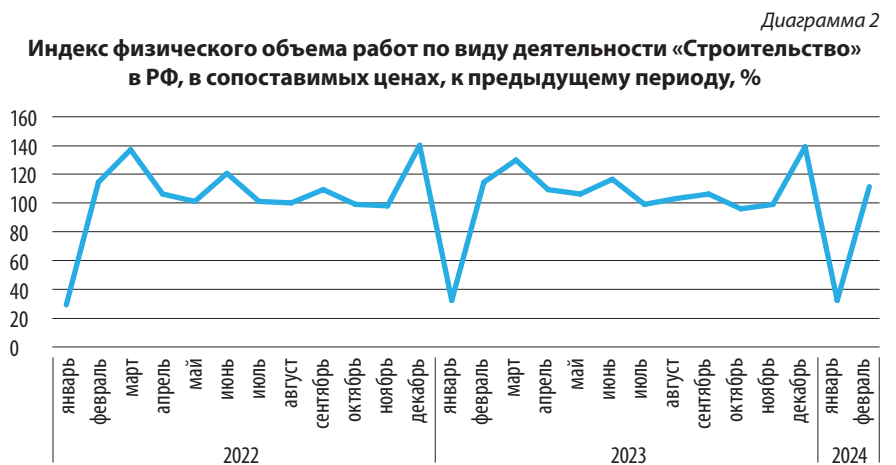


СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ РОССИИ. Срез на I квартал 2024 г.

Строительная отрасль является важнейшим макросектором российской экономики, она играет лидирующую роль в развитии страны. В 2023 г. объем строительных работ составил около 15 трлн руб., что включает в себя строительство жилых домов, коммерческих зданий, инфраструктурных объектов и ремонт существующих сооружений. Данная отрасль развивается семимильными шагами благодаря разным факторам: активной цифровизации, разработке новых проектировочных моделей, улучшению качества существующих материалов и их компоновки, а также следованию трендам комфортного жилья и функционирования общества.

Важно отметить, что строительные специальности — одни из самых востребованных на рынке труда. Масштабная стройка является одним из основных источников рабочих мест, в том числе для смежных сфер. Она способствует развитию других секторов экономики, таких как производство строительных материалов, транспортная сфера и умная логистика. Проект хорошего района, будь то гражданского, промышленного или военного назначения, побуждает компании-девелоперы постоянно развиваться и внедрять инновационные технологии.

Строительная отрасль включает в себя различные сферы деятельности, связанные с созданием и возведением зданий, сооружений и прочих смежных объектов инфраструктуры. Основными сферами являются гражданские, административные и промышленные здания, инфраструктурные объекты, дорожные и водные коммуникации, аэропорты, ирригационные системы, системы переработки мусора, промышленных и коммунальных сточных вод, линии электропередач и т.д. Кроме того, строительная



отрасль включает в себя капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений, их реконструкцию, реставрацию и реновацию. Также существуют строительные услуги, такие как проектирование, декорирование, ремонт и обслуживание объектов инфраструктуры.

По итогам IV квартала 2023 г. 41% всей деятельности строительных организаций составляло строительство (диаграмма 1). Из него 19% приходилось

на строительство жилых зданий, 10% — на возведение нежилых зданий и 12% — на строительство сооружений. На капитальный ремонт в целом пришлось 6% работ, на текущий ремонт зданий и сооружений — 8%.

Строительный сектор экономики стабильно растет, а за последние три года показатели рекордно выросли. По данным Росстата, ввод жилья в эксплуатацию в 2023 г. составил 110,44 млн м², что является абсолютным рекордом в России. Это на 7,5% больше результата 2022 г. При этом введено в эксплуатацию 51,76 млн м² многоквартирных домов, это на 13,7% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов составил 58,68 млн м², что также демонстрирует рост относительно 2022 г.

Несмотря на повсеместное охлаждение отрасли, отмечился рост в сфере нового строительства жилых зданий и текущем ремонте сооружений. Таким образом, индекс физического объема работ в процентном соотношении с 2021 по 2023 г. остается на прежнем уровне (диаграмма 2). Этот показатель на протяжении последних лет показывает одинаковую годовую картину со снижением в постновогодний период, всплеском в марте и высоким всплеском в декабре каждого года.

