

В 2007 году аналитические продукты информационного агентства "INFOLine" были по достоинству оценены ведущими европейскими компаниями. Агентство "INFOLine" было принято в единую ассоциацию консалтинговых и маркетинговых агентств мира "ESOMAR". В соответствии с правилами ассоциации все продукты агентства "INFOLine" сертифицируются по общеевропейским стандартам, что гарантирует нашим клиентам получение качественного продукта и постпродажного обслуживания посредством проведения дополнительных консультаций по запросу заказчиков.



Отраслевое исследование

"Строительная отрасль России: жилищное, торговое, промышленное, дорожное и инфраструктурное строительство"

Итоги 2011 года



- Тенденции и перспективы развития строительного рынка РФ и его региональная структура.
- Государственное и нормативное регулирование в строительной отрасли
- Обзор событий в строительной отрасли РФ
- Инвестиционная активность в строительной отрасли
- Анализ операционной деятельности крупнейших компаний в строительной отрасли
- Тенденции и анализ ключевых показателей рынка строительных материалов

Об Исследовании

Цель Исследования "Строительная отрасль России" – выявление и анализ основных тенденций развития строительной отрасли России: в том числе динамики и географической структуры основных показателей в жилищном, торговом и административном, промышленном, инфраструктурном и дорожном строительстве, инвестиционной деятельности в строительной отрасли РФ, операционной деятельности крупнейших компаний – лидеров различных сегментов строительного рынка (жилищного, торгового и административного, дорожного и инфраструктурного). Кроме того, в Исследовании приводится анализ ключевых показателей и тенденций в сегментах промышленности строительных материалов (цемента, кирпича, ЖБИ, нерудных строительных материалов и т. д.). Исследование "Строительная отрасль России" является продолжением линейки аналитических продуктов ИА "INFOLine" в строительном комплексе и позволяет сформировать комплексное понимание текущего состояния и ключевых направлений развития строительной отрасли, ее отдельных сегментов и промышленности строительных материалов.

В Исследовании проанализирована инвестиционная деятельность в различных сегментах строительной отрасли, включающая оценку объема инвестиций, оценку региональной структуры и динамики инвестиций, а также, обзор крупнейших инвестиционных проектов в гражданском строительстве (жилищном, торговом и административном), в промышленном строительстве, в дорожном и инфраструктурном строительстве. Также приводятся основные события и итоги операционной деятельности крупнейших компаний на рынке жилищного, промышленного, торгового и административного, дорожного и инфраструктурного строительства.

Исследование направлено на удовлетворение потребностей следующих групп клиентов:

- менеджмент и специалисты отдела маркетинга организаций, осуществляющих производство, импорт и реализацию строительных материалов – для лучшего понимания ситуации в строительной отрасли как основного рынка сбыта своей продукции, оценки конкурентной среды и стратегического планирования;
- менеджмент и специалисты отдела маркетинга строительных компаний – для оценки конкурентного окружения и стратегического анализа ситуации в строительной отрасли;
- инвесторов, планирующих инвестиции в отрасль производства строительных материалов или строительную отрасль и финансовые структуры для повышения эффективности инвестиционной стратегии;
- специалисты отделов продаж компаний, занимающихся производством и реализацией оборудования для промышленности строительных материалов, а также специалисты отделов продаж проектных институтов, подрядных организаций, инжиниринговых компаний и т.д. – для поиска новых клиентов.

Основные **информационные источники**, использованные в ходе подготовки исследования:

- данные Федеральной службы государственной статистики, Федерального агентства по строительству и ЖКХ, данные Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, данные Министерства экономического развития РФ, данные Министерства регионального развития РФ, данные Министерства строительства РФ
- мониторинг инвестиционных процессов в экономике России, осуществляемый ИА "INFOLine" в рамках подготовки периодических отраслевых обзоров в сегментах промышленного и гражданского строительства;
- данные компаний производителей строительных материалов (материалы сайтов, пресс-релизы);
- базы данных ФТС о внешнеторговых операциях, а также базы данных ж/д перевозок строительных материалов;
- база данных ИА "INFOLine" по тематикам "Рынок кирпича РФ", "Рынок цемента РФ", "Рынок нерудных строительных материалов РФ", "Рынок металлоконструкций РФ", "Рынок железобетонных изделий РФ", и "Промышленное, торговое и административное, а также жилищное строительство РФ" за 2003-2011 гг.;
- материалы более 1000 российских СМИ, а также отраслевая пресса.

Кроме того, в Исследовании приведены и проанализированы итоги операционной деятельности крупнейших компаний в ключевых сегментах строительной отрасли страны. В сегменте **жилищного строительства** описаны 11 компаний, на долю которых в среднем приходится около 20% от общего объема строительства жилья в России (до 50% от емкости рынка жилья в денежном выражении), это – ЗАО "Су-155", ОАО "Группа ЛСР", ГК "Пик", ГК "Мортон", ГК "Ведис Групп", ГК "Ренова Стройгрупп", ЗАО "Интеко", ГК "Эталон", ЗАО "Мосстроймеханизация-5", ООО "Корпорация Главстрой" и ЗАО "Дон-Строй Инвест". В сегменте **торгового строительства** были выбраны 7 крупнейших девелоперов, непосредственно занимающихся строительством коммерческой недвижимости - Grosus Group, ХК "Адамант", AFI Development, Торгово-промышленная ГК "Ташир", "Патеро Девелопмент", ГК Регионы, "Галс-Девелопмент", причем доля выбранных компаний в общем объеме площадей торговых центров России превышает 11% (до 20% рынка в денежном выражении с учетом стоимости торговой недвижимости и величины арендного дохода). В **промышленном строительстве** были выбраны крупнейшие по объемам выручки компании в сегменте строительства объектов энергетики (ОАО "Группа Е4" и холдинг "Титан-2"), объектов нефтегазового и нефтехимического комплекса (ОАО "Глобалстрой-Инжиниринг" и ЗАО "Трест Коксохиммонтаж"), объектов металлургической отрасли (ООО "Рус-Инжиниринг", Strabag), промышленности строительных материалов (Renaissance Construction) и автомобилестроения (Енка, Quattrogemini), на долю которых приходится более 30% емкости рынка промышленного строительства. В сегменте **дорожного и инфраструктурного строительства** были описаны и проанализированы 12 крупнейших компаний - ОАО "Мостотрест", ООО "Корпорация Инжтрансстрой", ГК "Трансстрой", ОАО "Тоннельный отряд №44", ОАО "ДСК Автобан", ОАО "Асфальт", ЗАО "Труд", ЗАО "ВАД", ООО "НПО Мостовик", ОАО "СК Мост", ОАО "Мосинжстрой", ЗАО "Объединение Ингеоком", на долю которых более 40% от емкости рынка дорожного и инфраструктурного строительства в денежном выражении.

Об Исследовании	4
Раздел 1. Макроэкономические показатели строительной отрасли	5
1.1. Основные макроэкономические показатели России.....	5
Основные параметры макроэкономической ситуации	5
Доходы и расходы населения	7
1.2. Основные макроэкономические показатели строительной отрасли	10
Инвестиции в основной капитал	10
Показатели деловой активности строительных организаций	14
Основные показатели деятельности строительных организаций	19
1.3. Жилищное строительство.....	21
Рейтинг компаний в сегменте жилищного строительства	36
Состояние рынка ипотечного кредитования.....	42
Цены на жилье.....	46
1.4. Строительство нежилых объектов.....	49
1.4.1. Торговое строительство. Анализ инвестиционной деятельности	51
1.4.2. Промышленное строительство. Анализ инвестиционной деятельности в промышленном строительстве.....	63
1.5. Строительство и содержание дорожных и инфраструктурных объектов	73
Автомобильные дороги	73
Структура государственных вложений в строительство дорог в России.....	79
Крупнейшие объекты дорожного строительства России	82
Железнодорожная инфраструктура	85
Раздел 2. Описание компаний строительной отрасли	96
2.1. Жилищное строительство.....	96
ГК СУ-155, ЗАО	96
Группа ЛСР	99
ГК ПИК, ОАО	106
МСМ-5, ЗАО	109
ГК Моргон	111
Главстрой	113
Дон-строй	115
Ренова-СтройГрупп	116
Ведис Групп	117
Интеко	118
ГК Эталон	121
Компания Л1 (ранее ЛЭК)	123
2.2. Торговое и административное строительство	125
Stocus Group	127
Холдинговая компания Адамант	130
AFI Development.....	134
Торгово-промышленная ГК Ташир.....	137
Патеро Девелопмент	141
ГК Регионы	143
Галс-Девелопмент	146
2.3. Промышленное строительство.....	150
Глобалстрой-инжиниринг, ОАО	150
Группа Е4, ОАО	153
Strabag.....	155
ГК Титан-2, ОАО.....	158
Рус-инжиниринг, ООО	160
Трест Коксохиммонтаж, ЗАО	162
Renaissance Construction	164
Quattrogemini, Ltd.....	167
Enka Insaat ve Sanayi AS	168
2.4. Дорожное и инфраструктурное строительство	171
Мостотрест, ОАО	172
Корпорация Инжтрансстрой, ООО	175
ГК Трансстрой	177
Тоннельный отряд №44, ОАО	180
ДСК Автобан, ОАО	182
Асфальт, ЗАО	185
Труд, ЗАО	187
ВАД, ЗАО	188
НПО Мостовик, ООО	189
СК Мост, ОАО	193
Мосинжстрой, ОАО	196
Объединение Ингеоком, ЗАО	198
Раздел 3. Состояние отрасли строительных материалов	200
3.1. Основные показатели промышленности строительных материалов.....	200
3.2. Цемент.....	204

