занятых в 2002 г., тыс. чел.	4 982

Источник: Госкомстат России

Для качественной оценки представленных в табл. 1 показателей необходимо рассмотреть их изменение во времени. Еще в 1999 г. количество строительных организаций составляло 136,8 тыс. Значительное уменьшение этого показателя связано со снижением количества частных организаций с 120,7 тыс. в 1999 г. до 102,5 тыс. в 2003 г. При этом доля этих организаций в общей численности увеличилась с 88,2% до 90,7%.

Что касается жилищного строительства, то, несмотря на его рост в последние три года, в российской истории были показатели, намного

превышающие сегодняшний уровень. Например, в 1985 г. общая площадь ввода жилых домов составляла 62,6 млн м<sup>2</sup>, а в 1991 г. – 49,4 млн м<sup>2</sup>.

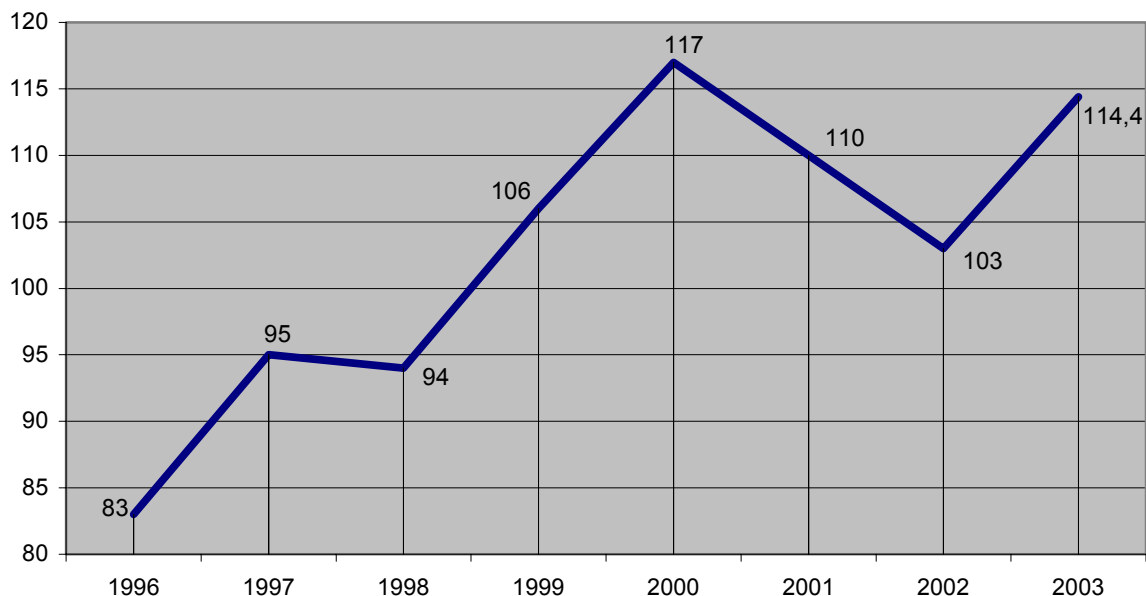
## Рост производства

В структуре выпуска строительной отрасли основную часть составляют работы по договорам подряда. В 2002 г. они обеспечивали 63,6% всего объема работ.

В 2003 г. реальный рост объема подрядных работ составил 114,4% (рис. 1). В том числе рост общей площади вводимых в действие жилых домов – 107,2% (рис. 2). Такой бурный рост в строительстве во многом стал следствием развития жилищного строительства Москвы и Московской области. Так, в объеме подрядных работ доля Москвы и Московской области составляла в 2002 г. 18,1%, а в объеме жилищного строительства – 22,7%.

**Рисунок 1**

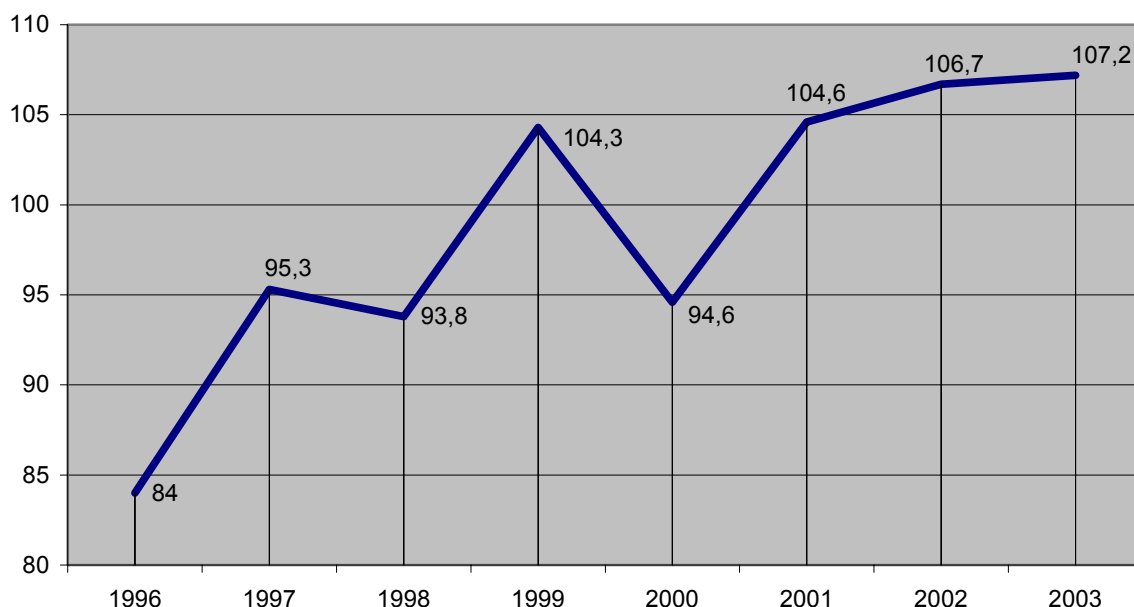
**Динамика объема работ, выполненных по договорам строительного подряда в 1996 – 2003 гг., %**



Источник: Госкомстат России

**Рисунок 2**

**Динамика общей площади вводимых в действие жилых домов  
в 1996 – 2003 гг., %**



Источник: Госкомстат России

В 2003 г. в Москве было построено 4,4 млн м<sup>2</sup> жилья. По данным аналитического центра irn.ru, индекс стоимости жилья<sup>1</sup> в Москве на конец года составлял 1450 – 1500 дол. США за м<sup>2</sup>. Таким образом, стоимость построенного в 2003 г. жилья в Москве – 6,6 млрд дол.США.