Диаграмма 1
Направления деятельности строительных организаций в IV квартале 2023 г., %



Диаграмма 3
Общая оценка экономической ситуации в строительстве РФ в IV квартале 2023 г., %



Согласно данным выборочного обследования деловой активности строительных организаций в IV квартале 2023 г., проводимого Росстатом, руководители 65% строительных организаций оценили экономическую ситуацию в строительстве как удовлетворительную, 11% — как неудовлетворительную и 13% — как благоприятную (диаграмма 3).

В I квартале 2024 г. 65% руководителей строительных организаций не ожидают ее изменения, 16% считают, что экономическая ситуация в строительстве улучшится, 10% ожидают ее ухудшения.

Индекс предпринимательской уверенности в IV квартале 2023 г. составил -14%, что на 1%-ный пункт ниже, чем в III квартале 2023 г. Среди субъектов малого предпринимательства индекс предпринимательской уверенности составил -17% (диаграмма 4).

Оценивая обеспеченность строительных организаций производственными мощностями относительно спроса на строительные работы в ближайшие 12 месяцев, руководители 77% строительных организаций отметили, что их будет достаточно, 4% — более чем достаточно, 10% — недостаточно.

Средний уровень загрузки производственных мощностей в IV квартале 2023 г. по сравнению с III кварталом 2023 г. снизился с 59 до 58%. При этом 9% организаций имели уровень загрузки не более 30%, 16% организаций — свыше 90% (диаграмма 5).

В IV квартале 2023 г. 12% руководителей строительных организаций отметили увеличение обеспеченности собственными финансовыми ресурсами (диаграмма 6).

Средняя обеспеченность заказами в IV квартале 2023 г. составила шесть месяцев (диаграмма 7).

В I квартале 2024 г. доля организаций, у которых прогнозируется увеличение объема работ, меньше удельного веса тех, кто предполагает его уменьшение; ожидается, что баланс оценок изменения показателя составит 0%. Согласно прогнозу, увеличение и уменьшение физического объема работ ожидают 16% руководителей организаций (диаграмма 8).

В IV квартале 2023 г. баланс показателя цены на строительные материалы остался на уровне III квартала 2023 г. и составил 72%, баланс показателя цены на строительно-монтажные работы увеличился с 48% в III квартале до 49% в IV квартале 2023 г. (диаграмма 9).

Предприниматели в целом считают, что состояние конкурентной среды в IV квартале 2023 г. улучшилось (диаграмма 10).

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются высокая стоимость материалов, конструкций, изделий (45%), высокий уровень налогов (33%), недостаток квалифицированных рабочих (24%), конкуренция со стороны других строительных фирм и недостаток заказов на работы (по 20%), неплатежеспособность заказчиков (15%), высокий процент коммерческого кредита (14%), недостаток финансирования (13%), погодные условия (11%) (диаграмма 11).

Выделим некоторые тренды развития строительства.

Экологичное строительство является новейшей практикой создания конструкций и оптимизации процессов, которые позволяют более бережно обращаться с природой, стать экологически ответственными и ресурсосберегающими на протяжении всего жизненного цикла здания. Экология — не пустые слова, от нее зависит здоровье сотен людей, а так же то, как долго актив в виде пригодной территории прослужит владельцам. Экологичное строительство является важной тенденцией, поскольку оно помогает снизить негативное воздействие зданий на окружающую среду. Использо-