3.3. Нерудные материалы.....	209
3.4. Кирпич	215
3.5. ЖБИ.....	220
3.6. Товарный бетон.....	224
3.7. Прочие строительные материалы.....	228
Строительная известь.....	228
Асфальтобетонные смеси	230

Приложение 1. Динамика и структура основных показателей строительной отрасли по субъектам РФ за 2003-2011гг.	232
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	232
Ввод жилых домов	234
Ввод индивидуальных жилых домов	236
Ввод жилых и нежилых зданий	238
Ввод жилых домов в городах.....	240
Ввод индивидуальных жилых домов в городах	242
Жилищный фонд.....	244
Ветхий и аварийный жилищный фонд.....	246

Информация об агентстве "INFOLine"

Информационное агентство "INFOLine" было создано в 1999 году для оказания информационно-консалтинговых услуг коммерческим организациям. Основной задачей является сбор, обработка, анализ и распространение экономической, финансовой и аналитической информации. Осуществляет на постоянной основе информационную поддержку более 1000 компаний России и мира, самостоятельно и по партнерским программам ежедневно реализует десятки информационных продуктов. Обладает уникальным программным обеспечением и технической базой для работы с любыми информационными потоками.



Компании, которые доверили нам свою постоянную информационную поддержку:



Более 100 компаний строительной промышленности нам доверили свою ежедневную информационную поддержку, более 250 компаний России и мира за последний год приобретали наши продукты по этой отрасли. Число наших клиентов постоянно увеличивается.

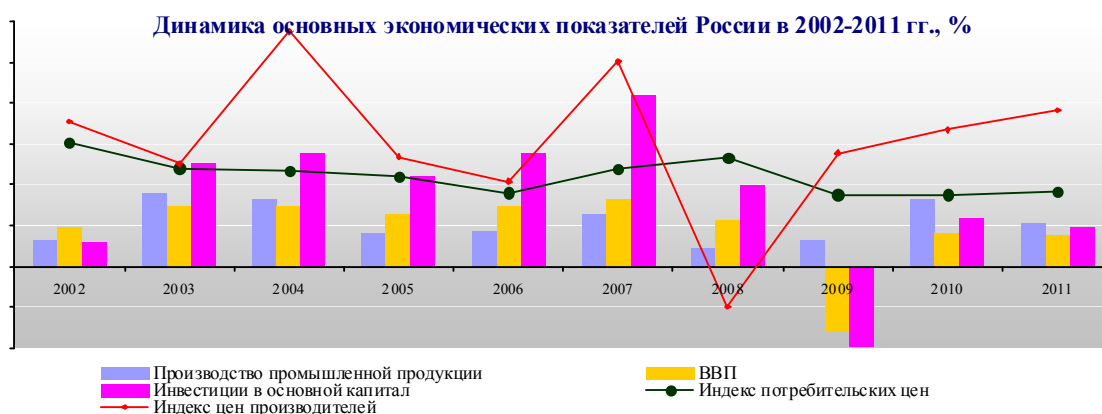
Дополнительную информацию Вы можете получить на сайте www.infoline.psb.ru или www.advis.ru или по телефонам (495) 772-7640, (812) 322-6848 или по почте: mail@advis.ru.

Раздел 1. Макроэкономические показатели строительной отрасли

1.1. Основные макроэкономические показатели России

Основные параметры макроэкономической ситуации

В 2011 году рост ВВП составил 4,3%, что выше аналогичного показателя 2010 года: на протяжении первого полугодия 2011 года экономика страны восстанавливалась сравнительно невысокими темпами (4,3% в I квартале и 3,4% - во II квартале), однако, с августа-сентября 2011 года, несмотря на ухудшение ситуации в мировой экономике (проблемы еврозоны и т.д.), сохранение высоких цен на нефть позволило экономике России увеличить темпы роста до 4,8% (в III и IV квартале).



В то же время вследствие падения спроса на российскую продукцию, индекс роста промышленного производства в 2011 году сократился почти в 2 раза по сравнению с 2010 годом, когда на фоне посткризисного восстановления и низкой базы предыдущего года индекс промышленного производства составлял более 8%.

ДЕМО-ВЕРСИЯ. Полный текст раздела содержит описание и анализ динамики и основных тенденций развития экономики и строительной отрасли РФ.

Динамика ВВП, внутреннего и внешнего спроса, % к предыдущему году

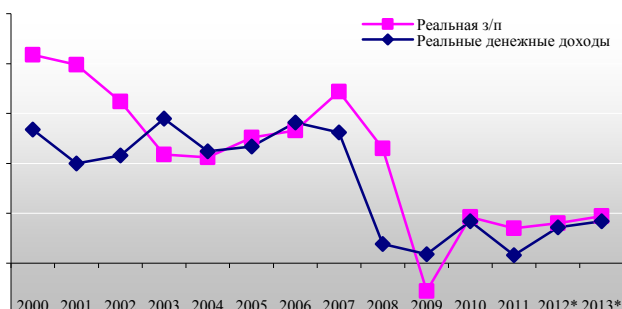
Показатель	2008	2009	2010	2011	Прогноз		
					2012	2013	2014
ВВП	x	x	x	x	x	x	x
Внутренний спрос	x	x	x	x	x	x	x
Импорт	x	x	x	x	x	x	x
Внутреннее производство	x	x	x	x	x	x	x
Внешний спрос (экспорт)	x	x	x	x	x	x	x
Структура источников покрытия изменения внутреннего спроса:							
Импорт	x	x	x	x	x	x	x
Внутреннее производство	x	x	x	x	x	x	x

Источник: данные Минэкономразвития РФ

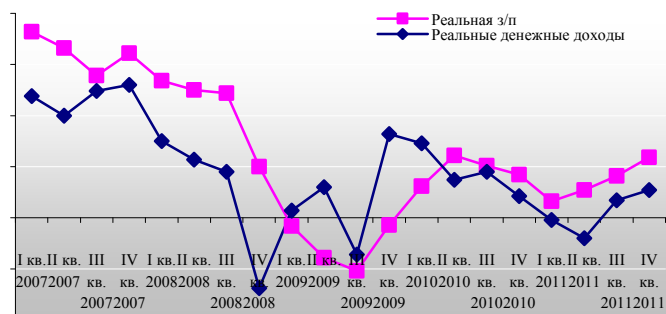
Доходы и расходы населения

Динамика заработной платы и среднедушевых доходов населения с 2000 по 2010 год показала, что начисленная заработная плата на одного работника выше, чем реальные среднедушевые доходы населения, причем с каждым годом разрыв увеличивался. По мнению специалистов ИА "INFOLine" данная тенденция связана с ростом количества пенсионеров, ростом рождаемости, увеличением социальных выплат и уводом доходов от предпринимательской деятельности в тень.

Динамика реальной зарплаты и реальных доходов населения в 2000-2011 гг., %



Динамика реальной зарплаты и реальных денежных доходов населения в 2010-2011 гг., %



ДЕМО-ВЕРСИЯ. Полный текст раздела содержит описание и анализ динамики и основных тенденций развития экономики и строительной отрасли РФ.

