

ПЕРИОДИЧЕСКИЙ ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОБЗОР

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ РОССИИ

ЖИЛИЩНОЕ, ГРАЖДАНСКОЕ,
ИНФРАСТРУКТУРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Выпуск №2 за 2022 год
ДЕМО-ВЕРСИЯ

INFO *Line*

информационное агентство

information agency

- ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- СОСТОЯНИЕ СЕГМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- СОСТОЯНИЕ ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ
- ИНДЕКС РЕМОНТА И ИНДЕКС СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА
- ЗАВИСИМОСТЬ ОТ ИМПОРТА В ОТРАСЛИ СТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

NEW

СОДЕРЖАНИЕ

▪ **Часть I. Основные показатели строительной отрасли**

- 1.1. Динамика и структура ВВП
- 1.2. Объем строительных работ
- 1.3. Инвестиции в основной капитал
- 1.4. Деловая активность строительных организаций
- 1.5. Ввод жилых и нежилых зданий
- 1.6. Ввод нежилых зданий
- 1.7. Кредитование строительных компаний
- 1.8. Восстановление территорий Украины

NEW

▪ **Часть II. Ключевые события строительной отрасли**

- 2.1. Государственное регулирование
- 2.2. Крупнейшие сделки
- 2.3. Отставки и назначения

▪ **Часть III. Жилищное строительство**

NEW

3.1. Основные показатели

NEW

3.2. Ипотечное кредитование

3.3. Крупнейшие жилые комплексы на начальных стадиях строительства

▪ **Часть IV. Промышленное строительство**

- 4.1. Основные показатели
- 4.2. Инвестиционные проекты на начальных стадиях
- 4.3. Новости крупнейших реализуемых проектов
- 4.4. Введенные в эксплуатацию в II кв. 2022 года заводы

▪ **Часть V. Коммерческое строительство**

- 5.1. Основные показатели
- 5.2. Рейтинг собственников ТЦ INFOLine Developer Russia TOP
- 5.3. Ключевые события отрасли
- 5.4. Некоторые крупные сделки по продаже активов
- 5.5. Введенные в эксплуатацию в II кв. 2022 года крупнейшие ТЦ

▪ **Часть VI. Инфраструктурное строительство**

- 6.1. Основные показатели
- 6.2. Ключевые события отрасли
- 6.3. Инвестиционные проекты на начальных стадиях строительства
- 6.4. Новости крупнейших реализуемых проектов

▪ **Часть VII. Промышленность строительных материалов**

- 7.1. Штучные стеновые материалы
- 7.2. Нерудные строительные материалы
- 7.3. Цемент
- 7.4. Металлические конструкции
- 7.5. Ключевые события отрасли
- 7.6. Индекс российского ремонта (*совместный проект с СТД «Петрович»*)
- 7.7. Индекс строительства дома (*совместный проект с СТД «Петрович»*)

NEW

7.8. Зависимость от импорта в отрасли строительных и отделочных материалов

▪ **Методология индекса российского ремонта**

▪ **Методология индекса строительства дома**

▪ **Системообразующие предприятия строительной отрасли**

▪ **Отраслевые министерства, ведомства, ассоциации**

▪ **Список источников, список сокращений**

▪ **Соглашение об использовании информации**

▪ **Об авторе - информационно-аналитическом агентстве INFOLine**

1.2. ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

- Объем работ по виду деятельности «Строительство» в сопоставимых ценах за I пол. 2022 г. вырос на ***% до рекордных *** млрд руб., однако, несмотря на беспрецедентные меры господдержки, динамика замедляется: в июне 2022 г. до ***% (до *** млрд руб.), а с июля будет наблюдаться сокращение, которое ускорится в III и IV кв. 2022 г.
- В региональной структуре объема строительных работ за I пол. 2022 г. доля ЦФО снизилась на *** п.п. до ***, а СФО – выросла на *** п.п. до ***. Положительная динамика отмечена во всех ФО, кроме СЗФО, ЮФО и УФО, причем наибольший прирост отмечен в СФО (***%), а наиболее существенное снижение – в УФО (***%).
- В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития РФ на 2022 г. (с уточнениями на 1 июля 2022 г.), выделены ассигнования в размере *** млрд руб., из них из федерального бюджета - *** млрд рублей, на строительство *** объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию отдельных мероприятий и инвестиционных проектов.

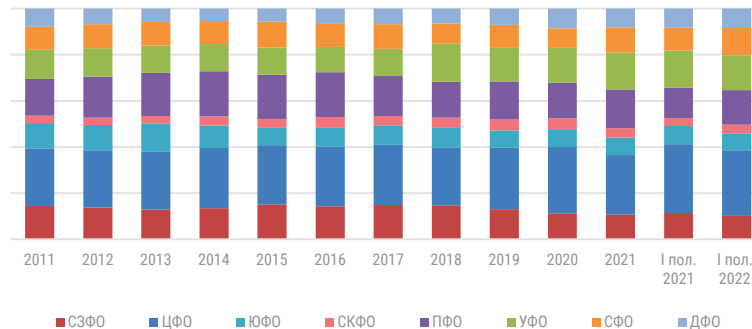
Динамика объема строительных работ



* с 2015 года - включая работы, выполненные хозяйственным способом

Источник: INFOLine, по данным ФСГС

Структура объема строительных работ в РФ по ФО, %

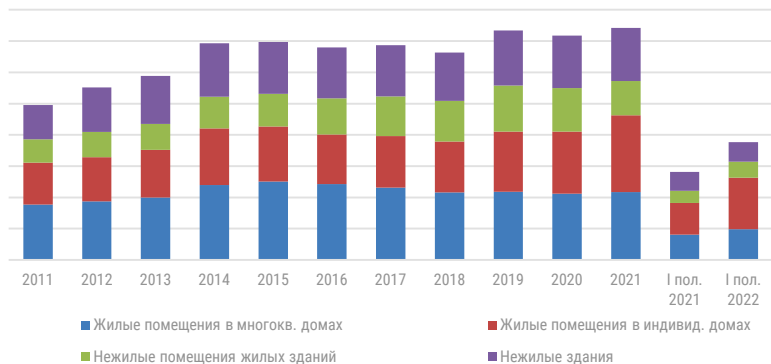


Источник: INFOLine, по данным ФСГС, ЕМИСС

1.5. ВВОД ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

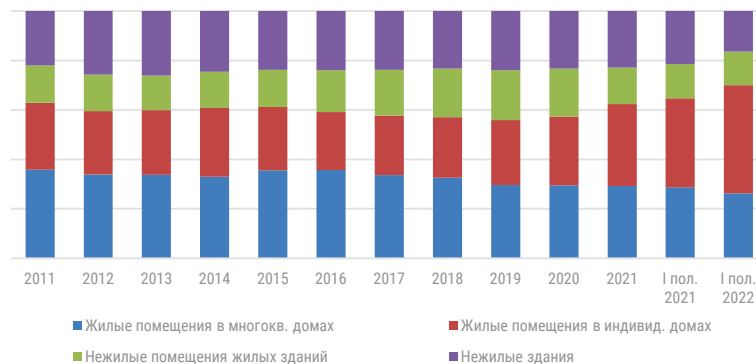
- За I пол. 2022 г. ввод в эксплуатацию жилых и нежилых зданий и помещений увеличился на ***% до *** млн кв. м, в том числе нежилых зданий за I пол. 2022 г. – на ***% до *** млн кв. м (***) тыс. единиц), а жилых – на ***% до *** млн кв. м общей площади (***) тыс. единиц). В I кв. ввод жилых и нежилых зданий увеличился на ***% до *** млн кв. м, а во II кв. рост ввода составил ***% до *** млн кв. м. В I пол. 2022 г. доля нежилой недвижимости в структуре ввода уменьшилась на *** п.п. до ***, а жилых помещений в индивидуальных домах выросла на *** п.п. до ***.
- Ввод жилья в I пол. 2022 г. вырос почти на ***% до *** млн кв. м. (***) млн кв. м в многоквартирных домах и *** млн кв. м в индивидуальных жилых домах), что является рекордным значением за всю историю России.
- Доля индивидуального жилищного строительства в объеме ввода выросла на *** п.п. до ***, а ввод площади индивидуальных домов – на ***% (в многоквартирных домах темпы роста были существенно ниже – ***%).
- На июнь 2022 г. общая площадь земельных участков, на которых возможно строительство массового жилья домов и на которые выданы градостроительные планы, выросла до *** га (может быть построено *** млн кв. м жилья).