Диаграмма 4

Динамика индекса предпринимательской уверенности, балансы, %

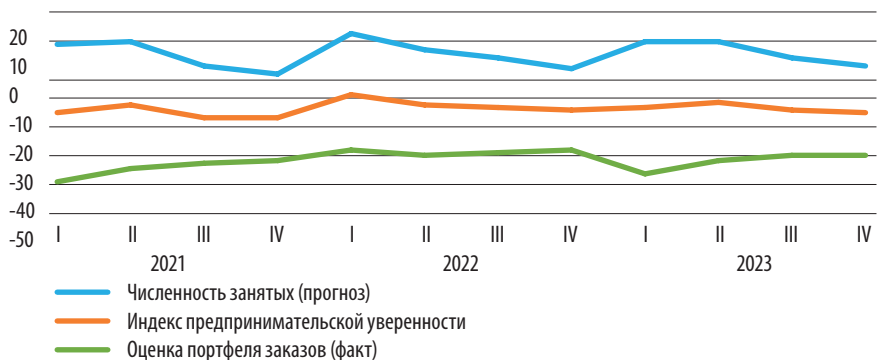


Диаграмма 5

Использование производственных мощностей строительными организациями в IV квартале 2023 г., %

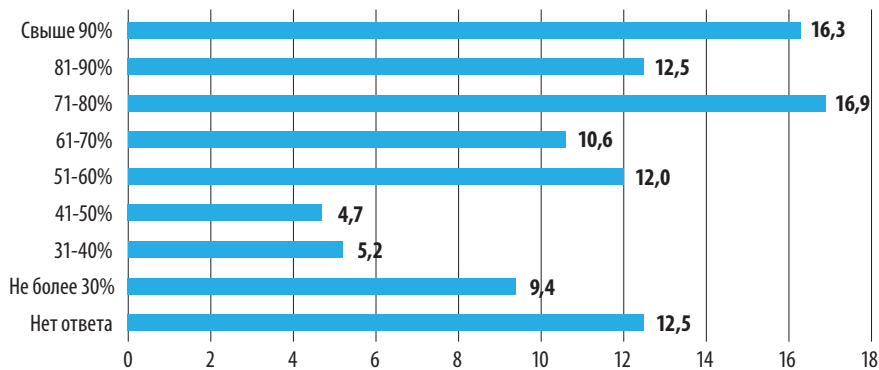


Диаграмма 6

Средний уровень обеспеченности строительных организаций финансированием (на число месяцев) в РФ 2022-2023 гг. поквартально, %

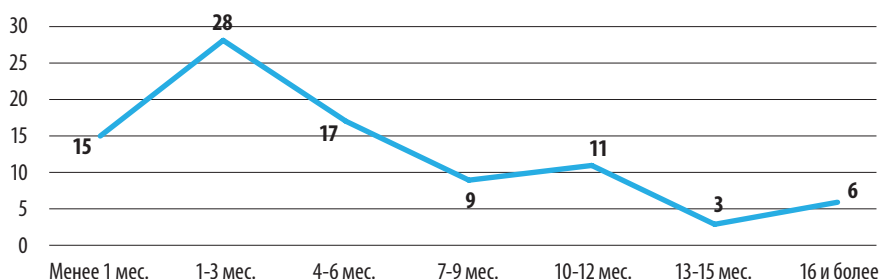
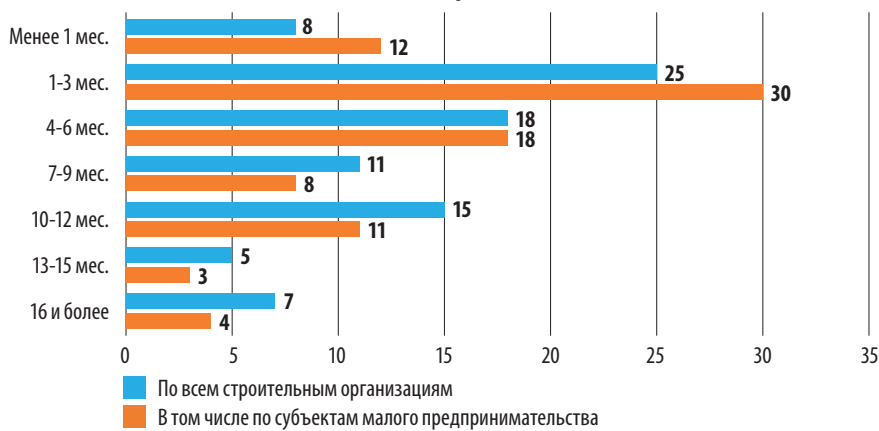


Диаграмма 7

Распределение строительных организаций по уровню обеспеченности заказами в IV квартале 2023 г., %