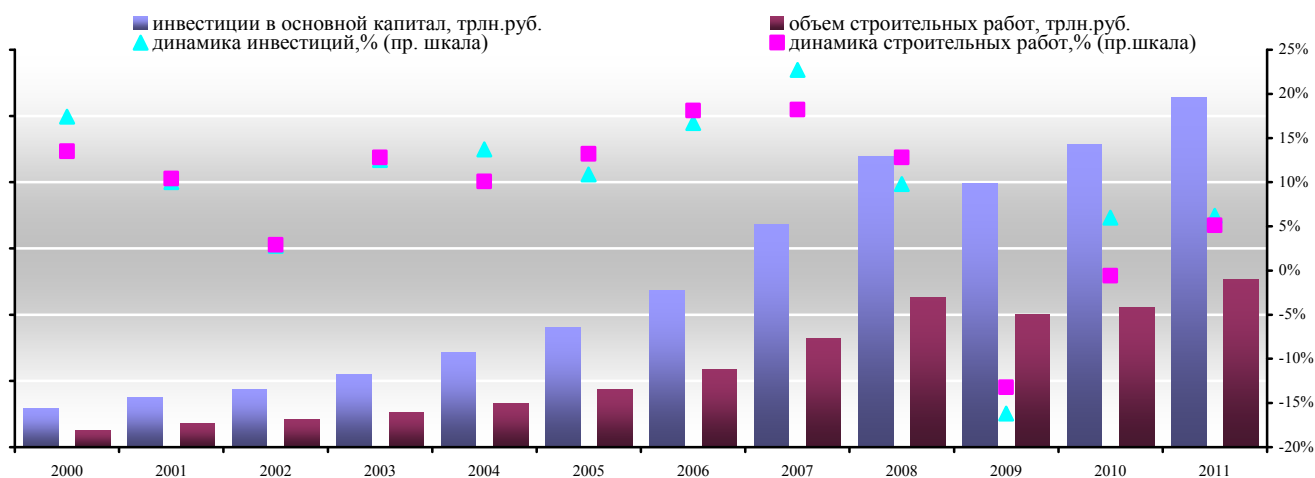
Негативные тенденции в мировой экономике и экономике России в частности, в 2011 году привели к стагнации реальных доходов населения и ослаблению курса рубля. В таких условиях население склонно выводить деньги из банковских депозитов (что приводит к **сокращению номинального объема сбережений**: по итогам по итогам 2011 года прирост сбережений в рублях составил всего 5,4% дохода), при этом ключевым альтернативным источником сбережения продолжает оставаться недвижимость.

1.2. Основные макроэкономические показатели строительной отрасли

Инвестиции в основной капитал

По итогам 2011 года инвестиции в основной капитал продолжают расти, однако, темпы роста еще не восстановились по сравнению с предкризисным периодом 2008 года. По данным МЭР, в инвестиционном процессе отмечается продолжение тенденции опережающего роста инвестирования в машины и оборудование, включая импортные. При этом наблюдается разрыв между расчетной динамикой инвестиций в машины и оборудование и в здания и сооружения, с одной стороны, и отчетными данными Росстата, с другой стороны. По прогнозам Минэкономразвития, в 2010-2014 гг. динамика инвестиций во многом будет обусловлена инвестициями топливно-энергетического комплекса и ростом частных инвестиций в обрабатывающих секторах при сокращении государственных капитальных вложений в реальном выражении.

Динамика основных показателей инвестиционной и строительной деятельности в 2000-2011 гг.



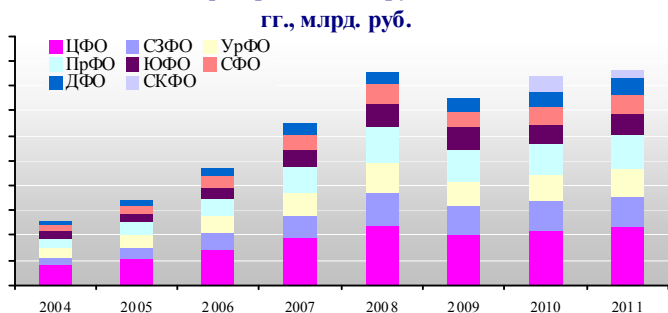
В 2012-2014 гг. рост инвестиций во многом будет обусловлен инвестициями компаний топливно-энергетического комплекса, к концу прогнозного периода их

вклад начнет ослабевать. Высокие темпы роста будут характерны для отраслей сферы развития человеческого капитала и высокотехнологичных отраслей.

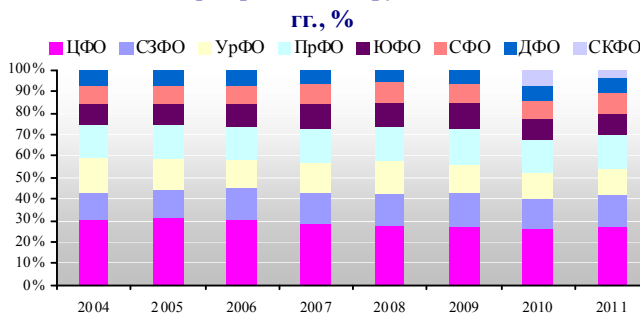
ДЕМО-ВЕРСИЯ. Полный текст раздела содержит описание и анализ динамики и основных тенденций развития экономики и строительной отрасли РФ.

Структура объема строительных работ по федеральным округам в 2008-2011 гг. была примерно одинаковой (сокращение доли строительных работ в Южном федеральном округе в 2010 году связано с выделением из состава округа нескольких регионов с образованием Северо-Кавказского федерального округа). Лидером по объему строительных работ выступает Центральный регион за счет реализации множества инвестиционных строительных проектов в Московском регионе.

Динамика объема строительных работ в России по федеральным округам в 2004-2011 гг., млрд. руб.



Структура объема строительных работ в России по федеральным округам в 2004-2011 гг., %



Показатели деловой активности строительных организаций

Результаты опросов Федеральной службой государственной статистики, проведенных среди 6,6 тыс. строительных компаний (в т.ч. 4,2 субъекта малого предпринимательства) с начала 2010 года продолжается рост уровня предпринимательской уверенности среди строительных организаций, обусловленный восстановлением экономики страны после кризиса 2009 года.

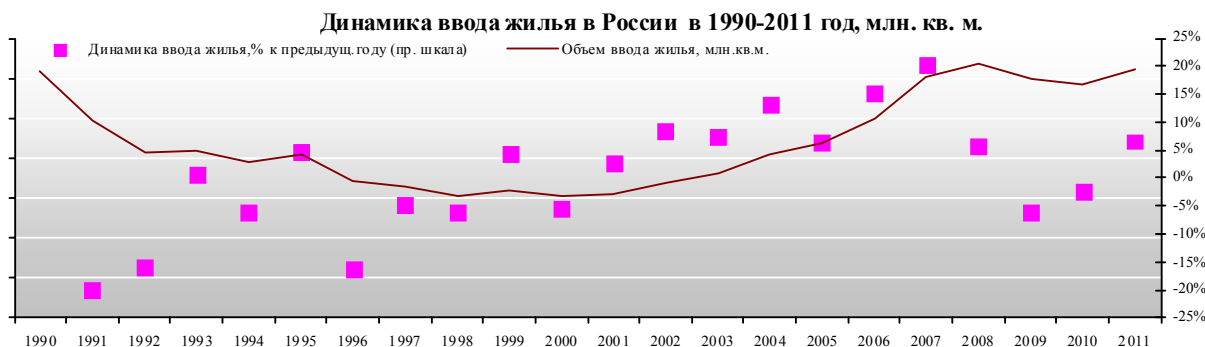
Индекс предпринимательской уверенности строительных организаций России в 2004-2011 гг., %



1.3. Жилищное строительство

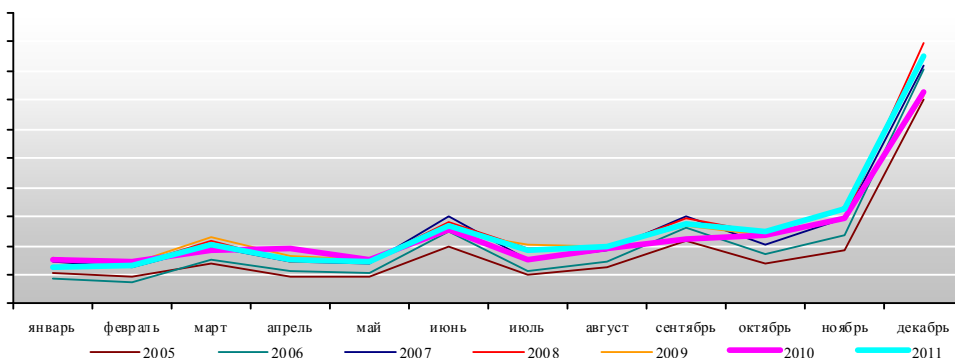
Жилищное строительство

Одним из самых амбициозных и социально-значимых проектов Правительства РФ в последние годы являлся национальный проект "Доступное жилье", причем динамичный рост объемов ввода жилья по итогам 2007 года позволил достигнуть уровня 1990 года и позволил прогнозировать увеличение объемов ввода жилья к 2015 году – до 100 млн. кв. м. в год. В 2008 году был достигнут максимальный показатель объемов ввода жилья за весь постсоветский период – 63,5 млн. кв. м., что соответствует 83% от максимального показателя РСФСР, достигнутого в 1987 году (76 млн. кв. м).