Ввод зданий и сооружений в РФ по видам, млн кв. м



Источник: INFOLine, по данным ФСГС (с учетом домов на участках для ведения садоводства)

Структура ввода площадей зданий в РФ, %

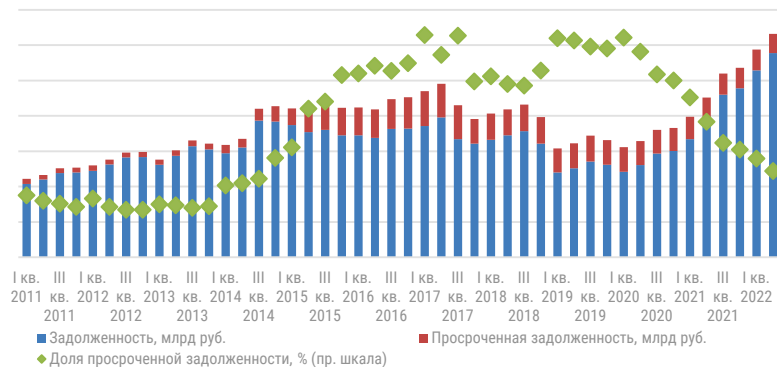


Источник: INFOLine, по данным ФСГС (с учетом домов на участках для ведения садоводства)

1.7. КРЕДИТОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

- Совокупный объем кредитов, выданных строительным компаниям, за I пол. 2022 г. вырос более чем на *****%**, составив рекордные ***** млрд руб.** (за I пол. 2021 г. – ***** млн руб.**). Просроченная задолженность на 1 июля 2022 г. составила ***** млрд руб.**, что эквивалентно *****%** задолженности (на 1 января 2022 г. *****%**). С I кв. 2020 г. наблюдается устойчивая динамика сокращения доли просроченной задолженности, которая уже снизилась более чем на ***** п.п.**
- Проектное финансирование превалирует в структуре портфеля объектов застройщиков жилья: на август 2022 г. с использованием эскроу-счетов строится более *****%** жилья (на начало 2020 г. – около *****%**), а лидер рынка ПАО «Сбербанк» участвует в финансировании проектов с эскроу общей площадью почти ***** млн кв. м.**
- Объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, на начало июля 2022 г. достиг **3,9 трлн руб.** Во II кв. 2022 г. на фоне сокращения выдачи ипотечных кредитов и роста цен произошло снижение поступлений от граждан и, соответственно, прироста средств на счетах-эскроу. Пока эта ситуация существенно не отразилась на средних ставках проектного финансирования и качестве задолженности строительных компаний.

Задолженность строительных организаций по банковским кредитам на конец периода



Объем выдачи кредитов строительным организациям



Источник: INFOLine, по данным ЦБ РФ

1.8. ВОССТАНОВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ УКРАИНЫ



В мае 2022 г. создан специальный штаб по восстановлению освобожденных территорий Украины и Донбасса, пострадавших от боевых действий

- В мае 2022 г. первый замруководителя администрации президента Сергей Кириенко объявил, что субъекты РФ возьмут шефство над городами и районами Украины по аналогии с моделью, которая применялась для ускорения восстановления инфраструктуры и жилого фонда после присоединения Крыма.
- ДНР и ЛНР оценили потребность в финансировании в ***** трлн руб.**, а с учетом районов Запорожской, Николаевской и Херсонской областей объем финансирования может превысить ***** трлн руб.**
- В августе 2022 г. Минстрой РФ разработал план восстановления Мариуполя, в рамках которого в 2022-2025 гг. планируется построить и восстановить более ***** млн кв. м** социальной инфраструктуры, ***** тыс. кв. м** жилья и ***** км** инженерных сетей. Первые 2 жилых дома введены в начале сентября, а к концу года планируется ввести не менее ***** тыс. кв. м** жилья, восстановить ******* школ, детских садов, больниц и социальных объектов.
- Строительные материалы для реализации проектов на *****%** завозятся из РФ. В Минстрое создан отдельный департамент и ведется разработка мастер-планов развития Попасной, Лисичанска, Рубежного, Северодонецка и т. д.

Регионы РФ, взявшие шефство над восстановлением районов Украины



№	Субъект РФ	Подшефные регионы Украины	№	Субъект РФ	Подшефные регионы Украины
1	Москва	Донецк, Луганск	16	Свердловская обл. /ХМАО	г. Макеевка
2	Санкт-Петербург	Мариуполь	17	Челябинская обл./ ЯНАО	***
3	Московская обл.	Тельмановский р-н, Новоозовский р-н	18	Самарская обл.	***
4	Ленинградская обл.	***	19	Кемеровская обл.	***
5	Тульская обл.	***	20	Приморский край	***
6	респ. Чувашия	***	21	Нижегородская обл.	***
7	Пензенская обл.	***	22	Липецкая обл.	***
8	Курская обл.	***	23	респ. Саха (Якутия)	***
9	Амурская обл.	***	24	Хабаровский край	***
10	Владимирская обл.	***	25	респ. Бурятия	***
11	Калужская обл.	***	26	Сахалинская обл.	***
12	Брянская обл.	***	27	Магаданская обл.	***
13	Ставропольский край	***	28	респ. Башкортостан	***
14	Тюменская обл.	***	29	Новосибирская обл.	***
15	Воронежская обл.	***	30	г. Севастополь	***

СТРУКТУРА ЧАСТЕЙ I и II

Динамика основных индикаторов
Кредитование строительных компаний
NEW Восстановление Украины
Крупнейшие сделки M&A
Отставки и назначения

23 слайда, 16 диаграмм

2.1. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ



- **26 марта 2022 г. подписано постановление №479, устанавливающее правила применения неустоек и иных финансовых санкций на неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам долевого участия (ДДУ) (текст документа).** До конца 2022 г. застройщики освобождаются от уплаты неустоек в пользу граждан по ДДУ, а по уже предъявленным к исполнению требованиям предоставляется отсрочка. Введен мораторий на включение новостроек в Единый госреестр проблемных объектов, в который попадают дома, срок сдачи которых задерживается на шесть месяцев и более.

- **2 апреля 2022 г. подписано постановление №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (текст документа),** которые упростят ряд бюрократических процедур и ускорят строительство:
 - автоматически продлены на год разрешения на строительство, которые истекают 1 августа 2022 г.;
 - на год продлевается срок применения градостроительного плана земельного участка для подготовки проектной документации, если их срок истекает до конца текущего года;
 - сроки подготовки документации по планировке территории сократятся не менее чем на 10 рабочих дней;
 - появляется возможность оперативного внесения изменений в проектную документацию (это важно при замене строительных ресурсов в связи с импортозамещением);
 - в случае замены ресурсов стоимость строительства увеличивается, госэкспертиза для застройщиков будет проводиться бесплатно и в сокращенный период до 14 дней;
 - повторное прохождение экспертизы не требуется, если стоимость строительства увеличивается не более чем на 30% и не свыше 100 млн руб.

- **14 апреля 2022 г. подписано постановление №655, утверждающее новую структуру обсуждения бюджетных инвестиций в строительство (текст документа).** Для использования бюджетных капвложений в качестве контрсанкционного стимула для экономики в РФ будет запущена новая госпрограмма – пятилетняя комплексная (межотраслевая) программа «Строительство» под руководством профильного вице-преьера Марата Хуснуллина. Курирующий строительство вице-премьер Марат Хуснуллин объяснил смену схемы контроля бюджетных строек потребностью в ускорении строительного цикла и удлинении горизонта планирования под санкциями.