зование экологически чистых материалов, энергоэффективных систем и экологически чистых методов строительства позволяет свести к минимуму потребление энергии, образование отходов и выбросов в воздух, в том числе вредной для здоровья производственной пыли. Данные меры также способствуют оздоровлению окружающей среды за счет использования нетоксичных материалов и улучшения качества воздуха. «Зеленое» строительство является важной вехой отношения человека к ресурсам, поскольку оно соответствует глобальному переходу к устойчивому развитию и решает экологические, социальные и экономические проблемы, стоящие перед строительной отраслью. Внедряя принципы «зеленого» строительства, компании могут создавать более здоровые, эффективные и экологичные здания для будущих поколений. Экология подразумевает под собой не только охрану природы, но и долгосрочные перспективы бизнеса.

Благодаря активному технологическому прогрессу решение данной задачи может быть значительно эффективнее. Виртуальное строительство — одна из самых продвинутых технологий, представляет собой процесс создания компьютерной модели здания или другого сооружения перед его физическим строительством. Этот подход используется для снижения затрат и времени на строительство, а также для улучшения качества конечного продукта. Виртуальное строительство включает в себя несколько этапов. Сначала создается компьютерная модель здания, в которую вносятся все необходимые параметры и детали: размеры, материалы, структура и т.д. Затем эта модель используется для проведения различных анализов, таких как анализ устойчивости, теплотеп-

редачи, распределения электричества и т.д. На основе полученных данных разрабатываются планы и чертежи, которые затем используются для физического строительства. Программы последнего поколения позволяют визуализировать и тестировать различные сценарии проектирования и строительства в виртуальной среде, улучшая планирование, координацию и коммуникацию между заинтересованными сторонами проекта — архитекторами, инженерами, подрядчиками и клиентами. Виртуальное строительство имеет множество преимуществ: оно не только позволяет снизить затраты на строительство, поскольку дает возможность избежать ошибок и переделок, но и улучшить качество конечного продукта, поскольку проводятся более точные анализы и расчеты. Благодаря созданию виртуальных моделей потенциальные проблемы и коллизии могут быть выявлены и устранены на ранней стадии процесса, что снижает риск дорогостоящих ошибок и задержек на этапе физического строительства.

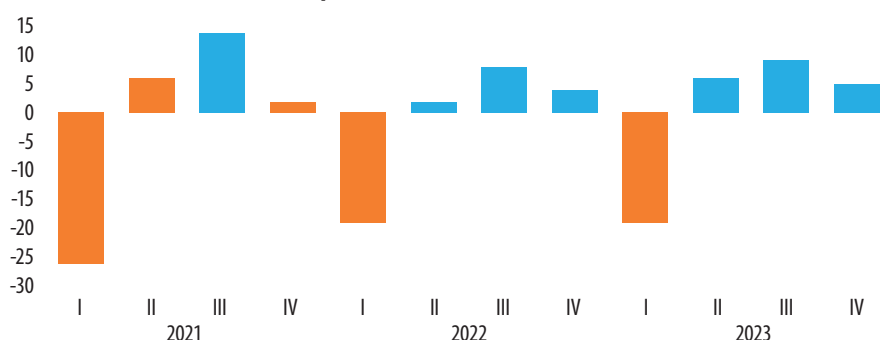
Вместе с тем развивается инновационная сеть «умных» городов. «Умный»

город — это концепция интеграции множества технологий для управления городским имуществом с использованием каналов связи интернета вещей (IoT). Цель состоит в том, чтобы улучшить качество жизни с помощью эффективного использования ресурсов и услуг, а также уменьшения вреда окружающей среде и нагрузки на общественную инфраструктуру. На практике применяются системы интеллектуального управления транспортом. Они используют датчики и камеры для сбора данных о движении транспорта и пешеходов, а затем передают эти данные в систему управления, которая оптимизирует работу светофоров и других элементов инфраструктуры для повышения эффективности движения. Системы «умного» освещения используют датчики для определения уровня естественного освещения и автоматически регулируют яркость уличного освещения, что помогает экономить энергию и снижать выбросы углекислого газа. Аналогично разрабатываются системы «умного» водоснабжения, управления отходами и электропотребления. На данный момент практически повсеместно интегрированы системы «умного» видеонаблюдения, которые используют камеры для наблюдения за общественной безопасностью и дают возможность правоохранительным органам предотвращать преступления. Вся инфраструктура и здания помогают собирать данные, чтобы все работало более эффективно.