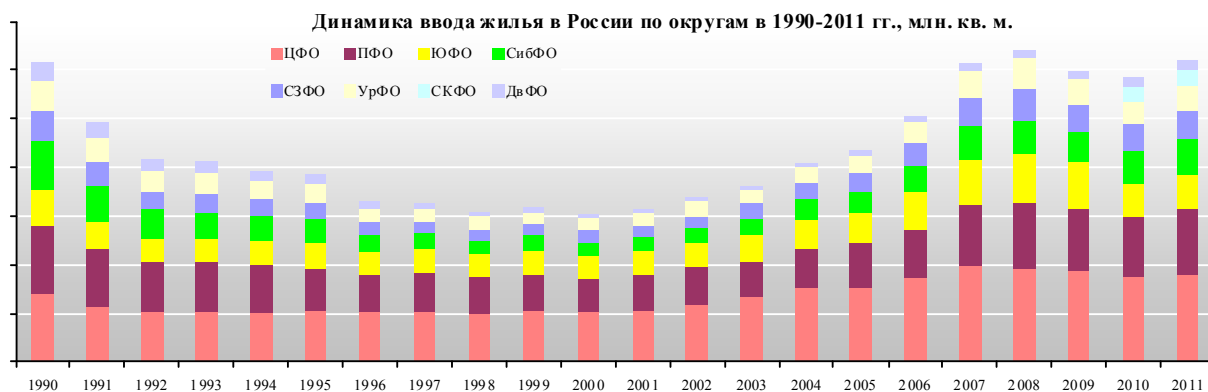


Для России традиционна резкая сезонная динамика ввода жилья, что хорошо видно на следующей диаграмме, иллюстрирующей ежемесячные объемы ввода жилых домов в России в 2004-2011 гг. В связи с тем, что обычно ввод жилых домов анонсируется на конец квартала, пики ежемесячной динамики ввода жилья приходится на март, июнь, сентябрь и декабрь, причем, в декабре традиционно принимается в эксплуатацию более 30% общего объема ввода за весь год.

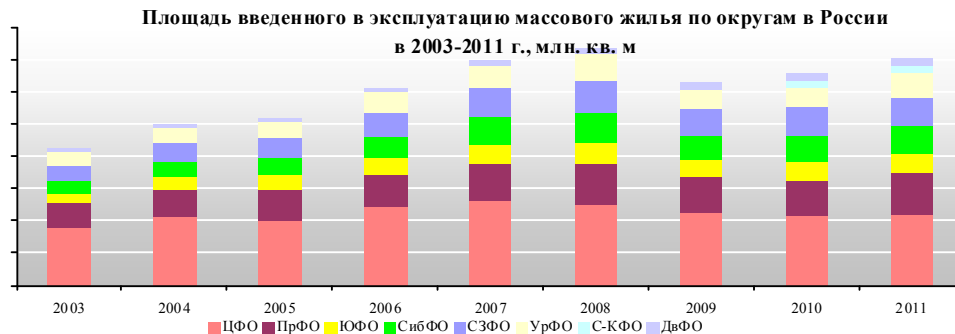
Динамика ввода жилья в России в 2004-2011 гг., млн. кв. м.



ДЕМО-ВЕРСИЯ. Полный текст раздела содержит описание и анализ динамики и основных тенденций развития жилищного строительства в РФ.



На диаграммах представлена динамика ввода массового (многоэтажного) жилья и общая площадь незавершенного массового жилья в России, находившегося в стадии строительства. В 2010 году отмечен рост как введенных многоэтажных жилых домов, так и количества зданий, находящихся в незавершенном строительстве.



По итогам 2011 года, наиболее значительное уменьшение объема ввода в эксплуатацию массового жилья было зафиксировано в Центральном федеральном округе (5%). При этом наибольший рост по площади введенного в эксплуатацию многоэтажного жилья продемонстрировал Дальневосточный федеральный округ, прирост которого в 2010 году составил 35%. Средняя площадь многоэтажных (массовых) жилых домов в 2005-2010 гг. сокращалась, несмотря на рост совокупных объемов введенной площади и количества домов, что объяснимо ростом цен на жилье, обусловившим переориентацию на квартиры меньшей площади.

Лидеры рынка жилищного строительства

В России в 2004-2011 гг. в структуре ввода жилья преобладали массовые, многоэтажные дома. На долю 11 крупнейших строительных компаний, занимающихся жилищным строительством, по итогам ввода массового жилья за 2009-2011 гг., пришлось около 17% от общего объема ввода многоэтажных домов в стране. Причем, прослеживается четкая регионализация деятельности крупнейших строительных компаний – их основной объем строительства приходится на Московский регион, Санкт-Петербург (и Ленинградскую область), и некоторые крупные регионы Приволжского и Уральского округов.

ДЕМО-ВЕРСИЯ. Полный текст раздела содержит описание и анализ операционной деятельности крупнейших строительных компаний РФ.

Рейтинг строительных компаний по объему сдачи жилья в 2009-2011 гг.

Компания	Объем ввода жилья, тыс. кв. м.			Доля компании в объеме строительства а жилья в РФ		Доля компании в строительстве многоэтажног о жилья в РФ		Динамика 2010/2009	Место в рейтинге		Изменение в рейтинге 2010/2009
	2009	2010	2011	2009	2010	2009	2010		2009	2010	
	х	х	х	х	х	х	х		х	х	
СУ-155	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
ПИК	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
Дон-строй	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
ЛСР	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
ГК Моргон	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
МСМ-5	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
Главстрой	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
Ренова-строй Групп	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
Интеко	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
ГК Эталон	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
Ведис Групп	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
Компания Л1	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х

Источник: ИА "INFO Line"

В 2011 году удержать свои позиции на рынке жилья удалось в основном компаниям, специализирующимся на строительстве **домов эконом-класса и строительству по госзаказу** – это компании ГК "СУ-155", ОАО "Группа ЛСР" и ГК "ПИК", которые по итогам 2009-2011 гг. вводили наибольшие объемы жилья.

Однако, сохранив объемы строительства, большинство игроков вынуждены были пожертвовать рентабельностью бизнеса. Так, по данным самих игроков, строительство жилья по госзаказу приносит в среднем 3-5%, в то время как коммерческие стройки - 20-30%. Несмотря на это, со второй половины 2010 года

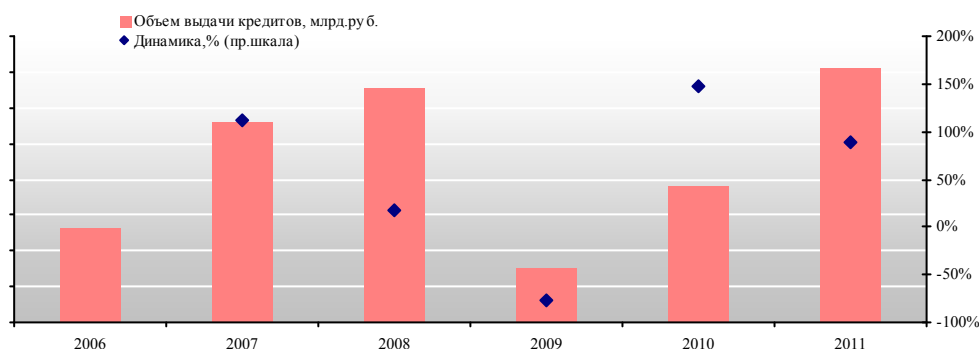


рынок коммерческого жилья стал восстанавливаться, что послужило благоприятным фактором, способствующим росту финансовых показателей для многих компаний. Тем не менее, ряд крупнейших строительных компаний, в 2009-2010гг. имели сложное финансовое положение и высокий уровень долговой нагрузки, вследствие чего находились на грани банкротства.