2.1. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ



- **30 апреля 2022 г. подписано постановление №806 о снижении ставки по льготной ипотеке до 9% и продлении программы до конца 2022 г. (текст документа).** Цель меры – повысить доступность жилья для российских семей и поддержать строительную отрасль. Получить льготную ипотеку можно на покупку жилья в новостройках, строительство частного дома или приобретение земельного участка для его строительства. Максимальный размер кредита по льготной ставке в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской обл. составляет 12 млн руб. Для остальных регионов – 6 млн руб. Первоначальный взнос – не менее 15%. Разницу между льготной ставкой и рыночной банкам возмещает государство. Кроме снижения ставки, увеличена сумма кредита, которую можно брать на покупку квартиры с использованием льготной ставки. Для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей – до 30 млн руб., для остальных регионов – до 15 млн руб. Сумма льготного кредита остается 12 млн руб. и 6 млн руб. соответственно, но ее можно сочетать с суммой, взятой по рыночной ставке. **В июне 2022 г. подписано постановление №1109 о снижении ставки по льготной ипотеке до 7% (текст документа).**
- **30 апреля 2022 г. подписано постановление №804, согласно которому системообразующие строительные организации смогут получать кредиты по льготной ставке (текст документа).** Субсидия предоставляется в целях оказания поддержки системообразующим организациям в сфере строительства коммерческой недвижимости путем выдачи кредита по льготной процентной ставке на реализацию инвестиционных проектов. Субсидии предоставляются кредитным организациям, включенным Минстроем по результатам отбора в перечень получателей субсидии, заключивших соглашение (договор) о ее предоставлении. Размер субсидии рассчитывается исходя из разницы между ключевой ставкой ЦБ РФ, увеличенной на 2 проц. пункта, и льготной ставкой в размере 11% годовых. Субсидии получателям предоставляются Минстроем ежемесячно, в пределах лимитов бюджетных средств.
- **18 мая 2022 г. вице-премьер Марат Хуснуллин заявил, что Россия будет восстанавливать все освобожденные территории Украины, соответствующие решения уже приняты, и помощь в восстановлении инфраструктуры уже оказывается.** 14 мая первая колонна техники из 70 машин и порядка 350 специалистов прибыли в ЛНР. Хуснуллин отметил, что в планах осуществить ремонт жилья, дорог и объектов инфраструктуры не только в ДНР и ЛНР, но и в других регионах Украины.

СТРУКТУРА ЧАСТЕЙ III-VII

Жилищное строительство
Промышленное строительство
Коммерческое строительство
Инфраструктурное строительство
Строительные материалы
В КАЖДОМ СЕКТОРЕ:
Ключевые индикаторы в динамике с 2011 года
Ключевые события и проекты
Рейтинги компаний

80 слайдов, 62 диаграммы

3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

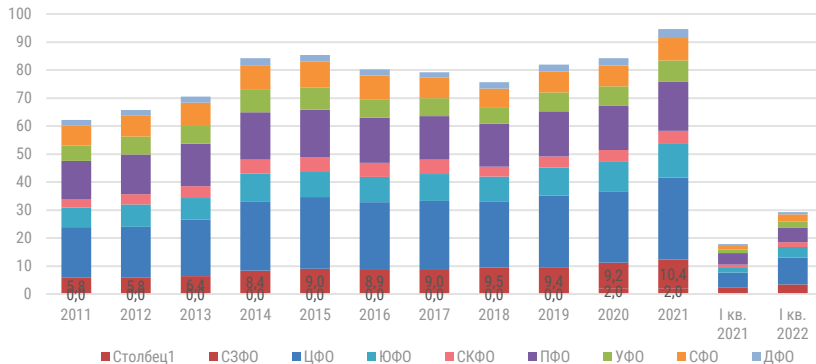
- За I кв. 2022 г. введено в эксплуатацию ***** тыс.** жилых помещений (на *****%** или на ***** тыс.** больше, чем за I кв. 2021 г.) общей площадью ***** млн кв. м (***%)**, в том числе введено ***** тыс.** квартир в многоквартирных домах (*****%**) и ***** тыс.** индивидуальных жилых домов (*****%**).
- По итогам I кв. 2022 г. ввод жилой недвижимости увеличился во всех федеральных округах, причем наибольший прирост отмечен в ЮФО (*****%**), СФО (*****%**), ЦФО (*****%**), и СКФО (*****%**) и УФО (*****%**). По итогам I кв. 2022 г., так же как и в 2021 г., основной вклад в рекордный рост ввода жилья внес сегмент индивидуального строительства.
- В апреле 2022 г. вице-премьер Марат Хуснуллин отметил, что общий объем жилья по действующим разрешениям на строительство составляет ***** млн кв. м**, при этом за I кв. 2022 г. выдано разрешений на строительство жилья на *****%** больше (***** млн кв. м**), а увеличение выданных разрешений не только обеспечивает сохранение прежних темпов строительства, но и является наилучшим инструментом сдерживания роста цен на новостройки.
- В мае 2022 г. Марат Хуснуллин заявил, что Россия будет восстанавливать все освобожденные территории Украины, а соответствующие решения уже приняты.

Количество построенных жилых помещений в массовом и индивидуальном сегментах, тыс. шт.



Источник: INFOLine, по данным ФСГС, ЕМИСС (с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства)

Ввод жилья в России по ФО, млн кв. м



Источник: INFOLine, по данным ФСГС, ЕМИСС (с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства)

3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

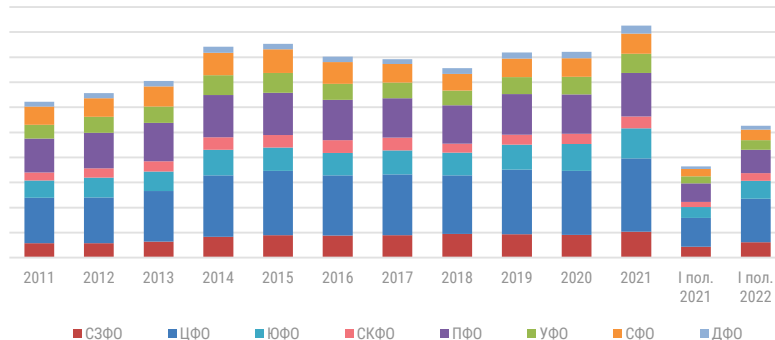
- За I пол. 2022 г. введено в эксплуатацию ***** тыс.** жилых помещений (на *****%** или на ***** тыс.** больше, чем за I пол. 2021 г.) общей площадью ***** млн кв. м (***%)**, в том числе ***** тыс.** квартир в многоквартирных домах (*****%**) и ***** тыс.** индивидуальных жилых домов (*****%**).
- В июле 2022 г. вице-премьер Марат Хуснуллин заявил, что с учетом позитивной динамики I полугодия по итогам 2022 г. удастся превзойти прошлогодний объем ввода жилья в ***** млн кв. м.**
- По итогам I пол. 2022 г. ввод жилой недвижимости увеличился во всех федеральных округах, причем наибольший прирост отмечен в ЮФО (*****%**), СКФО (*****%**), ЦФО (*****%**), и СФО (*****%**). По итогам I пол. 2022 г., так же как и в 2021 г., основной вклад в рекордный рост ввода жилья внес сегмент индивидуального строительства.
- По данным опроса ДОМ.РФ в августе 2022 г. ситуация с текущими проектами улучшилась: так, за два месяца (апрель-июнь) доля застройщиков, не выполняющих производственные планы, сократилась почти в ***** раз** (с *****%** в апреле до *****%** в июне). Почти четверть застройщиков отметили повышение доступности проектного финансирования.

Количество построенных жилых помещений в массовом и индивидуальном сегментах, тыс. шт.