Еще одной важной инновацией является заводское изготовление блоков и модульное строительство. Данные методы существенно изменяют стандартный способ возведения сооружений. Заводское изготовление включает в себя производство различных строительных компонентов за пределами строительной площадки в контролируемых заводских условиях. Это позволяет выполнять несколько этапов строительства одновре-

Диаграмма 8

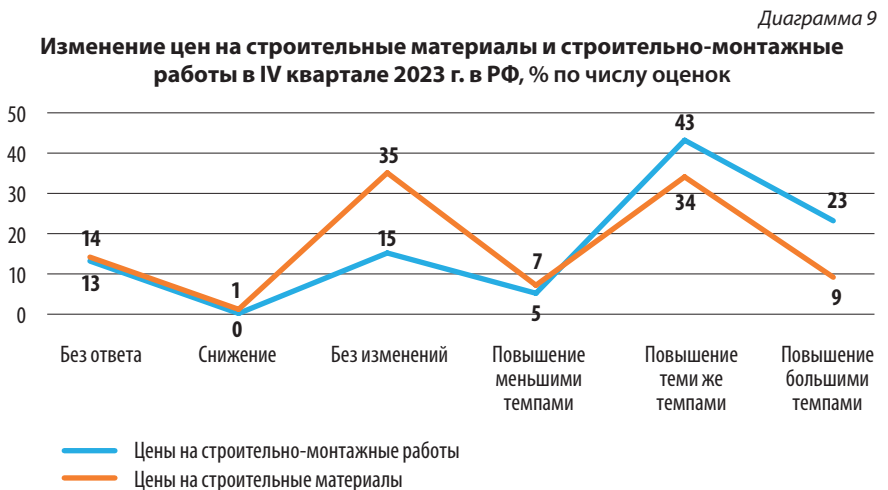
Динамика оценок объема работ, выполняемых по виду деятельности «Строительство», балансы, %



менно, что значительно сокращает общие сроки строительства. В результате здания могут быть возведены намного быстрее по сравнению с традиционными методами строительства. Производя строительные компоненты массовыми партиями, компании могут получить выгоду от эффекта масштаба, снижая материальные затраты. Затраты на рабочую силу также уменьшаются, поскольку большая часть строительных работ выполняется на заводах с оптимизированными процессами и специализированным оборудованием. Кроме того, эти методы требуют меньшего количества рабочей силы на месте, сводя к минимуму необходимость в тщательной подготовке и координации строительной площадки. Точные производственные технологии, используемые при сборке, гарантируют высокое качество строительных компонентов. Контролируемая среда позволяет проводить тщательный контроль, снижая риск человеческой ошибки и обеспечивая стабильное качество. Помимо этого, заводское изготовление обеспечивает большую точность измерений, что приводит к лучшей подгонке компонентов и уменьшает вероятность возникновения конструктивных проблем в дальнейшем. Данные технологии активно внедряются в российских городах, таких как Москва и Санкт-Петербург, после чего распределяются также в регионах.

Основной проблемой строительной сферы и препятствием на пути к инновациям на данный момент является критическая нехватка рабочей силы, а именно высококвалифицированных специалистов. Кадровый голод создает серьезное препятствие для развития бизнеса, которое продлится как минимум ближайшие пять лет. В связи с этим компании делают упор на обучение и привлечение персонала, повышение квалификации. В том числе наблюдается дефицит кадров, занятых грузоперевозкой, что приводит к простаиванию около половины автопарка транспортных цепей. Огромное число специалистов локализуется на восстановлении разрушенных территорий, что вызывает отток кадров от центральных и восточных регионов России. Таким образом, с одной стороны, открывается перспектива для реализации новых проектов, а с другой — возможно замедление работ в регионах.