Состояние рынка ипотечного кредитования

В 2011 году рынок ипотечного кредитования в России стремительно рос - по итогам года объем выданных ипотечных кредитов в стране составил 713 млрд. руб. кредитов, что превысило рекордный показатель 2008 года. Однако качество кредитных портфелей на докризисные уровни еще не вышло, что участники рынка объясняют сложностью взыскания залогов по ипотечным кредитам. При этом в 2012 году прогнозируется рост ставок и замедление темпов роста выдачи займов.

Объем выдачи ипотечных кредитов в России в 2006-2011гг.



ДЕМО-ВЕРСИЯ. Полный текст раздела содержит описание и анализ операционной деятельности крупнейших строительных компаний РФ.

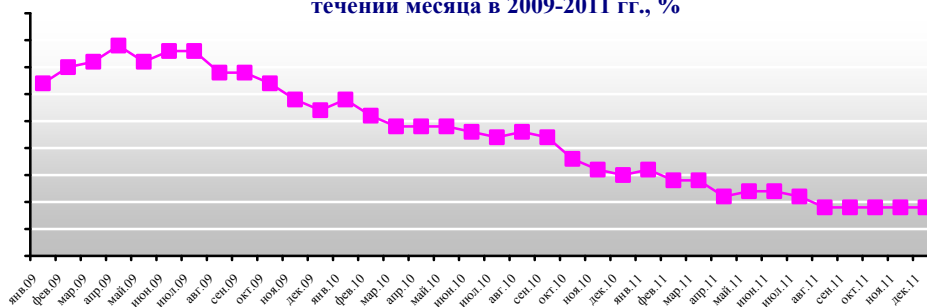
Региональная структура выдачи ипотечных кредитов в России на 1.01.12г., млрд.руб.

Регион кредитной организации	Регион заемщика									Всего
	ЦФО	Москва	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДВФО	
ЦФО	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Москва	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
СЗФО	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
ЮФО	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
СКФО	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
ПФО	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
УФО	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
СФО	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
ДВФО	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Всего	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Источник: Центральный Банк РФ

Дальнейшая динамика ипотечных ставок будет зависеть, прежде всего, от воздействия специальных государственных программ, а также уровня инфляции и действий Банка России в области монетарной политики. По прогнозам АИЖК, к концу 2015г. количество выдаваемых в год ипотечных кредитов в РФ составит 741 тыс., а сама ипотека станет доступной 30% российских семей. На 2020г. прогнозы еще более радужные - 868 тыс. кредитов в год и доступность 50% семей.

Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным АИЖК в течении месяца в 2009-2011 гг., %



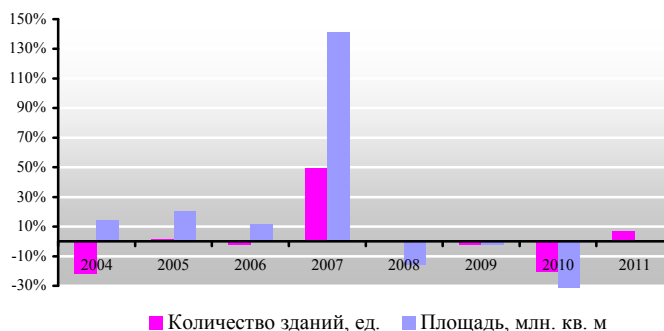
1.4.1. Торговое строительство. Анализ инвестиционной деятельности в торговом строительстве

В 2010 году в России, по данным ФСГС, было введено 6,6 млн. кв. м коммерческих зданий, что на 1,1 млн. меньше, чем в 2009 году, и на 2,8 млн. меньше, чем в 2007 году, когда наблюдался пик ввода коммерческих зданий. Следует отметить, что в 2010 году эксплуатацию вводились объекты торговой недвижимости, строительство которых началось ещё до кризиса – в 2006-2007 гг.

Средняя площадь и строительный объем коммерческих зданий, введенных в России в 2003-2011 гг.



Динамика количества и площади коммерческих зданий, введенных в РФ в 2003-2011 гг., % к пред. году



Следует отметить, что в общем объеме строительства объектов коммерческой недвижимости более 60% приходится на торговые и многофункциональные центры с торговой составляющей.

Первые современные торговые центры появились в России в конце 90-х годов, однако активное развитие рынка торговых центров началось только в 2000-2005 гг. (годы различны в зависимости от региона). В таблице приведены этапы развития торговой недвижимости с момента появления первых современных торговых центров в конце 1990-х годов до 2011 г.

Основные этапы развития формата торговой недвижимости в 1990-х-2011 гг.

Этап	Тенденции развития экономики	Тенденции развития розничной торговли и торговой недвижимости
I этап (конец 1990-х – 2002 г.)	X X X	X X X
II этап (2002-2005 гг.)	X X X	X X X
III этап (2006-III квартал 2008 гг.)	X X X	X X X
IV этап (IV квартал 2008 года – IV квартал 2009 года)	X X X	X X X
V этап (С 2010 года)	X X X	X X X

Источник: данные ИА "INFO Line"

ДЕМО-ВЕРСИЯ. Полный текст раздела содержит описание и анализ основных тенденций на рынке торговой недвижимости РФ.

В 2004-2010 гг. более 95% вводимых в России площадей в ТЦ и ТРК было сконцентрировано в городах с населением более 500 тыс. человек. При этом



значительная часть реализованных в регионах проектов (около 40%) осуществлена федеральными девелоперами, такими как "ИКЕА", Группа "РТМ", ГК "Регионы", ГК "Торговый квартал" и т. д. Лидерами по общему объему ввода площадей в торговых центрах в 2004-2010 гг. были Москва и Санкт-Петербург, в которых было введено 5,2 млн. кв. м и 3,4 млн. кв. м соответственно. В крупнейших региональных центрах – Казани, Екатеринбурге и Новосибирске – в 2004-2010 гг. введено 906, 888 и 839 тыс. кв. м соответственно.

Инвестиционная деятельность в торговом строительстве

Реализация инвестиционной деятельности в коммерческом строительстве напрямую связана с инвестициями в торговую отрасль в целом, причем динамика объемов коммерческого строительства (куда входит и строительство торговой недвижимости) на протяжении 2003-2011 гг. была схожа с динамикой инвестиций в торговую отрасль. Стоит отметить, что вложения в строительство торговой недвижимости привлекательны для инвесторов своей сравнительно быстрой доходностью за счет сдачи помещений в аренду.

Стоимостная структура инвестиций в торговую недвижимость в 2011 году, %



Количественная структура инвестиций в торговую недвижимость в 2011 г, %



Также, среди инвестпроектов в торговом строительстве преобладают дорогие, стоимостью более 300 млн. долл., проекты, доля которых в количественной структуре проектов составляет около 40%. Несмотря на то, что средняя стоимость проектов по строительству МФК выше среди всех проектов в торговом строительстве, наибольшая доля по количеству самых дорогих проектов (стоимостью свыше 300 млн. долл.) принадлежит строительству ТК.

1.5. Строительство дорожных и инфраструктурных объектов

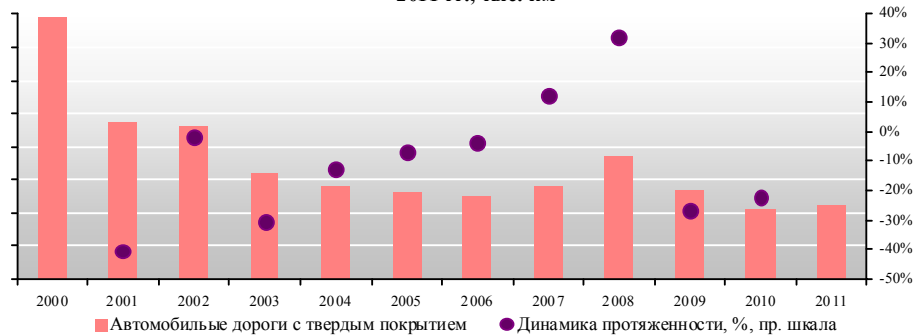
Автомобильные дороги

В рамках реализации подпрограммы "Автомобильные дороги" в 2007-2010 гг. основное финансирование было направлено на ряд приоритетных объектов автодорожной сети России, к которым относятся: кольцевая автомобильная дорога вокруг г. Санкт-Петербурга, автомобильная дорога федерального значения "Амур" Чита - Хабаровск и автодорожный обход г. Сочи на автомобильной дороге федерального значения М-27 Дзубга-Сочи, ликвидация грунтового разрыва на автомобильной дороге федерального значения "Колыма" в Республике Саха (Якутия), а также строительство и реконструкцию участков автомобильной дороги федерального значения М-4 "Дон".