Источник: INFOLine, по данным ФСГС, ЕМИСС (с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства)

Ввод жилья в России по ФО, млн кв. м



Источник: INFOLine, по данным ФСГС, ЕМИСС (с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства)

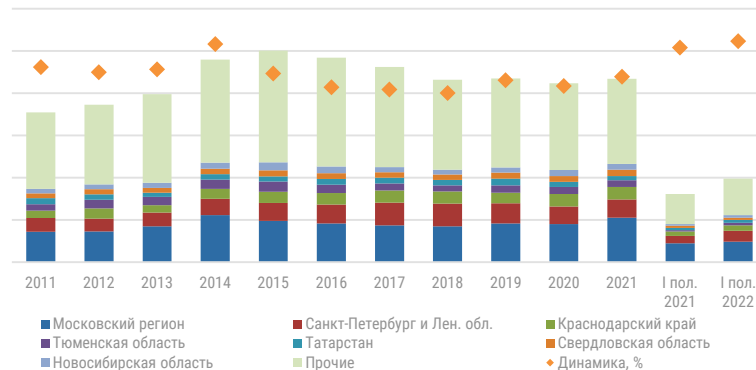
3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ: МАССОВОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- По итогам I пол. 2022 г. ввод в эксплуатацию жилья в многоквартирных домах вырос на ***% до *** млн кв. м. За I кв. ввод вырос на ***% до *** млн кв. м, однако во II кв. рост замедлился до ***% (*** млн кв. м).
- По данным Сбербанка, в I кв. 2022 г. активность застройщиков снизилась более чем на треть – настолько реже они стали обращаться за проектным финансированием в сравнении с I кв. 2021 г. Так, в «Сбербанк» поступило только *** заявок, а годом ранее их было ***, что может привести к сокращению предложения и дефициту нового жилья, и поэтому с чем рост цен может составить ***%.
- Лидерами по вводу остаются Московский регион, Санкт-Петербург и Ленинградская обл., и Краснодарский край. В Московском регионе ввод массового жилья за I пол. 2022 г. вырос на ***% до *** млн кв. м, в Санкт-Петербурге и Ленинградской обл. – на ***% до *** млн кв. м., в Краснодарском крае – на ***% до *** млн кв. м.
- Объем текущего строительства по сравнению с январем 2022 г. вырос более чем на ***% и по состоянию на август 2022 г. составил *** млн кв. м (в январе 2022 г. – *** млн кв. м).

Ввод массового жилья в РФ



Ввод массового жилья в РФ по регионам, млн кв. м



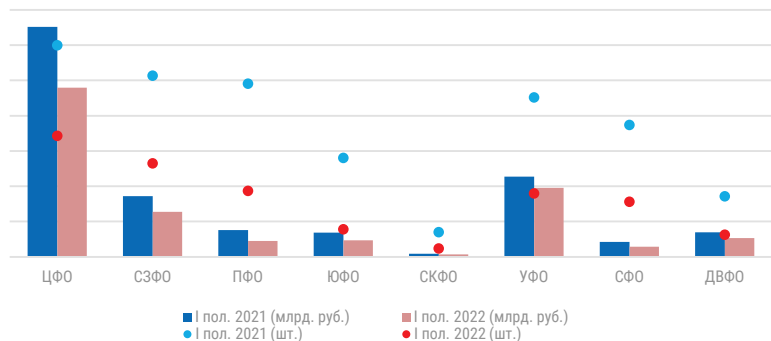
Источник: INFOline, по данным ФСГС, ЕМИСС

Источник: INFOline, по данным ФСГС, ЕМИСС

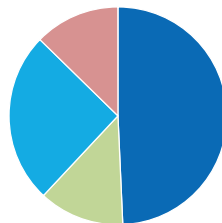
3.1. ИНДЕКС ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ РФ

- Индекс инвестиционной активности в строительстве жилых комплексов РФ рассчитан специалистами INFOLine на основе базы инвестиционных проектов, формируемой с 2009 года.
- За I полугодие 2022 года общее количество новых проектов уменьшилось на ***% до ***, а объем инвестиций сократился на ***% почти до *** **трлн руб.**
- При этом в столичных регионах ситуация противоположная: в Москве и Московской области количество новых проектов выросло на ***% (объем инвестиций вырос на ***%), в Санкт-Петербурге и Ленинградской области число проектов увеличилось на ***% (объем инвестиций – на ***%).
- Средний объем инвестиций в возведение одного проекта жилых комплексов в России в I пол. 2022 г. вырос на ***% и составила около *** **млрд рублей.**
- На *** **п.п.** выросла доля проектов, в которых не предусмотрена отделка. При этом количество проектов, в которых покупателю предоставляется возможность приобрести квартиры как с отделкой, так и без нее, сократилось в ** раза.

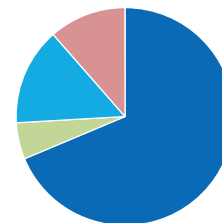
Новые проекты крупных ЖК* по ФО РФ



Предложение отделки в новых проектах крупных ЖК* I пол. 2021



Предложение отделки в новых проектах крупных ЖК* I пол. 2022



Источник: ежемесячный Обзор INFOLine «Инвестиционные проекты в жилищном строительстве РФ»

*Под крупными ЖК понимаются жилые комплексы площадью от 20 тыс. кв. м
Источник: ежемесячный Обзор INFOLine «Инвестиционные проекты в жилищном строительстве РФ»

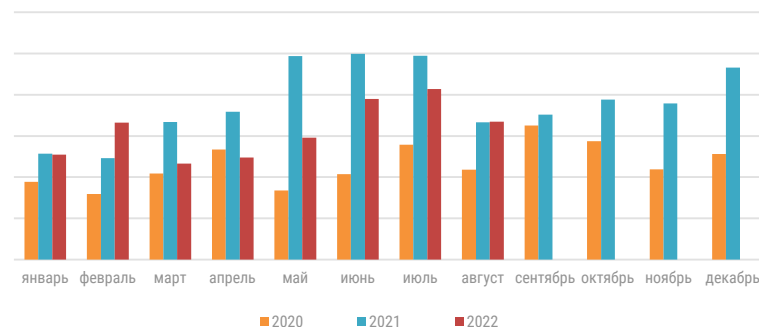
3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ: МАССОВОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- Несмотря на высокие темпы ввода многоквартирных домов в I пол. 2022 г., динамика ухудшается: так, в июне и июле 2022 г. ввод снизился на ****% до *** млн кв. м в июне и на ****% до *** кв. м в июле.
- По данным EP3, за 7 месяцев на рынок выведено на ****% меньше объектов многоквартирного строительства (*** объектов): так, в марте появилось на **треть** меньше проектов, чем в марте 2021 г., а в мае запуск упал на ****%. В июле 2022 г. запуск упал на ****% до *** объектов (*** в июле 2021 г.).
- В августе 2022 г. введено на ****% больше, чем в августе 2021 г, *** объектов, что меньше июля 2022 г. на ****%. При среднем сроке строительства в *** месяцев низкие объемы запуска I пол. 2022 г. скажутся на объемах ввода в 2024 г.
- Основными причинами снижения активности застройщиков стали рост процентной ставки и сокращение доходов населения – девелоперы заняли выжидательную позицию и не спешат вкладывать деньги в новое строительство. Дальнейшая активность застройщиков будет зависеть от динамики платежеспособного спроса, который сдерживают негативные тенденции в экономике и на рынке труда, а также снижение уверенности населения.

Помесячная динамика ввода массового жилья



Динамика количества новых объектов многоквартирного строительства



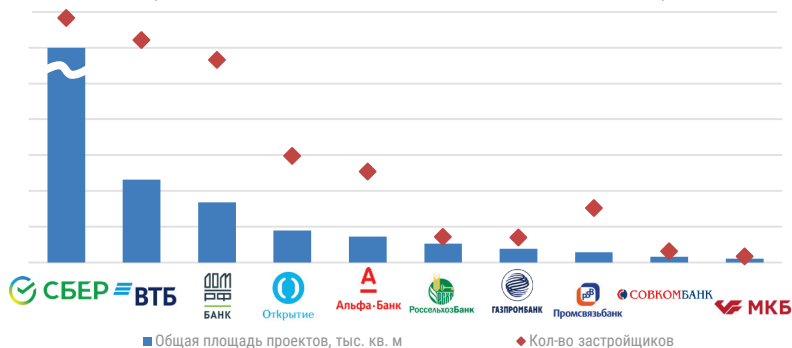
Источник: INFOLine, по данным ФСГС, ЕМИСС

Источник: EP3

3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ: ПЕРЕХОД НА ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