Темпы роста ВДС за последние шесть лет практически полностью совпадают с темпами роста объема подрядных работ (рис. 3). Учитывая значительный вес этой составляющей в выпуске всей отрасли, можно сделать вывод о том, что **рост валовой добавленной стоимости в строительстве практически на 100% определяется ростом объема подрядных работ**. Это весьма примечательный факт, который в дальнейшем следует учитывать в прогнозировании динамики ВДС. Учитывая, что темпы роста объема работ, выполненных по договорам строительного подряда, составили в 2003 г. 114,4%, можно предположить, что и темпы роста ВДС будут порядка 114%, что подтверждается данными

<sup>1</sup> В соответствии с методикой расчета, индекс стоимости определяют величину единицы измерения на рынке жилья. В основе методики определения индекса лежит технология выделения из всего множества разнообразных квартир так называемого однородного «ядра», позволяющая рассматривать все квадратные метры в качестве единообразного товара

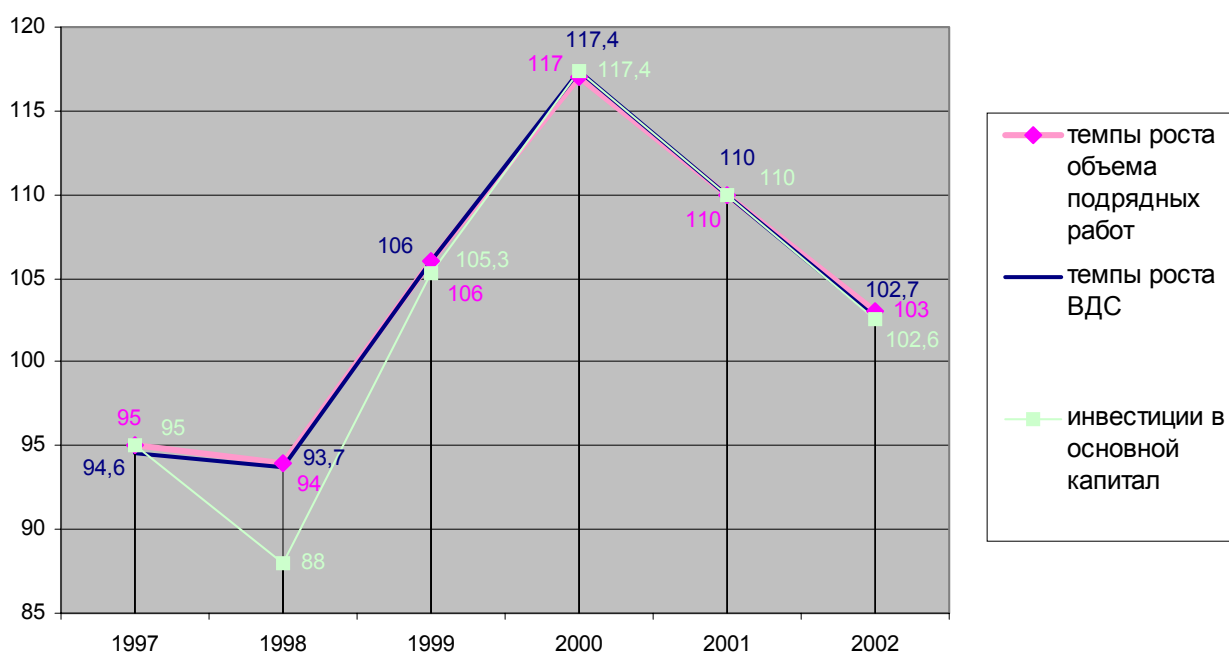
<http://www.irn.ru/methods/>

Госкомстата РФ – рост ВДС в строительстве в январе – сентябре 2003 г. составил 114,5%.

Важнейшим фактором, определяющим темпы роста строительно-подрядных работ, а следовательно, и ВДС, является объем инвестиций в основной капитал. Динамика темпов роста ВДС практически в точности совпадает с динамикой инвестиций в основной капитал.

**Рисунок 3**

**Динамика инвестиций в основной капитал, валовой добавленной стоимости и объема подрядных работ в строительстве в 1997-2002 гг., %**



Источник: Госкомстат России

## Рентабельность продукции

Сальдированный финансовый результат работы организаций строительной отрасли в 2002 г. составил 36,5 млрд руб., что обеспечило уровень рентабельности продукции 6,1%. Начиная с 2000 г., наблюдается снижение этого показателя и в 2002 г. он достиг минимума за последние восемь лет. Рентабельность активов строительных организаций в 2002 г. составила 3,4% (в 2001 г. – 5,1%).

Доля убыточных организаций в строительстве в 2002 г. составила 38,6%. За последние восемь лет лишь в 1998 г. этот показатель был выше (40,6%).

Вероятно, на увеличение доли убыточных организаций в строительстве действуют те же факторы, что и во всей экономике (в 2002 г. доля убыточных предприятий в целом по экономике увеличилась до 43,5%, тогда как в 2001 г. этот показатель составлял 37,9%).