ДЕМО-ВЕРСИЯ. Полный текст раздела содержит описание и анализ основных тенденций на рынке дорожного строительства РФ.

Динамика протяженности автомобильных дорог общего пользования в России в 2000-2011 гг. приведена на диаграмме.

Динамика ввода автомобильных дорог с твердым покрытием в 2000-2011 гг., тыс. км



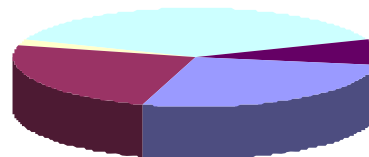
Структура государственных вложений в строительство дорог в России

В 2011 году в России значительно снизилась доля средств выделяемых на содержание и реконструкцию дорог, при том, что доля средств на строительство выросла в 1,9 раза. По итогам 2011 года структура инвестиций в дорожное строительство несколько изменилась по сравнению с 2010 годом – выросли доли государственных вложений в реконструкцию и ремонт автодорог.

Структура инвестиций в дорожную отрасль в России по типам работ в 2010 году, %



Структура инвестиций в дорожную отрасль в России по типам работ в 2011г, %



ДЕМО-ВЕРСИЯ. Полный текст раздела содержит описание и анализ основных тенденций на рынке дорожного строительства РФ.

Среди предприятий, осуществляющих работы по строительству автомобильных дорог в России в 2006-2010 гг. доля ТОП-20 крупнейших по объему финансирования предприятий составляет 99% от всего объема финансирования строительных работ в дорожном секторе в данный период времени.

Топ-20 крупнейших компаний в сегменте строительства объектов дорожной инфраструктуры в России в 2006-2011гг., по объему финансирования, млрд. руб.

Предприятие	Регион	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Итого: 2006-2011гг.
ОАО "Мостотрест"	Кировская обл.							
ОАО "Тоннельный отряд №44"	Краснодарский кр.							
ЗАО "Труд"	Иркутская обл.							
ЗАО "ВАД"	С.-Петербург							
ЗАО "Асфальт"	Амурская обл.							
ООО "Корпорация Инжтрансстрой"	Москва							
ОАО "Дорожно-строительная компания "Автобан"	Москва							
ООО "СУ "Магистраль"	Тульская обл.							
ОАО "Брасткдорстрой-1"	Иркутская обл.							
ООО "Камдорстрой Амур"	Амурская обл.							
ОАО "Бамстроймеханизация"	Амурская обл.							
ОАО "Волгомост"	Самарская обл.							
ООО "СтройСервис"	Москва							
ООО "Брус"	Респ. Татарстан							

Демоверсия отраслевого исследования "Строительная отрасль России: жилищное, торговое, промышленное, дорожное и инфраструктурное строительство"

ОАО "УСК МОСТ"	Московская обл.
ОАО "Сибмост"	Новосибирская обл.
ООО "Строительно-коммерческая фирма "АТМ"	Пермский кр.
ООО "МИП Дальнего Востока"	Хабаровский кр.
ООО "Иркутскмост"	Иркутская обл.
ОАО "Вологодское ДСУ - 1"	Вологодская обл.
Прочие	-

Источник: Федеральное казначейство

Раздел 3. Описание компаний строительной отрасли

3.1. Жилищное строительство

ГК СУ-155, ЗАО

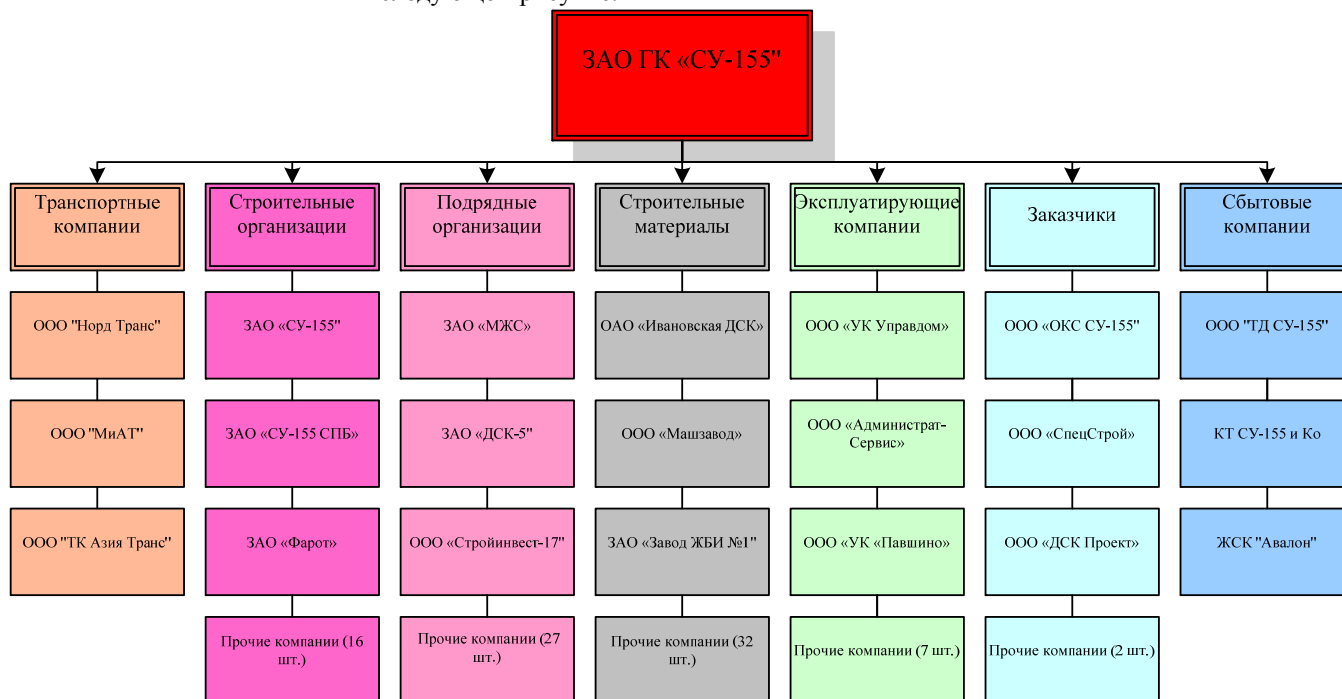


Название компании: *Группа компаний СУ-155, ЗАО* Адрес: 119017, Москва, ул. Малая Ордынка, д. 15. Тел/факс: (499) 789-13-88 Web: <http://www.su155.ru>
 Руководитель: *Александр Мецераков – генеральный директор, Михаил Балакин – председатель совета директоров*

Краткая история развития и структура компании

Компания ведёт свою историю с 1954 года, когда в системе Главмосстроя был создан «Строймонтажтрест № 3», позже переименованный в «Строительное управление № 155». В 1993 году управление было преобразовано в закрытое акционерное общество. В группе сосредоточено сразу несколько крупнейших бизнес-направлений: строительство и девелопмент, промышленность строительных и нерудных материалов, машиностроение, инвестиции в землю, инвестиции в инженерную и коммунальную инфраструктуру. «СУ-155» ведёт проекты в 54 городах России, а также в странах СНГ и Европе. Компания имеет официальное представительство в Германии и является членом Торгово-промышленной палаты Российской Федерации. «СУ-155» обладает самой развитой базой промышленности строительных материалов и машиностроения в стране. В составе компании 28 передовых предприятия промышленности строительных и нерудных материалов, которые расположены в 17 городах России.

Структура ЗАО ГК "СУ-155" по состоянию на начало 2012 года показана на следующем рисунке.



Основным акционером ЗАО "СУ-155" является председатель совета директоров компании – Михаил Балакин, владеющий акциями холдинга через другие организации. Структура уставного капитала ЗАО "СУ-155" по данным ФСГС на 1.11.2011г. приведена в следующей таблице.

Структура уставного капитала ЗАО "СУ-155"

Наименование учредителя	Доля(%)
х	х

Источник: ФСГС

Основные события компании



Компанией ЗАО "СУ-155" в конце июня 2011 года в Цхинвале, сильно пострадавшем в ходе военных действий, на территории 60 гектаров построено 210 домов коттеджного типа, 4 трехэтажных многоподъездных дома, школа на 600 учащихся, 2 детских сада на 110 детей каждый, торговый центр, реконструирован физкультурно-оздоровительный комплекс.