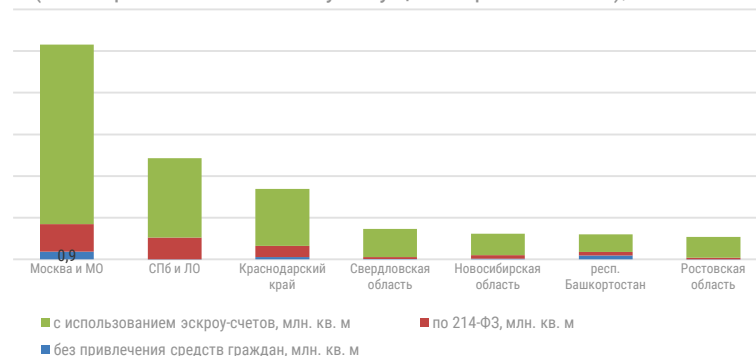
- По состоянию на август 2022 г. в РФ с использованием проектного финансирования строится ***** млн кв. м** жилья, что составляет более *****%** рынка (в начале 2020 г. с использованием эскроу возводились *****%** или ***** млн кв. м**).
- Наиболее значительные объемы жилья с использованием эскроу счетов строятся в Московском регионе (***** млн кв. м**), Санкт-Петербурге и Ленинградской обл. (***** млн кв. м**), Краснодарском крае (***** млн кв. м**) и Свердловской области (***** млн кв. м**).
- В июле 2022 г. стало известно, что Минстрой РФ и ЦБ совместно прорабатывают возможность ввода механизма переноса эскроу-счетов из одного банка в другой, без чего конкуренция на финансовом рынке сильно ограничена, что негативно сказывается на стоимости кредитов. ЦБ на этапе обсуждения выступал против этой идеи, так как это может привести к удорожанию займов из-за риска ухода застройщика в другой банк.
- 21 июня 2022 г. на заседании президиума Госсовета по строительству Владимир Путин одобрил выступление главы ЦБ Эльвиры Набиуллиной против инициативы поэтапного раскрытия эскроу-счетов.

Статистика перехода на эскроу-счета в разрезе банков (ТОП-10 банков по состоянию на 18.08.2022 г.)



Источник: INFOLine, по данным ДОМ.РФ

Статистика перехода на эскроу-счета в разрезе регионов на 18.08.2022 г. (ТОП-7 регионов по объему текущего строительства), млн кв. м.

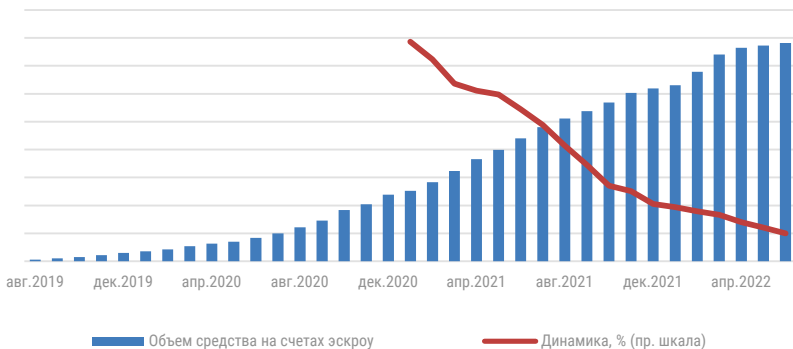


Источник: INFOLine, по данным ДОМ.РФ

3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ: ОБЪЕМ СРЕДСТВ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ

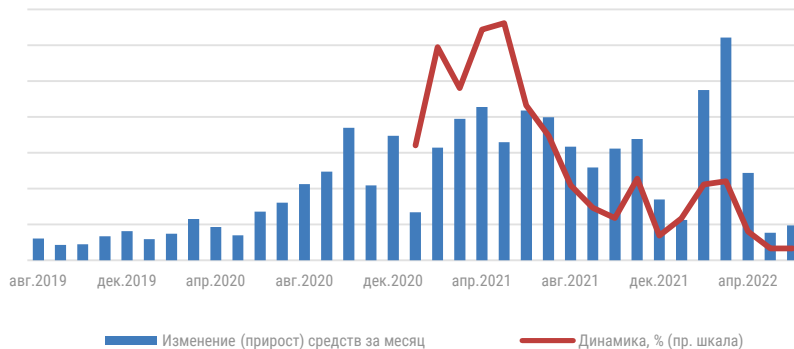
- На 1 июля 2022 г. действует более ***** тыс. шт.** эскроу-счетов, а объем средств на них превысил ***** трлн руб.** Сумма кредитных договоров составляет ***** трлн руб.**, а сумма текущей задолженности ***** трлн руб.**
- За 2021 г. на счета эскроу поступило более ***** трлн руб.**, при этом со счетов было перечислено ***** трлн руб.** Прирост составил ***** трлн руб.**, однако этот показатель с апреля сокращается. В мае 2022 г. прирост средств на счета эскроу сократился на *****%**, составив всего ***** млрд руб.**, что является минимальным приростом за 2 года. В июне 2022 г. прирост сократился почти на *****%** до ***** млрд руб.**
- Во II пол. 2022 г. ожидается увеличение раскрытия счетов эскроу в связи с активным вводом нового жилья, что может привести к исчерпанию наиболее дешевого источника фондирования кредитов застройщикам, и банки вынуждены будут замещать их более дорогими ресурсами, что может привести к ухудшению качества ссудного портфеля.
- В 2023 г. объем раскрытия может увеличиться до ***** трлн руб.**, при этом объем поступлений от раскрытия эскроу-счетов будет примерно равен объему поступлений на эскроу-счета.

Общий объем средств на счетах эскроу, млрд руб.



Источник: INFOLine по данным ЦБ РФ

Ежемесячный прирост средств на счетах эскроу, млрд руб.



Источник: INFOLine по данным ЦБ РФ

3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ: ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

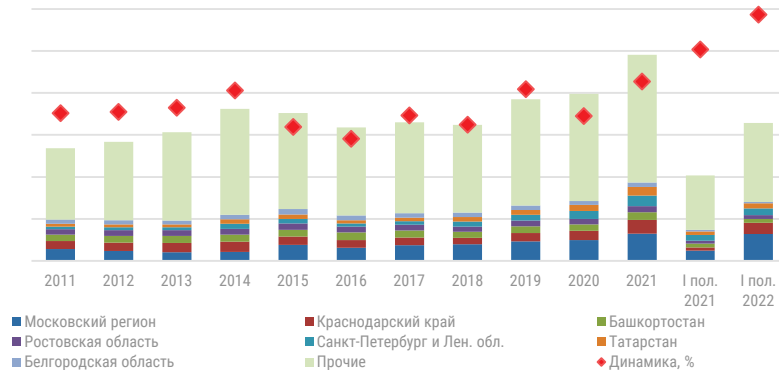
- По итогам I пол. 2022 г. ввод индивидуальными застройщиками вырос на ***% до *** млн кв. м, а количество домов на ***% (или *** тыс.) до *** тыс. шт. Наибольший рост ввода отмечен в Московском регионе (более чем в *** раза до *** млн кв. м) и в Краснодарском крае (более чем в *** раза до *** млн кв. м).
- Санкционные ограничения вызвали избыток пиломатериала на рынке – так по итогам I пол. 2022 г. стоимость домов из деревянных конструкций быстрой сборки в РФ снизилась в среднем на ***% и составляет от *** до *** тыс. руб. за 1 кв. м, вернувшись к значениям апреля-мая 2021 г. В период с марта по середину июня, на фоне экономической дестабилизации спрос на деревянные дома в РФ сократился на ***%, однако в начале II пол. 2022 г. наблюдается возврат интереса россиян к строительству деревянных домов.
- До конца 2022 г. планируется выдать около *** тыс. кредитов на строительство частных домов своими силами – так, уже подано *** тыс. заявок на пилотную ипотечную программу, являющуюся частью реализуемых Правительством РФ мер по развитию частного домостроения, эффект от которого позволит вводить *** млн кв. м к 2030 г. ежегодно.