## Состояние фондов

В структуре основных фондов в строительстве значительную долю занимают здания и сооружения (40%) и машины и оборудование (40%), еще 17% приходится на транспортные средства. Суммарный объем основных фондов строительной отрасли на 1 января 2003 г. в стоимостном выражении составлял 404,8 млрд руб. Последние восемь лет объем основных фондов в физическом выражении снижается в среднем на 1,3% в год.

Как и для всей экономики, ключевой проблемой строительной отрасли является высокая степень устаревания оборудования (табл. 2).

**Таблица 2**

### Удельный вес оборудования с истекшим сроком службы, %

Экскаваторы одноковшовые	47,4
Скреперы	60,7
Бульдозеры на тракторах	56,2
Краны башенные	70,7
Краны на пневмоколесном ходу	62,6
Краны на автомобильном ходу	46,4
Краны на гусеничном ходу	72,4
Автогрейдеры	36,6
Тракторы	49,6

Источник: Госкомстат России

Несмотря на столь высокие показатели устаревания оборудования, инвестиции на развитие производственной базы в 2002 г. снизились по сравнению с 2001 г. на 29,1% и составили 47,3 млрд руб., т.е. 3,5% от общего объема инвестиций. Инвестиции в основной капитал в строительстве в 2002 г. составляли 36,9 млрд руб. (на 34,9% меньше, чем в 2001 г.) или 2,7% инвестиций в экономике.



## Трудовые ресурсы

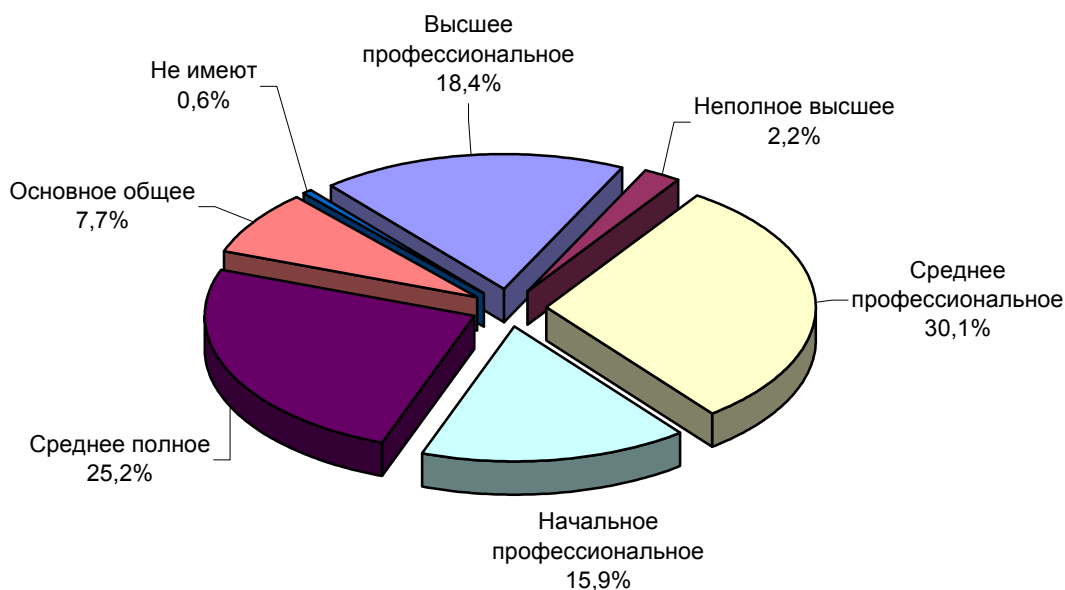
В 2002 г. среднесписочная численность занятых в строительстве составила почти 5 млн чел. (7,2% всех занятых в экономике). 23% всех работающих в строительстве – женщины, при этом в среднем по экономике доля женщин в общей занятости составляет 49%.

Строительство является одной из наиболее популярных отраслей среди иностранных рабочих (после торговли). По оценкам специалистов, 20 – 30% приезжающих в Россию на заработки идут именно в строительство. В отрасли существует проблема легального привлечения иностранных специалистов. Достаточно большая доля иностранных строителей работают без разрешений. По оценкам, легально работающих иностранных строителей в России около 100 тыс. человек, нелегально – 1 млн чел.

Большинство занятых в строительстве имеют профессиональное образование (рис. 4).

**Рисунок 4**

### Распределение занятых в строительстве по уровню образования, %



Источник: Госкомстат России

Условия труда в строительной отрасли можно определить как тяжелые. В 2002 г. в неблагоприятных условиях труда работало 32,2% занятых в строительстве. Основными проблемами являются высокий уровень шума и ультразвука, высокие запыленность и загазованность воздуха рабочей зоны.

Уровень заработной платы в 2002 г. в строительстве составлял 120,4% среднего по стране, т.е. 5 248,3 руб. в месяц. При этом в период с 1999 г. по 2001 г. заработная плата в строительстве росла темпами большими, нежели средняя заработная плата по стране.

### Крупнейшие стройки последних лет

На сегодняшний день можно говорить о нескольких крупнейших стройках конца 20 – начала 21 века.

**Бурейская ГЭС** – уникальный гидроузел проектной мощностью 2 000 МВт. Длительность строительства по проекту составляет 25 года, с 1985 г. по 2009 г. Ввод в действие Бурейской ГЭС позволит обеспечить электроэнергией дефицитные регионы Дальнего Востока, создать потенциальную возможность экспорта электроэнергии. В 2003 г. был произведен пуск первого из шести гидроагрегатов на сменно рабочем колесе. За период с 2000 г. по 2003 г. на строительство ГЭС было израсходовано порядка 14 – 15 млрд руб.

**Федеральная автотрасса Чита-Хабаровск.** Общая протяженность трассы составляет 2165 км. В феврале 2004 г. был подписан акт об открытии движения по этой трассе. В 2008 г. завершится устройство верхних слоев дороги. Ввод в действие автодороги Чита - Хабаровск будет способствовать интеграции территорий Дальнего Востока в единую транспортную систему страны. Остаточная стоимость строительства автотрассы на конец 2002 г. составляла 33 млрд руб.