За сентябрь и октябрь 2011 года компания ЗАО "Су-155" погасила перед ОАО "Сбербанк" более 2,5 млрд рублей по кредитным договорам. Всего с начала года «СУ-155» выплатила Сбербанку 7,7 млрд рублей, 5,9 млрд рублей из которых – погашение тела кредита, а 1,8 млрд рублей – выплата по процентам.

«СУ-155» также планирует привлечь около 15 млрд рублей заемных средств на реализацию проекта жилой застройки объемом в 500 000 квадратных метров в подмосковном Домодедово

29 ноября 2011 года в Иваново Группа компаний «СУ-155» заложила первый камень микрорайона «Рождественский». Площадь застройки – 13,64 га, общая площадь жилого фонда достигнет 121 тыс.кв.м. Инвестиции в проект составляют 3,5 миллиарда рублей.

Кроме перечисленных событий, в течение 11 месяцев 2011 года ЗАО "СУ-155" ввело в эксплуатацию четыре детских сада.

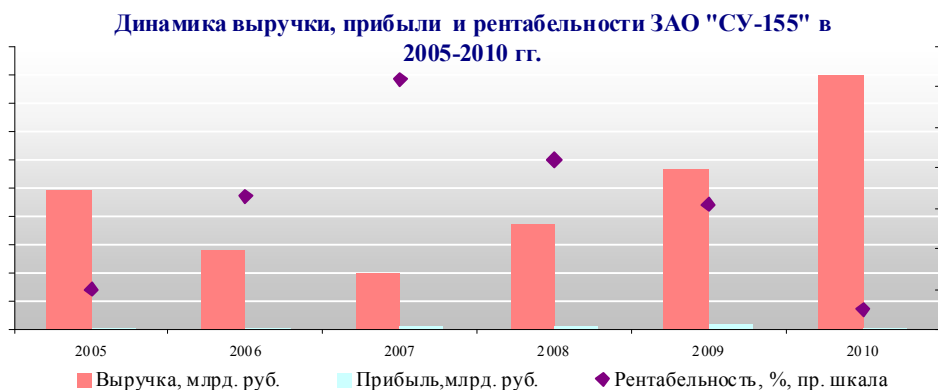
Основные проекты, реализуемые ЗАО "СУ-155" по состоянию на начало 2012г.

Регион	Проект	Площадь, тыс.кв.м.	Период реализации
x	x	x	x
x	x	x	x
x	x	x	x
x	x	x	x
x	x	x	x

Источник: ИА "INFOLine", материалы ЗАО "СУ-155"

Финансовые показатели

Динамика основных финансовых показателей ЗАО "СУ-155" за 2005-2010гг. приведена на следующей диаграмме.



Перспективы развития

Основной концепцией развития ЗАО ГК "СУ-155" на ближайшую перспективу должна стать регионализация строительных проектов. Доля строительства в Московском регионе не должна сократиться, однако, может произойти смещение строительства из Москвы в Московскую область. Портфель заказов ГК "СУ-155" до 2015г. включает в себя строительные проекты (преимущественно в жилищном строительстве, причем, большая доля в портфеле заказов принадлежит госзаказу) совокупным объемом около 14 млн. кв.м.

3.4. Дорожное и инфраструктурное строительство

Мостотрест, ОАО

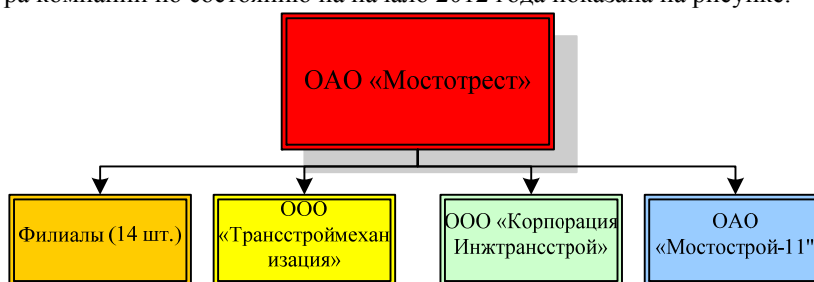


Название компании: *Мостотрест, ОАО* Адрес: 121087, г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5 Тел/факс: (495) 669-79-99/ (495) 669-77-11 E-mail: *mostro@mostro.ru* Web: *http://www.mostro.ru* Руководитель: *Георгий Коряшкин – председатель совета директоров, Владимир Власов – генеральный директор,*

Краткая история развития и структура компании

Компания была основана в 1930 году как Всесоюзный трест по строительству внеклассных и больших мостов «Мостотрест». За годы своей деятельности компания построила и реконструировала более 7 500 различных инфраструктурных объектов — мостов, путепроводов, тоннелей и транспортных развязок. Среди проектов, реализованных «Мостотрестом» в последние годы, — мост «Живописный» через Москву-реку в Серебряном бору в Москве, вантовый мост через реку Оку в обход Мурома, Пулковская транспортная развязка и Большой Обуховский мост в Санкт-Петербурге, мост через реку Ангару в Иркутске и другие объекты.

Кроме того, ОАО «Мостотрест» приобрело контрольные пакеты акций в уставных капиталах компаний ООО «Корпорация Инжтрансстрой», ООО «Трансстроймеханизация» и блокирующего пакета акций в ОАО «Мостострой-11». Таким образом, предприятие вышло на рынок дорожного строительства (автомобильного и железнодорожного) и расширило географию своего присутствия. Структура компании по состоянию на начало 2012 года показана на рисунке.



ОАО «Мостотрест» — одна из крупнейших диверсифицированных строительных компаний России, осуществляющая деятельность в сфере инфраструктурного строительства, ведущая мостостроительная компания страны по объему выручки в части работ, выполненных своими силами.

Основными бенефициарами ОАО "Мостотрест" выступают Аркадий Ротенберг и топ-менеджеры ГК "Н-Транс", владеющие x% акций ОАО "Мостотрест" через кипрский оффшор "Марк О'Поло Инвестментс Лтд.". Структура акционерного капитала ОАО "Мостотрест" по состоянию на начало 2012г. приведена в следующей таблице.

Структура акционерного капитала ОАО "Мостотрест" на начало 2012г.

Акционер	Доля (%)
X	X
X	X
X	X
X	X

Источник: данные компании ОАО "Мостотрест"

Основные события компании

В конце марта 2011 года ОАО "Мостотрест" выиграло конкурс на строительство продолжения нижегородского метро (продление Автозаводской линии метрополитена от станции "Московская" до станции "Горьковская" с мостовым переходом через Оку), стоимостью почти 7 млрд. руб. Строительно-монтажные работы планируется завершить 31 декабря 2011г.

ДЕМО-ВЕРСИЯ. Полный текст раздела содержит основную информацию об операционной и финансовой деятельности предприятия



В целом 2011 год ознаменовался для ОАО "Мостотрест" выигрыванием нескольких крупных государственных конкурсов в сегменте дорожного и инфраструктурного строительства. Основные контракты, право на которые получило ОАО "Мостотрест" в 2011 году, а также приоритетные проекты в портфеле заказов компании показаны в следующей таблице.

Крупные проекты, реализуемые ОАО "Мостотрест" по состоянию на I кв. 2012г.

Регион	Проект	Сроки	Этап реализации проекта на I кв. 2012г.
Сочи	Строительство развязки "Стадион"	2009-2012	X
Сочи	Строительство дублера Курортного проспекта	2009-2013	X
Чувашия	Строительство моста через р. Суру (второй этап), протяженностью 1242 м.	2011-2013	X

Источник: ИА "INFOLine"

Портфель заказов ОАО "Мостотрест" по состоянию на 2011 год подразумевает реализацию проектов в дорожном и инфраструктурном строительстве общей стоимостью около x млрд. руб. Основная часть заказов приходится на строительство мостов и автомобильных дорог. В структуре заказчиков преобладают государственные инвесторы (федеральные агентства, региональные и муниципальные власти, государственные компании). Среди крупнейших заказчиков ОАО "Мостотрест" можно выделить федеральные агентства Министерства транспорта РФ, Росавтодор, Росжелдор, Росавиацию, Росморречфлот, ОАО "РЖД" и ГК "Российские автомобильные дороги" и т.д. Причем, x% заказов реализовываются в Центральном федеральном округе (преимущественно в Московском регионе), еще x% приходятся на Южный ФО (строительство инфраструктуры для Олимпиады-2014).