Существует множество факторов, которые влияют на кадровый оборот в России. Необходимо отметить, что проблема нехватки строительных специалистов была всегда в том или ином виде. Особенность строительных профессий



в том, что на обучение одного специалиста требуется не один год, а полный курс обучения с повышениями квалификаций занимает огромное время. Более простые рабочие специальности делегировались между рабочими из Средней Азии, однако антимиграционные настроения и слабый курс рубля способствуют оттоку мигрантов. Определенное влияние оказывает и постоянно напоминающая о себе демографическая яма, так как людей трудоспособного возраста физически значительно меньше, чем было в советский период. В краткосрочной перспективе единственный способ справиться с демографической ямой — это привлечение специалистов из других стран, для чего необходимо создать благоприятные условия для развития зарубежных компаний.

Также мы можем наблюдать следующую закономерность: 2020–2023 гг. стали рекордными по объемам строительства жилых объектов, что является одной из причин дефицита кадров. Скорее всего рынок немного охладится, но далее продолжится рост. Маловероятно, что объемы строительства будут падать, в связи с чем понадобится привлекать больше специалистов к строительству и повышать престиж смежных профессий. Таким образом, образуется замкнутый круг: на реализацию масштабных проектов требуется больше специалистов, которых очень сложно найти. В связи с чем рынок физически не сможет вырасти больше, чем есть рабочих кадров.

Следствием всех нависших проблем является ограничение объемов строительства, то есть компаниям придется

Диаграмма 11

Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций по итогам 2023 г., %



рассчитывать, какой объем они могут себе позволить в данных условиях без потери качества застройки. Строительная отрасль будет естественным образом охлаждаться, если не произойдет благоприятных изменений в плане решения проблемы кадров.

Также не стоит забывать и про качество уже строящихся объектов, которое может пострадать в связи с внедрением новой техники, чаще всего китайской, в отзывах о которой компании говорят, как о коте в мешке. Оборудование может быть как очень хорошим, если повезет с выбором, так и не особо качественным. Но тут вопрос, скорее, в опыте работы с конкретным рынком строительной техники. Аналогичное можно сказать и о качестве поставляемого сырья и материалов, которые необходимо импортировать.

Существенное влияние на строительную отрасль России оказывает удорожание импорта. Зарубежные поставщики материалов, строительной техники и запчастей подвергаются давлению в рамках исполнения санкционных мер по отношению к России, а это влияет на объем, скорость и стоимость

поставок. Судя по ужесточению внешних экономических мер, ожидается дальнейший рост цен на импортные поставки. При этом под удар попадают и такие точки параллельного импорта, как Турция и Китай, которые обеспечивают пути снабжения строительного бизнеса ресурсами.

Строительная сфера, как и все другие, зависит от эффективности логистики, а кровь логистики — топливо для транспортных средств. Из-за повреждения очистных сооружений нефти и нефтехранилищ в результате авиаудара в Белгороде бензин в ближайшее время ожидает значительное подорожание и даже дефицит. Сооружения по переработке нефти чаще всего являются комплексным оборудованием, производимым под заказ, что ведет к затруднению замены поврежденных звеньев обработки и сокращению производства бензина. Например, утрата даже 4% производства в рамках одной компании «Роснефть» оказывает значительное влияние на рынок топлива.

Поговорим подробнее о строительстве жилья, как об одной из наиболее актуальных задач, нацеленных на обеспечение россиян комфортными условиями

жизни. Среди застройщиков по объему ввода жилья за 2023 г. лидирующие позиции занимают ГК «ПИК» и «Самолет». Они же лидируют и по заявленным объемам строительства на март 2024 г. (диаграмма 12).

Одной из ярких отличий в нашей стране является преобладание по большей части глубинной застройки жилья временного пребывания (бараков), устаревших хрущевок, наличие рабочих поселений. Многие дома не подлежат реновации, так как рано или поздно несущие конструкции, канализация, проводка приходят в негодность, и здесь только один выход — капитальный снос. Замена ветхого жилья на новые многоквартирные дома высокого качества является одним из ключевых векторов развития России, перспективой обновления городов, преобразования огромных площадей под современные жилые массивы.