Ввод индивидуального жилья в РФ



С августа 2019 г. в показатель индивидуального жилищного строительства также включаются жилые дома, построенные на земельных участках для ведения садоводства. Источник: INFOLine, по данным ФСГС, ЕМИСС

Ввод индивидуального жилья в РФ по регионам, млн кв. м

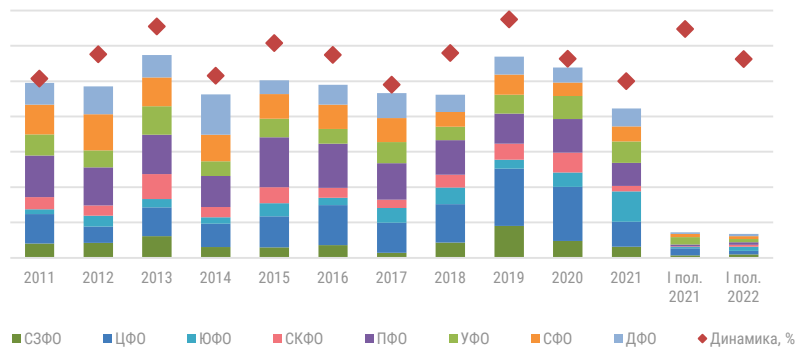


Источник: INFOLine, по данным ФСГС, ЕМИСС

6.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

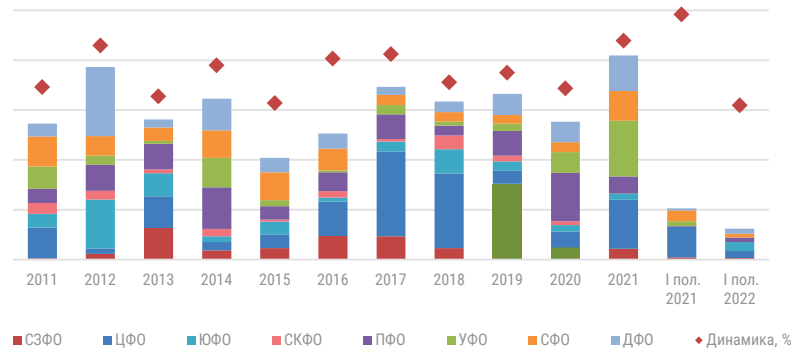
- В I пол. 2022 г. ввод автомобильных дорог с твердым покрытием снизился на ***% до *** км. Наибольший прирост отмечен в ЮФО (почти в *** раза), а также в СКФО (***%). Снижение отмечено в УФО (***%) и в ЦФО (***%).
- Объем ввода мостов в I пол. 2022 г. снизился на ***% до *** тыс. пог. м. Введено *** мостов (в I пол. 2021 г. введено *** ед.). Лидером по вводу стали ЮФО и ЦФО совокупно на долю которых пришлось более ***% ввода.
- В августе 2022 г. Правительство РФ утвердило решение о выделении из ФНБ в 2022 г. *** млрд руб. на завершение строительства трассы М-12 Москва-Казань Екатеринбург, из которых *** млрд руб. пойдут на строительство участка от Москвы до Казани (вкл. Обход Твери), а *** млрд руб. – платного участка протяженностью более *** км от Дюртюлей до Ачита (участок Казань-Екатеринбург). В 2022 г. планируется запустить в эксплуатацию первые *** км трассы М-12 на участке Москва – Казань, а основной ход трассы Москва-Казань будет полностью запущен в 2023 г.
- На собранные в рамках госсистемы «Платон» средства будет выполнен ремонт на *** участках федеральных дорог протяженностью *** км: так, на трассе Р-351 Екатеринбург – Тюмень будет отремонтировано по *** км.

Ввод автомобильных дорог с твердым покрытием в России по ФО, км



Источник: INFOline, по данным ФСГС, ЕМИСС

Ввод мостов в России по ФО, тыс. пог. м

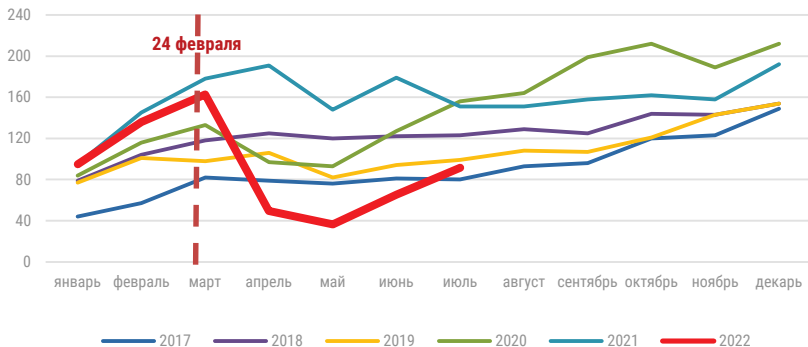


Источник: INFOline, по данным ФСГС, ЕМИСС

3.2. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

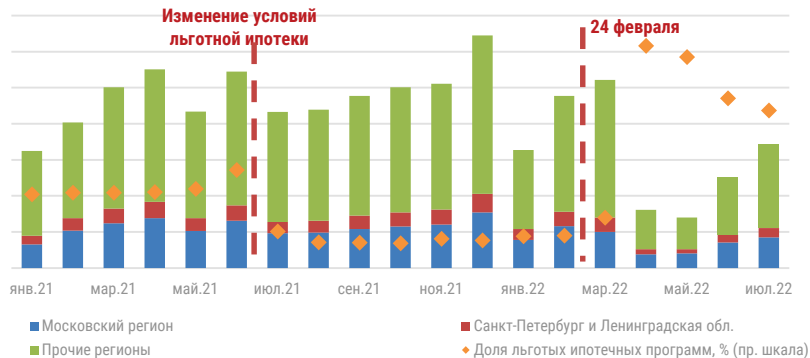
- Увеличение ключевой ставки привело к удорожанию жилищных займов: средняя ипотечная ставка вне специальных программ в марте была на ***% выше ключевой. Ипотечное кредитование стало замедляться не в марте, а только в апреле, потому что кредитные организации оформляли договоры в первый месяц кризиса ещё по старым условиям.
- С начала апреля регулятор начал плавное снижение КС и в июле ключевая ставка уже была ниже, чем в феврале 2022 г. и составила ***%. По данным «ДОМ.РФ», на 1 июля 2022 г. средневзвешенная ставка в топ-20 банков по рыночной ипотеке на новостройки составляла ***%, а по ипотеке на готовое жилье – ***%.
- Выдачи ипотечных кредитов летом начали восстанавливаться после двух месяцев просадки, но все еще далеки от докризисных показателей. В июне 2022 г. банки предоставили гражданам около *** тыс. жилищных займов на *** млрд руб. Уровень одобрения заявок на ипотеку в мае вернулся к уровню лучших месяцев 2021 г. и превысил ***%.
- Драйверами рынка остаются льготные ипотечные программы и снижение ставок, а ключевые проблемы связаны с растущей неопределенностью россиян по поводу сохранения работы и нехваткой средств на первый взнос.

Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.



Источник: INFOline по данным ДОМ.РФ

Динамика выдачи ипотечных кредитов в 2021-2022 гг., млрд руб.



Источник: INFOline по данным ДОМ.РФ, Frank RG

7.7. ИНДЕКС СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2022 ГОДА В МОСКВЕ

- В Москве индекс строительства дома из газобетона во II кв. 2022 г. снизился более чем на *****%** до ***** млн кв. м**, однако стоимость превышает показатели конца 2021 г. почти на *****%**. Существенно снизились цены на инженерные и электрические системы (*****%**), материалы для фундамента (*****%**), лесо- и пиломатериалы (*****%**), а также газобетон (*****%**). При этом, более чем на *****%** выросла стоимость материалов для фасада.
- Стоимость строительства дома на деревянном каркасе во II кв. 2022 г. в Московском регионе снизилась почти на *****%** до ***** млн руб.** Более всего цены снизились на материалы для фундамента (*****%**), лесо- и пиломатериалы на (*****%**), инженерные и электрические системы (*****%**). Менее существенно снизились цены на окна, двери и лестницы (**-4,6%**), теплоизоляцию (*****%**), материалы для внутренней отделки (*****%**) и фасада (*****%**). При этом выросли цены материалы для кровли (*****%**).
- Разницу в стоимости строительства домов из газобетона в Москве и Санкт-Петербурге обуславливает более высокая цена на газобетон и теплоизоляцию (на *****%**), лесоматериалы и материалы для фундамента (на *****%**) в Москве.