**Кольцевая автодорога в Санкт-Петербурге** протяженностью 155 км. Запланированное финансирование составляет 78 млрд руб. Всего с начала строительных работ было затрачено 17,1 млрд руб. Полное завершение работ предполагается в 2008 г.

### Зарубежные сравнения

Строительная отрасль в России играет более значимую роль в создании ВВП, нежели в промышленно развитых европейских странах. В среднем, по европейским странам, доля строительства в общем объеме ВДС составляет около 4,5%, тогда как в России – 7,2% с тенденцией увеличения (табл. 3). Это связано с высокой изношенностью основных фондов в России, что является одним из факторов роста объемов строительства.

**Таблица 3****Доля добавленной стоимости, произведенной в строительстве в 2002 г.**

<b>Страна</b>	<b>Доля в общем объеме ВДС, %</b>
Норвегия	4,3
Франция	4,3
Германия	4,7
Россия	7,2

Источник: Системы национальных счетов соответствующих стран, расчеты ФБК

## Политика в отрасли

Координация и регулирование строительной деятельности осуществляется Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (Госстрой России)<sup>1</sup>. Последние несколько лет этот федеральный орган исполнительной власти уделял больше внимания жилищно-коммунальной сфере, нежели строительному комплексу. Это привело к тому, что до недавнего времени в отрасли фактически не было стратегии развития. Реальную власть в области регулирования строительства имеют, скорее, градостроительные комитеты регионов.

Основной функцией Госстроя России в области регулирования строительной деятельности являлось установление различных строительных стандартов, а также определение стратегического направления развития строительного комплекса. В настоящее время существует проект «Концепции стратегии развития строительного комплекса Российской Федерации на перспективу до 2010 г.» (далее Стратегия), разработанный в 2003 г. *Целью Стратегии является формирование экономики строительной отрасли, обладающей динамичным потенциалом, способным обеспечивать рост уровня благосостояния населения и стандартов проживания, эффективное воспроизводство и модернизацию производственного аппарата, как на уровне комплекса, так и на уровне страны в целом, укрепление конкурентоспособности и на этой основе рост качественных показателей и структурных характеристик комплекса, и в конечном итоге, укрепление внутренней и внешней безопасности страны.* Все перечисленное подразумевает модернизацию жилого фонда и повышение стандартов в строительстве.

В Стратегии отсутствуют конкретные цели в области объема работ строительного подряда или объема строительства жилых домов. Привидятся лишь прогнозы отдельных показателей строительной отрасли:

- темп прироста инвестиций в основной капитал отрасли за счет всех источников финансирования – 8 – 10% в год;
- темпы прироста объемов строительно-монтажных работ по договорам строительного подряда – 6 – 8% в год;

---

<sup>1</sup> В марте 2004 г. Госстрой России преобразован в Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству с передачей его функций по принятию нормативно-правовых актов в установленной сфере деятельности Министерству промышленности и энергетики Российской Федерации, функции по контролю и надзору – Федеральной службе по технологическому надзору

- ввод в действие жилых домов всех форм собственности к 2010 г. – около 80 млн м<sup>2</sup> в год;

На наш взгляд, приведенные прогнозные значения темпов прироста вполне достижимы, учитывая существующий уровень развития отрасли и действия, намеченные в Стратегии. Однако обобщенность прогнозных показателей не может не рассматриваться как негативный факт. Отсутствие описания существующей и целевой структуры строительной отрасли вызывает множество вопросов о направлениях ее развития.

В рамках заявленной цели выделяются задачи для всех составляющих строительного комплекса России:

- в градостроительстве – сохранение исторического самобытного облика городов, построение перспектив развития для каждого города, приведение в сбалансированное состояние размеров жилищного фонда, числа рабочих и учебных мест, количества и мощностей объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, восстановлению и поддержании в равновесном экологическом состоянии природной окружающей среды;
- в архитектуре – обеспечение единства архитектурно-пространственной среды, сохранение культурного и архитектурного наследия, разработка архитектурно-строительных систем нового поколения;
- в жилищном строительстве – переход к интенсивному восстановлению и воспроизводству жилищного фонда и инженерных систем;
- в сфере жилищно-коммунального хозяйства – проведение комплекса мер по повышению надежности инженерных коммуникаций;
- в производственном строительстве – создание новых и реконструкция действующих и ранее законсервированных объектов;
- в производстве строительных материалов – обеспечение строительного рынка высококачественными строительными материалами, изделиями и конструкциями, обеспечение снижения стоимости строительства и эксплуатационных затрат на содержание объектов с одновременным повышением комфортности проживания в жилых домах;

Все перечисленные задачи предполагают переход строительства на более высокие стандарты качества работ и новые технологии. Теоретически это должно привести к росту доли добавленной стоимости в выпуске отрасли.

Для решения поставленных задач в Стратегии предлагаются следующие меры:

- внедрение мировых стандартов качества продукции и защиты окружающей среды;
- формирование институциональных и законодательных условий для масштабного освоения прогрессивных технологий и создания производств наукоемких видов продукции;
- совершенствование налогового законодательства и механизмов его применения с целью создания выгодных условий для развития высокотехнологичных направлений;
- обеспечение приоритетности государственной поддержки наукоемких технологий и стимулирования производственно-технологических преобразований;
- выявление и поддержка технологий, освоение в производстве которых обеспечит российским предприятиям конкурентные преимущества на мировом рынке, а также стимулирование предприятий, осваивающих отечественные научно-технические разработки;
- вовлечение в хозяйственный оборот объектов интеллектуальной собственности и обеспечение надежной защиты от их несанкционированного использования;
- объединение усилий со странами СНГ и другими государствами в разработке и освоении новых поколений конкурентоспособной техники;
- переориентация банковской системы на кредитование реального сектора экономики, поэтапное снижение ставки рефинансирования Центрального банка<sup>1</sup>.