Последние пять лет сохранялся тренд на создание полностью многоэтажных районов с высокой плотностью населения на окраинах Москвы и Санкт-Петербурга. Длительное время данный тип застройки считался эталонным, особенно в эпоху перестройки. Малоэтажные дома представлялись как временные места проживания, то есть были рассчитаны на непродолжительный срок эксплуатации — максимум на 20 лет. Со временем малоэтажное жилье стало ветшать, появилась необходимость переселять значительные массы народа в дома нового поколения, которые сейчас зовут муравейниками. Как показывает практика, такой вариант застройки негативно сказывается на людях, инфраструктура не приспособлена под социальное взаимодействие. Жильцы отмечают сильную слышимость, дискомфорт, опасное скопление автомобилей на близлежащей территории, отсутствие вследствие должной безопасности передвижения пешеходов зон отдыха. Сейчас вновь возник запрос на малоэтажное жилье до 5–10 этажей, которое позволило бы создать комфортные места проживания людей, что на данный момент не реализуется. Все еще продолжается застройка многоэтажными панельными домами на пустырях, прилегающих к трассам, что не прибавляет комфорта жильцам и слабо развивает инфраструктуру прилегающих к основным городам территорий. Некоторые застройщики разрабатывают интересные решения, когда в рамках площадки для строительного жилого комплекса по краям строятся здания-башни, а на первых этажах рас-

полагается необходимая инфраструктура для жильцов. Башни могут располагаться друг напротив друга, оставляя пространство для камерного дворика. Компании разрабатывают комплексы с упором на приватность и низкую плотность заселения, а также высокое качество квартир и удобство вариантов планировки. Застройщики планируют в доме расположение фитнес-клуба, детских кружков, ресторанов, фуд-маркета, обустройство внутреннего дворика и возможность подземного паркинга с автомойкой. Отметим также, что зачастую такими преимуществами обладают ЖК премиум-класса, что делает их недоступными для среднего сегмента. В связи с этим имеет смысл рассмотреть и развить новый сектор рынка по малой площади относительно многоэтажной застройки эконом- и бизнес-класса, позаимствовав опыт премиального жилья. Таким образом, будет реализован запрос потребителей и появится новый массовый спрос на принципиально новую клиентоориентированную инфраструктуру. Перспектива развития таких жилых комплексов позволит эффективно использовать доступные ресурсы и повысить качество жизни в крупных городах, а также развить звенья областей.

Что касается объектов гражданского пользования, то здесь происходят существенные изменения. Приведем некоторые примеры.

В 2024 г. в Москве планируется завершение масштабного строительного проекта — новых корпусов МГТУ им. Баумана. Площадь проводимых работ составит около 170 тыс. м² под руководством архитектора Сергея Кузнецова. Ультрасовременное остекленное здание станет своего рода достопримечательностью района, так как по задумке автора оно отображает связь истории с технологическим прогрессом. Новый науч-

ный квартал повысит престиж не только университета, но и продемонстрирует успешную интеграцию зарубежного опыта строительства и архитектурной моды. Один из корпусов будет оснащен высокочувствительным оборудованием для лабораторных исследований, планируется размещение досуговых и рабочих зон, залов демонстрации научных проектов. Рядом строится комплекс общежитий, в котором возможно размещение более 2 тыс. человек.

Также в столице планируется сооружение нового музея К-5, который станет частью музейного комплекса Кремля. Здание послужит площадкой для выставки экспонатов, хранящихся на складах. Вместе с тем на западе столицы планируется возведение Национального космического центра, предназначенного для ведущих корпораций, связанных с космической отраслью. Футуристическое здание будет отличаться башней, выполненной в форме шпиль, схожего с ракетой.

До 2024 г. в стране действует программа ФАИП, в этом году она заканчивает свой срок, так как ее меры были признаны избыточными. Согласно программе, госинвестиции на капитальное строительство с 2021 по 2024 г. составили 3 трлн руб. В программу входили такие нацпроекты в сфере строительства, как безопасные и качественные дороги, жилье и городская среда, прочие вопросы благоустройства инфраструктуры. Планируется замена инвестиционной программы ФАИП реестром финансируемых из бюджета строек на базе системы «Электронный бюджет». Данный переход в перспективе поможет снизить количество бюрократии и ускорить процесс принятия решений, при этом сохранив прозрачность операций, а также обеспечит цифровизацию и активный мониторинг процессов инвестирования.