Индекс строительства дома, тыс. руб./кв. м

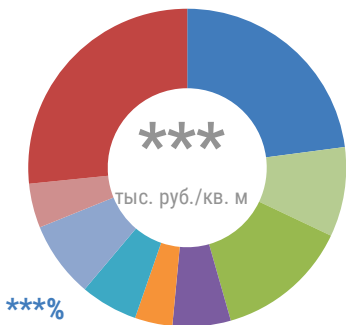
	III кв. 2021	IV кв. 2021	I кв. 2022	II кв. 2022
Стены из газобетона	***	***	***	***
Деревянный каркас	***	***	***	***

Индекс строительства дома со стенами из газобетона по итогам II кв. 2022 г.

Стены из газобетона



***** млн руб.**



*****%** к I кв. 2022 г.
к IV кв. 2021 г.

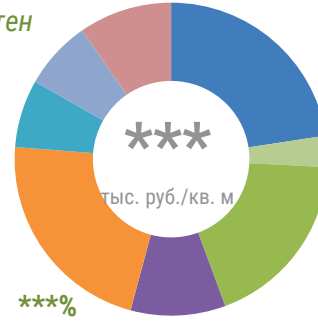
- Внутренняя отделка
- Фундамент
- Инженерные и электрические системы
- Кровля
- ЛПМ
- Окна, двери, лестницы
- Теплоизоляция
- Фасад
- Газобетон

Индекс строительства дома с деревянным каркасом стен по итогам II кв. 2022 г.

Деревянный каркас стен



***** млн руб.**



*****%** к I кв. 2022 г.
к IV кв. 2021 г.

- Внутренняя отделка
- Фундамент
- Инженерные и электрические системы
- Кровля
- ЛПМ
- Окна, двери, лестницы
- Теплоизоляция
- Фасад

Источник: INFOLine, СТД «Петрович»

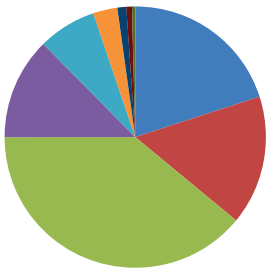
7.8. ЗАВИСИМОСТЬ ОТ ИМПОРТА В ЛИФТОСТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ



Каждый третий лифт в РФ нуждается в замене: так, из *** тыс. ед. лифтового парка порядка ***% (***(тыс. ед.) уже отработали нормативный 25-й летний срок эксплуатации и требуют срочной замены. В *** регионах РФ износ лифтового хозяйства составляет более ***%.
Сергей Козлов, первый заместитель рабочей группы Госдумы по вопросам лифтового хозяйства

- Парк лифтов в жилом секторе РФ составляет около *** тыс., из них в Москве *** тыс., в Московской обл. – *** тыс., в Санкт-Петербурге – *** тыс. Около ***% лифтов в России отработали нормативный 25-й летний срок эксплуатации и требуют срочной замены. В *** регионах России износ лифтового хозяйства составляет более ***%.
- Российские лифты в 2021 г. занимали более ***% рынка в количественном выражении (простаивающий с 2016 г. «Серпуховский лифтостроительный завод» в мае куплен ООО «СК С.Т.С.» и возобновит производство до конца 2022 г.) и еще ***% составлял импорт из Белоруссии. Зависимость от импорта сохраняется по микроэлектронике, лебедкам и частотным преобразователям. Не менее ***% деталей в лифтах для массовой застройки импортного производства, а в сегменте высокоскоростных лифтов (со скоростью больше 2 м/с) эта доля составляет ***% и выше.
- Продукция зарубежных производителей устанавливалась в основном в высокоэтажных зданиях и на объектах, где к грузоподъемности и скорости предъявляются повышенные требования. Об остановке работы в РФ заявили Otis, Kone и ThyssenKrupp Elevator. Сохраняются риски ухода Shindler, Kleeman, Steimberg, Mitsubishi.

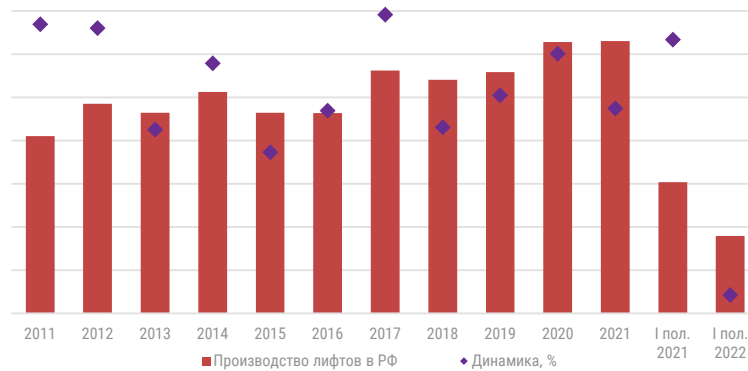
Структура рынка лифтов РФ по итогам 2021 г.



*Красным обозначены компании, заявившие о приостановке работы в РФ после 24.02.2022

Источник: Национальный лифтовой союз (НЛС)

Производство лифтов в РФ, тыс. шт.



Источник: ЕМИСС

КОМПЛЕКС АНАЛИТИЧЕСКИХ ПРОДУКТОВ «СТРОИТЕЛЬСТВО И ОТРАСЛЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ»



Ежегодный Обзор «СТРОИТЕЛЬСТВО И ОТРАСЛЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ РОССИИ 2022 ГОДА»



Ежеквартальный обзор «Строительная отрасль России» №3 и №4 за 2021 г.



Обзор «200 крупнейших инвестиционных проектов 2020-2022 годов»

Структура исследования:

Часть I. Основные показатели строительной отрасли (10 слайдов)

- Динамика и структура ВВП
- Объем строительных работ
- Инвестиции в основной капитал
- Деловая активность строительных организаций
- Ввод жилья и нежилых зданий
- Ввод нежилых зданий
- Незавершенное строительство в государственном секторе
- Кредитование строительных компаний

Часть II. Ключевые события строительной отрасли (25 слайдов)

- Государственное регулирование и поддержка
- Сделки M&A
- Отставки и назначения

Часть III. Основные показатели сегментов строительной отрасли (50 слайдов)

- Жилищное строительство
- Промышленное строительство
- Коммерческое строительство
- Инфраструктурное строительство
- Кейс «Национальные проекты РФ»

Часть IV. Основные показатели отрасли строительных материалов (60 слайдов)

- Штучные стеновые материалы, Нерудные строительные материалы, Цемент, Строительные металлоконструкции, Отделочные материалы: линолеум, декоративные ЛКМ, обои, напольные покрытия
- Цены на строительные и отделочные материалы
- Конъюнктурный опрос производителей и поставщиков строительных и отделочных материалов
- Индекс российского ремонта
- Индекс строительства дома
- **NEW** Единый рынок услуг ЕАЭС в сфере строительства

Дата выхода: март 2022 г.

Кол-во страниц: 130 Кол-во диаграмм: 140

Язык отчета: Русский / Английский (по запросу)

Формат предоставления: Презентация (PDF)

Стоимость обзора: 100 000 руб.

Стоимость комплекса продуктов: 150 000 руб.

КОМПЛЕКС АНАЛИТИЧЕСКИХ ПРОДУКТОВ «СТРОИТЕЛЬСТВО И ОТРАСЛЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ»



каждый
квартал

70
слайдов

Часть I. Основные показатели строительной отрасли: динамика и структура ВВП, инвестиций, объема строительных работ, кредитования, а также общие итоги работы строительной отрасли в квартале.

Часть II. Ключевые события строительной отрасли: в сферах государственного регулирования, сделок M&A, ключевых отставок и назначений.

Часть III. Показатели сегментов строительной отрасли: ключевые показатели жилищного, промышленного, коммерческого, инфраструктурного строительства, а также промышленности строительных материалов; итоги квартала; основные события; крупнейшие инвестиционные проекты; рейтинги участников отрасли.