Упор на обновление стандартов, используемых в строительстве, обоснован, т.к. известно, что сейчас ради удобного местоположения и уменьшения времени строительства существующими экологическими, технологическими и другими стандартами просто пренебрегают.

Положительным моментом является то, что отдельные направления, заявленные в Стратегии, уже начинают реализовываться. Так, помимо Стратегии разработан проект Плана мероприятий по реализации «Основных направлений развития градостроительства в Российской Федерации на 2004 – 2010 г.». В нем закрепляются намерения Госстроя России по введению новых стандартов строительной деятельности и развитию инфраструктуры строительной отрасли. Многие из этих мероприятий нашли свое место в

---

<sup>1</sup> Интересно, что данный пункт заявлен в стратегии развития строительной отрасли, тогда как в промышленной политике ему не уделяется должного внимания

Плане законопроектной деятельности Госстроя России на 2004 г. Например, в сентябре планируется внесение на рассмотрение Государственной Думы проекта новой редакции «Градостроительного кодекса РФ», а также «Жилищного кодекса РФ».

Большое внимание в законотворческой деятельности Госстроя России уделяется вопросу развития ипотеки. В 2004 г. планируется внести изменения в законы «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Эти изменения позволят снизить издержки ипотечного кредитования, что должно стимулировать развитие этой сферы.

Серьезной проблемой в сфере градостроительства являются низкие экологические и технологические стандарты строительной деятельности. Но даже несмотря на это они нарушаются, что также делает возможным поддержание сегодняшних высоких темпов строительства жилья на высоком уровне.

С введением новых норм, ужесточающих контроль за строительной деятельностью, весьма вероятно замедление темпов роста в строительстве в первые годы реализации Стратегии.

Однозначную оценку разработанной Стратегии дать невозможно. С одной стороны, введение новых стандартов и усиление контроля за их выполнением вызовет рост качества и стоимости строительства, что приведет к росту доли добавленной стоимости в выпуске отрасли. Возможно государство должно ограничиться мерами только в этом направлении, т.к. доля разгосударствления строительства достаточно высока (более 90% строительных организаций – частные). Однако, с другой стороны, такие виды строительства как транспортное и социально-культурное требуют государственного регулирования. В этих направлениях просто необходимо разрабатывать стратегии развития, т.к. транспортное строительство создает инфраструктуру для всей страны, а социально-культурное – это инвестиции в человеческий капитал.

Анализ Стратегии выявил отсутствие планов по координации развития транспортной сети, градостроительства отдельных регионов, реформированию жилищно-коммунального комплекса. Перечисленные недостатки вряд ли способны серьезно затормозить развитие отрасли, однако могут помешать созданию эффективного механизма государственного стимулирования отдельных направлений строительства.

## Федеральные целевые программы

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

Основной федеральной целевой программой в области строительства является ФЦП «Жилище» на 2002 – 2010 гг., утвержденная Постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. № 675. Заявленная 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.

Основными задачами являются:

- обеспечение устойчивого и эффективного функционирования и развития жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации и усиление адресной социальной поддержки населения, связанной с оплатой жилья и коммунальных услуг;
- развитие эффективного рынка жилья и финансовых механизмов, обеспечивающих доступность приобретения жилья для граждан с достаточной платежеспособностью, а также поддержка малоимущих граждан в улучшении жилищных условий за счет средств местных бюджетов в пределах установленных социальных стандартов;
- обеспечение роста темпов жилищного строительства и реконструкции жилья, приведение структуры и технических характеристик жилья в соответствие со спросом и потребностями населения, повышение качества и эффективности жилищного строительства;
- обеспечение жильем в наиболее эффективной форме за счет средств федерального бюджета отдельных категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, в соответствии с объемом государственных обязательств

ФЦП «Жилище» включает в себя следующие подпрограммы:

- президентская программа «Государственные жилищные сертификаты»;
- подпрограмма «Обеспечение жильем граждан Российской Федерации, подлежащих отселению с комплекса «Байконур»;



- подпрограмма «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда»;
- подпрограмма «Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в Российской Федерации»;
- подпрограмма «Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф»;
- финансирование реализации Федерального закона «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей»;
- подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации»;
- подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей».

Помимо ФЦП «Жилище», в строительной отрасли реализуются ФЦП «Сохранение и развитие архитектуры исторических городов (2002-2010 годы)», объем финансирования которой, по предварительным оценкам, в 2003 г. составил 594 млн руб. Также Госстрой России в качестве государственного заказчика участвует в таких программах как ФЦП «Энергоэффективная экономика», ФЦП «Национальная технологическая база», ФЦП «Сейсмобезопасность территории России».

Понятно, что наличие федеральных целевых программ в строительстве не может значительно повлиять на темпы роста всей отрасли, однако их выполнение является одним из факторов, по которым можно судить о серьезности подхода к развитию строительства в России.

## Развитие ипотечного кредитования

Одним из факторов роста выпуска в строительстве может стать развитие ипотечного кредитования.

Последние два года рынок жилищной ипотеки в России развивается высокими темпами. Если в 2001 г., по данным «Ассоциации российских банков»<sup>1</sup>, было выдано ипотечных кредитов на 56 млн дол. США, то в 2002

<sup>1</sup> <http://www.rusipoteka.ru/analytics>

г. объем ипотечного кредитования достиг 260 млн дол. США, а прогнозное значение на 2003 г. составляет 500 млн дол. США. Такие высокие темпы роста рынка ипотечного кредитования связаны, в первую очередь, со снижением ставок по ипотечным кредитам. Если еще несколько лет назад заемщик должен был платить 20% годовых, то сейчас процентные ставки находятся на уровне 12 – 15% годовых. Условия предоставления ипотечных кредитов также улучшаются и по показателю времени. В 2002 г. средний срок предоставления кредита составлял 10 лет, в 2003 г. он увеличился до 15 – 20 лет, притом что в отдельных кредитных организациях, предоставляющих жилищные ипотечные кредиты, срок по договорам ипотеки достигает 30 лет.