Регионы страны также не остаются без внимания правительства. По состоянию на 2023 г. на реализацию государственной программы развития ДФО из федерального бюджета было направлено более 64 млрд руб. Общий объем средств, зарезервированных для регионов округа на 2024 г., составляет более 80 млрд руб. Планируется возведение новых инфраструктурных объектов, центров отопления, создание курортов, строительство больниц, школ, предприятий, обеспечение защиты уязвимых регионов от неблагоприятных погодных условий, модернизацию тепличных комплексов и т. п. Данные меры позволят создать более комфортные условия функционирования городов и обеспечение стабильной экономики.

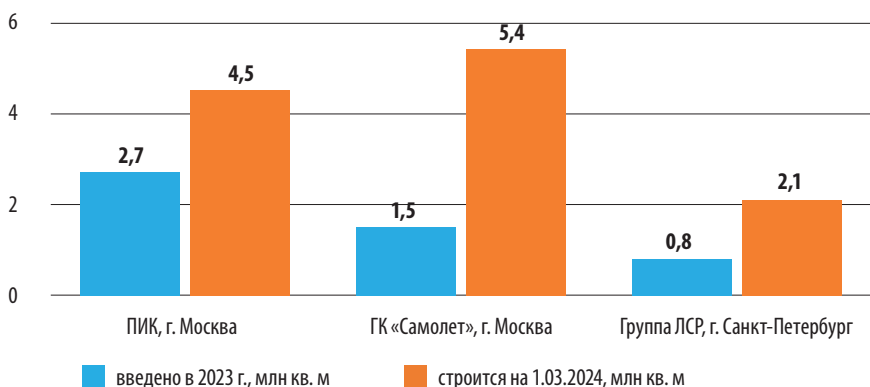
Новые регионы также активно восстанавливаются, предоставляя гражданам выбор между жилой площадью, аналогичной по метражу, либо выплату на покупку дома или другой квартиры. В 2024–2026 гг. планируется ввести в эксплуатацию более 1,05 млн м² жилья в Донецке, Мариуполе, Новоазовске и Макеевке. Более половины проектов планируется реализовать в Мариуполе. Жилые комплексы будут включать в себя комфортную социальную инфраструктуру.

Подводя итоги, можно сказать, что строительная отрасль стоит на пороге масштабного развития: открываются новые возможности и перспективы для бизнеса. Существует множество векторов развития от экологичного строительства до массового внедрения цифровых моделей виртуального строительства. Все это станет драйвером развития как науки, так и экономики. Несмотря на все сложности, отечественные компании находят пути снабжения рынка материалами и перевыполняют поставленные планы, бьют рекорды прошлых лет. Глобальная программа обновления регионов позволяет компаниям брать интересные заказы и участвовать в развитии инфраструктуры страны в самом значительном масштабе. Таким образом, создаются все условия для здоровой бизнес-среды.

*Ирина Забегаева, директор проектов ГК Step by Step
Ольга Серегина, внештатный аналитик ГК Step by Step*

Использованные источники: Росстат, minstroyrf.gov.ru, erzrf.ru, kommersant.ru, rg.ru, rbc.ru, realty.rbc.ru, tradicia-k.ru, realty.ria.ru, cian.ru, explodingtopics.com

ТОП-3 компаний по вводу площадей в жилом строительстве, %



Стратегическое планирование

Маркетинговые исследования

Персональные
консультации

Аудит маркетинга
и продаж предприятия

Бизнес-сессии

Проектная работа

Комплексное сопровождение

Бизнес-планирование

Медиапланы

Программы развития



STEP BY STEP
Группа Компаний



г. Москва, Брюсов переулок, дом 11 стр. 1
www.step-by-step.ru
+7 (495) 109-07-79
info@step-by-step.ru

https://t.me/step_by_step_marketing
<https://vk.com/stepbystepconsult>