ежегодно
(апрель-июнь)

130
слайдов

Часть I. Основные показатели строительной отрасли: динамика и структура ВВП, инвестиций, объема строительных работ, кредитования, а также строительной отрасли – **уточненные данные и итоги всего года.**

Часть II. Ключевые события строительной отрасли: в сферах государственного регулирования, сделок M&A, ключевых отставок и назначений – **важнейшие события года с актуальным статусом и анализом их последствий.**

Части III-IV. Показатели сегментов строительной отрасли: итоги года – ключевые показатели жилищного, промышленного, коммерческого, инфраструктурного строительства, а также промышленности строительных материалов; **важнейшие актуальные события года; итоговые годовые рейтинги участников отрасли; конъюнктурный опрос производителей и поставщиков строительных и отделочных материалов.**

Часть V. Перспективы развития строительной отрасли: динамика и консенсус-прогноз макроэкономических показателей России, сценарий социально-экономического развития России, прогнозы развития строительной отрасли и отрасли строительных материалов, разработанные INFO Line сценарии развития строительной отрасли.



ежегодно
(июнь)

90
слайдов

Инвестиционная активность в строительной отрасли: анализ и прогноз инвестиционной активности, а также крупнейшие проекты в жилищном, коммерческом, промышленном, сельскохозяйственном, транспортном строительстве, ТЭК, промышленности строительных материалов.

ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ РФ

	Инвестиционные проекты в АПК и пищевой промышленности
	Инвестиционные проекты в обрабатывающих производствах
	Инвестиционные проекты в автомобильном и железнодорожном строительстве
	Инвестиционные проекты в нефтегазовой и химической промышленности
	Инвестиционные проекты в коммерческом строительстве
	Инвестиционные проекты в строительстве общественных зданий
	Инвестиционные проекты в жилищном строительстве
	Инвестиционные проекты в строительстве искусственных сооружений
	Инвестиционные проекты в электроэнергетике, тепло- и водоснабжении

Описание проекта

- Контактная информация участников проекта
- Стадия реализации
- Планируемый объем инвестиций
- Планируемый срок реализации
- Местоположение
- Описание и ход реализации проекта
- Иллюстрация возводимого объекта

Преимущества Обзоров

- Ведение базы строящихся объектов с 2005 года
- Более 25 000 объектов в базе
- Информация по России в целом и по округам
- Проверенные контактные данные
- Ключевые материалы выделены графикой
- Более 5 000 анализируемых источников
- Ежемесячно 100 новых инвестиционных проектов по каждому направлению

КОМПЛЕКСНАЯ ЛИНЕЙКА ОБЗОРОВ В РАЗЛИЧНЫХ ОТРАСЛЯХ

Крупнейшие инвестиционные проекты промышленного строительства РФ. Проекты 2021-2025 годов

Крупнейшие инвестиционные проекты промышленного строительства стран ближнего зарубежья. Проекты 2021-2025 годов

Крупнейшие инвестиционные проекты строительства агрокомплексов и пищевых производств стран ближнего зарубежья. Проекты 2021-2025 годов

370 крупнейших инвестиционных проектов строительства агрокомплексов и пищевых производств РФ. Проекты 2020-2023 годов

Крупнейшие инвестиционные проекты в нефтегазовой промышленности России. Проекты 2021-2024 годов.

Крупнейшие инвестиционные проекты в электроэнергетике РФ 2021-2025 годов.

Крупнейшие инвестиционные проекты строительства логистических объектов РФ. Проекты 2021-2025 годов

Крупнейшие инвестиционные проекты жилищного строительства РФ. Проекты 2021-2025 годов



Структурированное описание проектов строительства и реконструкции объектов с указанием контактных данных участников реализации проекта:

- Заказчик
- Инвестор
- Девелопер
- Застройщик
- Генподрядчик
- Проектировщик
- Поставщик оборудования
- Другие участники проекта

ТЕМАТИЧЕСКИЕ НОВОСТИ



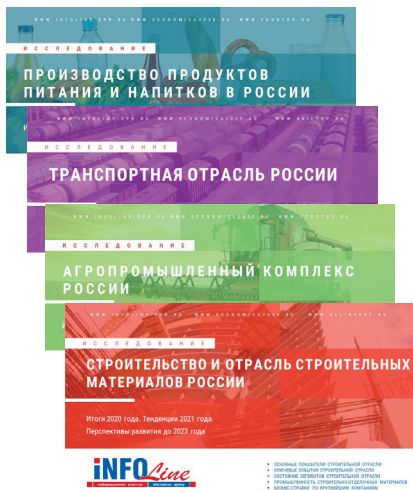
Оперативная информация о состоянии строительного комплекса

- Общие новости в промышленном строительстве
- **Международное сотрудничество**
- Нормативные документы
- **Отраслевые мероприятия**
- Влияние экономического кризиса на инвестиционную деятельность компаний
- **Новости о запуске промышленных производств**
- Инвестиционные планы
- **Важнейшие новости по федеральным округам и в Московском регионе**

Периодичность – от 1 раза в день до 1 раза в месяц

- ✓ Информация по России в целом и по округам
- ✓ **Контактные данные участников рынка**
- ✓ Ключевые материалы выделены графически
- ✓ **Более 5 000 анализируемых источников**
- ✓ Уникальные технологии сбора и предоставления информации

ОБЗОРЫ ЭКОНОМИКИ И КЛЮЧЕВЫХ ОТРАСЛЕЙ



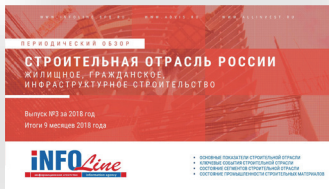
ИССЛЕДОВАНИЯ ОТРАСЛЕЙ:

- [«Производство продуктов питания в России»](#)
- [«Строительная отрасль России»](#)
- [«Агропромышленный комплекс России»](#)
- [«Транспортная отрасль России»](#)
- [«Нефтяная, газовая и угольная промышленность России»](#)
- [«Розничная торговля FOOD и рынок потребительских товаров России»](#)
- [«Электроэнергетическая отрасль России»](#)
- [«Розничная торговля NON-FOOD и рынок потребительских товаров России»](#)

- В 2022 году INFO Line представляет **серию отраслевых исследований**, которые, помимо подробного анализа развития отрасли, включают: рейтинги компаний, анализ ВЭД, описание крупнейших сделок M&A, анализ изменений в государственном регулировании, динамику развития отраслей за последние 5 лет и прогноз развития отраслей на 2021-2023 гг. и ещё ряд элементов, необходимых для понимания текущей ситуации и перспектив.
- Исследования выпущены **в формате удобной электронной презентации**: оптимальное сочетание ключевых выводов и тезисов, графических материалов (всего более 1000 рисунков, диаграмм, таблиц), а также гиперссылки на важнейшие нормативные документы и сайты компаний. Материалы доступны на английском языке.
- Единый (по методике и структуре) **набор из 8 (!) исследований** охватывает все ключевые отрасли и рынки экономики России. Обзоры включают сценарный прогноз и перспективы развития на ближайшие три года.

Специальное предложение: **вы можете БЕСПЛАТНО получить краткую версию исследования одной из интересующих отраслей**, для этого отправьте запрос на электронную почту mail@infoline.spb.ru или свяжитесь с нами по телефонам: (812) 322-68-48, (495) 772-7640.

ОБ АВТОРЕ - ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО INFOLine



В настоящее время для компаний как никогда остро встал вопрос необходимости проведения мониторинга и анализа отраслевых и общеэкономических событий в РФ и мире. Решение данной задачи невозможно без профессионального и высокоэффективного информационного отдела.

Агентство INFOLine – это **Ваш информационный отдел**, который будет работать на пользу и развитие вашего бизнеса, услугами которого смогут воспользоваться все сотрудники Вашей фирмы.

Агентство INFOLine является независимой компанией и работает на рынке исследований различных отраслей РФ с 2001 г. Проведенные специалистами агентства INFOLine в 2001–2022 гг. исследования инвестиционных процессов в различных отраслях экономики **высоко оценены** многочисленными клиентами и партнерами и **эффективно используются** ими в своей работе.

199155, Санкт-Петербург, пр. КИМа, 28

www.infoline.spb.ru | www.advis.ru | +78123226848 | +74957727640

mail@advis.ru | str@allinvest.ru

Спасибо за внимание!