Развитие ипотеки влияет на увеличение объемов строительства жилья через рост платежеспособного спроса. За счет снижения процентных ставок и увеличения периода времени, на который предоставляется кредит, все больше людей могут позволить купить себе квартиру в новостройке, что увеличивает спрос не только на строительство домов, но и на ремонтные работы.

Характерной чертой российской ипотеки является то, что ипотечное кредитование развито лишь в некоторых субъектах, основными из которых являются Свердловская область (1 556 договоров ипотеки в 2002 г.), Москва (1 529), Санкт-Петербург (1 280) и Самарская область (1 143).

## Сколько стоит строительство

Согласно предложенной методике, для расчета стоимости строительства выделяются прогнозный и постпрогнозный периоды. Прогнозный период составляет 10 лет – с 2003 по 2012 включительно. Прогноз строится на основе анализа существующих тенденций развития строительства, показателей динамики объема валовой добавленной стоимости в 1996 – 2002 гг.<sup>1</sup>, учета соответствующей государственной политики и экспертных оценок. Расчеты производятся на основе реальных значений, поэтому объем валовой добавленной стоимости считается в ценах 2002 г., а ставка дисконтирования не учитывает инфляцию.

Как уже отмечалось выше, темпы роста валовой добавленной стоимости в строительстве значительно коррелируют с темпами роста подрядных работ, которые, в свою очередь, определяются ростом инвестиций в основной капитал. По прогнозам Минэкономразвития России, средние темпы роста инвестиций в основной капитал в период 2003 – 2006 г. составят 108 – 108,8%<sup>2</sup>.

Помимо динамики инвестиций, в основе прогноза лежит анализ мер, предусмотренных в «Концепции стратегии развития строительного комплекса Российской Федерации на перспективу до 2010 г.», и тенденций развития ипотечного кредитования.

Развитие строительства в прогнозном периоде можно разбить на три этапа.

Первый этап – с 2003 г. по 2005 г. – будет характеризоваться ростом объема строительных работ, несколько сдерживаемым введением новых стандартов в отрасли. Ужесточение экологических и технологических норм, а также введение нового Градостроительного кодекса создаст дополнительные проблемы строительным организациям. Этот шаг приведет к повышению качества строительных работ и росту их стоимости. Темпы роста ипотечного кредитования останутся высокими и будут все больше определять рост объема подрядных работ. В среднем темпы прироста производства валовой добавленной стоимости в строительстве на первом этапе будут составлять 8% (рис. 5). Несмотря на то что, по данным Госкомстата РФ, темпы прироста ВДС в строительстве в январе – сентябре 2003 г. составили 14,5%, расчеты делаются на основе усредненных прогнозных показателей за период. Ставка дисконтирования на первом этапе составит 8%.

<sup>1</sup> Национальные счета России в 1995-2002 гг. – М: Госкомстат России, 2003

<sup>2</sup> «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2004 г. и основные параметры прогноза до 2006 г.», Минэкономразвития России, август 2003

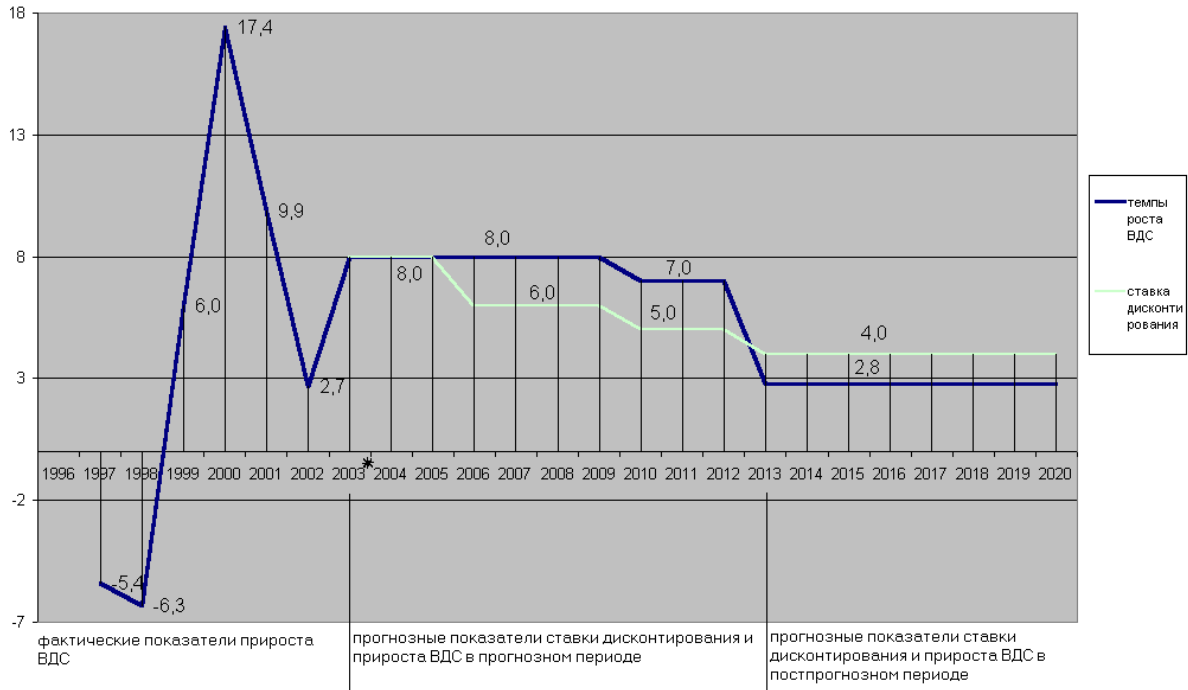
На втором этапе – с 2006 г. по 2009 г. – средние темпы прироста останутся на том же высоком уровне – 8%. Влияние регионального строительства на темпы роста отрасли увеличится по сравнению с текущей ситуацией. Кроме этого, объем строительных работ будет стимулироваться дальнейшим развитием ипотечного кредитования, реконструкцией промышленных предприятий и ростом платежеспособного спроса. На втором этапе проявится эффект реализации мер, предусмотренных в Стратегии на первом этапе (2003 – 2005 гг.). В 2006 – 2009 гг. больший упор будет делаться на качество подрядных работ, что приведет к росту добавленной стоимости в выпуске. Благодаря новым стандартам, отраслевые риски в строительстве снизятся и ставка дисконтирования на втором этапе составит 6%.

Третий этап – с 2010 г. по 2012 г. – будет характеризоваться некоторым снижением темпов роста валовой добавленной стоимости, произведенной в строительстве. Третий этап – это этап «после Стратегии». В это время проявится эффект большей части реализованных мер. Основными факторами развития отрасли останутся реконструкция промышленных предприятий, ипотечное кредитование и растущий платежеспособный спрос. Именно на эти годы можно прогнозировать снижение темпов роста объемов инвестиций в основной капитал. Необходимое обновление основных фондов будет в основном завершено в предыдущие годы, т.к. производственная необходимость и имеющиеся финансовые возможности позволят в полной мере решить соответствующие задачи. Средние темпы прироста составят 7%. Ставка дисконтирования снизится – до 5%.

Постпрогнозный период будет характеризоваться ежегодным приростом валовой добавленной стоимости на 2,8% и риском 4%, что соответствует уровню развитых стран. Необходимо отметить, что для постпрогнозного периода темп прироста 2,8% является средним. Реальные темпы прироста будут колебаться вокруг этого значения, при этом могут, как превышать, так и быть ниже указанного уровня. Это означает, что, к примеру, в 2013 г. темп прироста валовой добавленной стоимости не снизится резко до 2,8%, а также будет около 6%. Однако в среднем, на весь постпрогнозный период, прирост валовой добавленной стоимости берется, как было отмечено выше, на уровне 2,8%

Рисунок 5

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

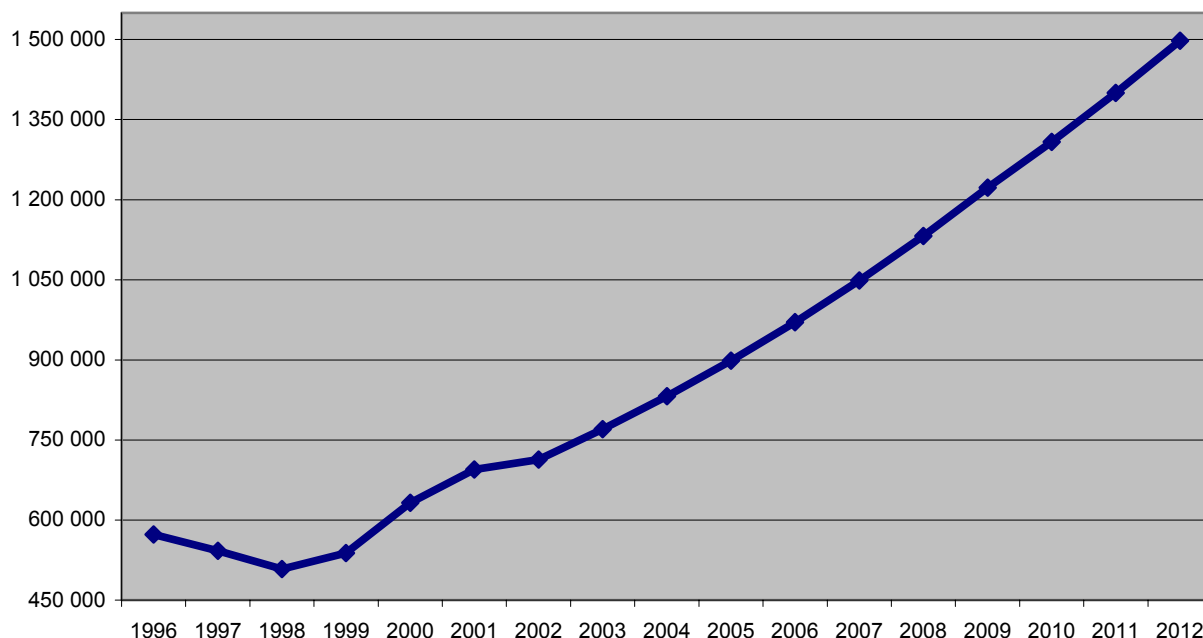


\* Несмотря на то, что прирост ВДС в строительстве в 2003 г., по предварительным оценкам, составит порядка 14%, этот год входит в прогнозный период, и темпы прироста для него берутся как средние по первому этапу.

Таким образом, валовая добавленная стоимость в строительстве удвоится уже к 2009 г. Динамика ВДС, по прогнозам ФБК, будет выглядеть следующим образом:

**Рисунок 6**

**Динамика валовой добавленной стоимости в 1996 – 2012 гг., млн руб., в ценах 2002 г.**

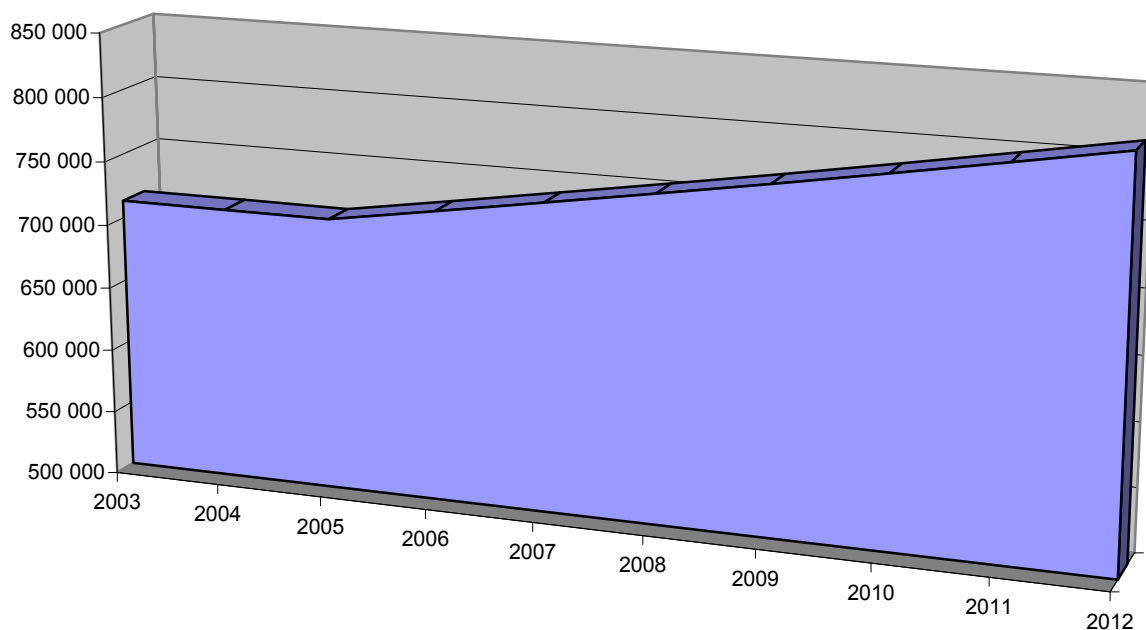


Источник: Госкомстат России, расчеты ФБК

По доходному методу оценки стоимости строительства **в прогнозном периоде** объем накопленной валовой добавленной стоимости, приведенной к началу 2003 г., составит **7,5 трлн руб.** (в ценах 2002 г.) (рис. 7).

**Рисунок 7**

**Динамика дисконтированной валовой добавленной стоимости в прогнозном периоде, млн руб. в ценах 2002 г.**



Источник: расчеты ФБК

**В постпрогнозный период** будет создано дисконтированной валовой добавленной стоимости на **69,7 трлн руб.** В итоге строительство России на начало 2003 г. можно оценить в **77,2 трлн руб.** (в ценах 2002 г.), тогда как, по оценкам Госкомстата России, его вклад в национальное богатство составляет **404,8 млрд руб.**

Доля стоимости, создаваемой в прогнозном периоде, составляет 9,7% общей стоимости строительства.

**Стоимость российского  
строительства  
77,2 трлн руб.**

## ПРИЛОЖЕНИЕ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Расчет стоимости строительства производится на основе метода дисконтирования будущей валовой добавленной стоимости. Будущая ВДС приводится к началу 2003 г.

В прогнозном периоде объем приведенной валовой стоимости будет рассчитываться по следующей формуле<sup>1</sup>:

$$PV_{\text{прогн}} = \sum_{t=1}^3 \frac{I_{2002+t}}{(1+r_1)^t} + \sum_{t=1}^4 \frac{I_{2005+t}}{(1+r_2)^t * (1+r_1)^3} + \sum_{t=1}^3 \frac{I_{2009+t}}{(1+r_3)^t * (1+r_1)^3 * (1+r_2)^4},$$

где  $PV_{\text{прогн}}$  – приведенная стоимость в прогнозном периоде;

$I_t$  – валовая добавленная стоимость в соответствующем году;

$r_1$  – ставка дисконтирования в 2003 – 2005 гг.;

$r_2$  – ставка дисконтирования в 2006 – 2009 гг.;

$r_3$  – ставка дисконтирования в 2010 – 2012 гг.

Таблица 4

Расчет приведенной валовой добавленной стоимости в прогнозном периоде

Год	ВДС в ценах 2002 г., млн руб.	Ставка дисконтирования, %	Коэффициент дисконтирования	Приведенная к 2003 г. ВДС в ценах 2002 г., млн руб.
2003	770 533	8	0,92593	713 456
2004	832 176	8	0,85734	713 456
2005	898 750	8	0,79383	713 456
2006	970 650	6	0,74890	726 918
2007	1 048 302	6	0,70651	740 633
2008	1 132 166	6	0,66652	754 607
2009	1 222 739	6	0,62879	768 845
2010	1 308 331	5	0,59885	783 490

<sup>1</sup> Формула трансформирована из модельной (см. Раздел 2 «Как считают в мире. Подход ФБК» настоящего исследования) в соответствии с динамикой роста строительства в прогнозном периоде и выбранными рамками прогноза.



2011	1 399 914	5	0,57033	798 414
2012	1 497 908	5	0,54317	813 622
Накопленная приведенная к 2003 г. ВДС, млн руб., в ценах 2002 г.				7 526 898

**В постпрогнозный период** приведенная валовая добавленная стоимость рассчитывается по формуле Гордона, полученный результат приводится к началу 2003 г.:

$$PV_{\text{постпрогн}} = \frac{I_{2012} * (1 + g)}{(r - g) * (1 + r_1)^3 * (1 + r_2)^4 * (1 + r_3)^3},$$

где  $PV_{\text{постпрогн}}$  – приведенная стоимость в постпрогножном периоде;

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

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

$r$  – ставка дисконтирования в постпрогножном периоде;

$r_1$  – ставка дисконтирования в 2003 – 2005 гг.;

$r_2$  – ставка дисконтирования в 2006 – 2009 гг.;

$r_3$  – ставка дисконтирования в 2010 – 2012 гг.;

$$PV_{\text{постпрогн}} = \frac{1\,497\,908 * (1 + 0,028)}{(0,04 - 0,028) * (1 + 0,08)^3 * (1 + 0,06)^4 * (1 + 0,05)^3} = 69\,700\,258 \text{ млн руб.}$$

Суммарная приведенная ВДС на начало 2003 г. составляет **77 227 156 млн руб.** (7 526 898 + 69 700 258) в ценах 2002 г.