Структура заказов ОАО "Мостотрест" денежном выражении по объектам инфраструктуры в 2011 году, %



Структура заказов ОАО "Мостотрест" по видам финансирования в 2011 году, %



Финансовые показатели

С2010 года ОАО "Мостотрест" публикует консолидированные финансовые данные по МСФО. Так, по итогам 2010 года консолидированная выручка ОАО "Мостотрест" выросла по сравнению с 2009 годом почти в 2 раза и составила около x млрд. руб. Рост консолидированных финансовых показателей продолжился и в 2011 году- по итогам первого полугодия 2011 года консолидированная выручка ОАО "Мостотрест" выросла в 2 раза и составила x млрд. руб. за счет увеличения объемов строительства. Рост чистой прибыли при этом составил x%.

Перспективы развития

Перспективы развития ОАО "Мостотрест" связаны с дальнейшим развитием в сфере дорожного и инфраструктурного строительства в России. Кроме того, в ближайшее время компания будет реализовывать крупные проекты из своего портфеля заказов, заключенные по гос. контрактам – в том числе достраивать автодороги в Сочи в рамках подготовки к олимпийским играм 2014г., вести строительство головного участка скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург в рамках которого также будет выполнено строительство и реконструкция некоторых дорожных и инфраструктурных объектов (реконструкция международного аэропорта Шереметьево, реконструкция МКАД, реконструкция Бусиновской транспортной развязки и т.д.).

Раздел 4. Обзор отрасли строительных материалов

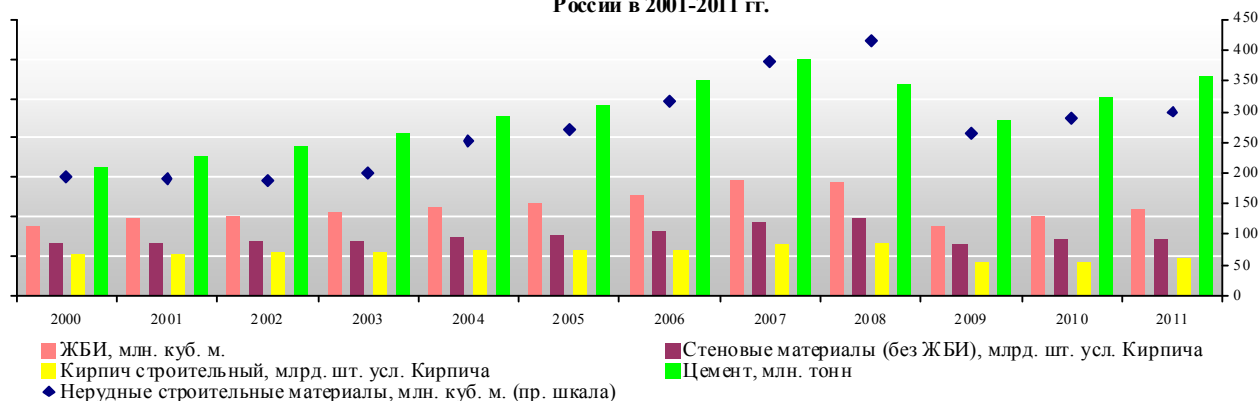
Основные показатели промышленности строительных материалов

В 2000-2008 гг. промышленность строительных материалов активно развивалась на фоне роста объемов строительства, чему способствовал приток капитала в страну, обусловленный высокими ценами на углеводороды.

ДЕМО-ВЕРСИЯ. Полный текст раздела содержит описание и анализ основных тенденций на рынке строительных материалов РФ.

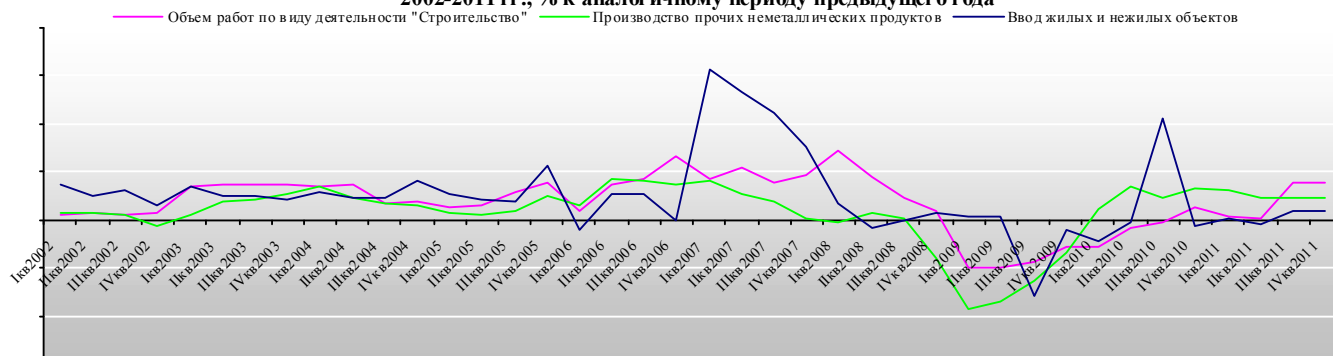
Производство **нерудных строительных материалов** (щебня и гравия, песка и песчано-гравийной смеси) росло еще более быстрыми темпами – в среднем по $x\%$ в год, чему способствовало развитие дорожного строительства, финансируемого из госбюджета. Однако производство **кирпича** при этом росло очень низкими темпами, примерно на $x\%$ в год, а общая доля кирпича в структуре потребляемых строительным комплексом России строительных материалов устойчиво сокращалась, даже несмотря на привлекательный набор потребительских характеристик данного вида продукции. Подтверждением данного тезиса является то, что в 2008 году по сравнению с 2000 годом ввод в действие жилых и нежилых зданий увеличился в x раза, жилья – в x раза, в то время как производство кирпича – всего на $x\%$. Основными проблемами промышленности строительных материалов оставались устаревшее оборудование и технологии производства.

Основные показатели строительной отрасли и промышленности строительных материалов в России в 2001-2011 гг.



Кризис 2009 года заметно отразился на экономике страны и на промышленности строительных материалов в частности. Так, в 2009 году банковский сектор сократил объемы кредитования строительных компаний, которые из-за недостатка финансирования (т.к. строительство ведется в основном на привлеченные средства) заморозили строительство многих объектов и прекратили закладку новых. Кроме того, в 2009 году выросли ставки по ипотечным кредитам, что сделало недоступным приобретение жилья некоторой части населения и сократило спрос на него.

Основные показатели строительной отрасли и промышленности строительных материалов в России в 2002-2011 гг., % к аналогичному периоду предыдущего года



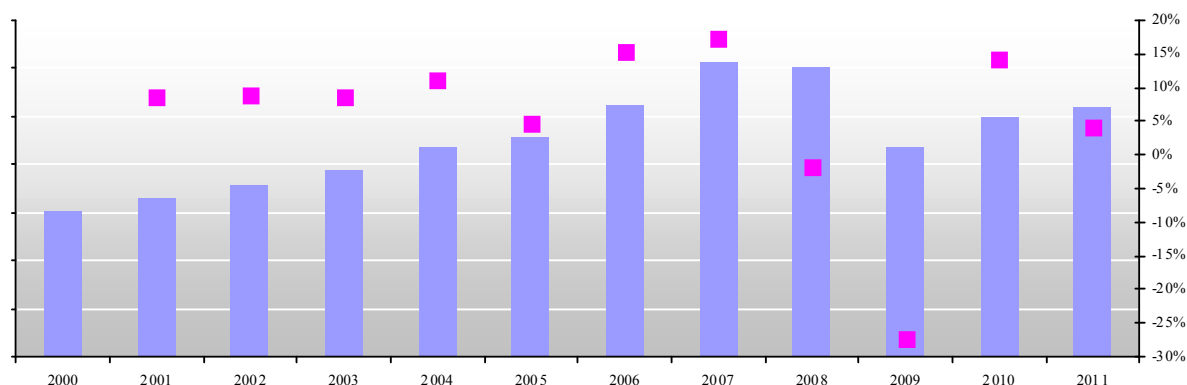
4.1. Цемент

Цемент применяется в основном для производства бетона и его производных (асфальтобетона, ЖБИ, изделий для полносборного домостроения и т.д.), а также строительных смесей и растворов. Основной объем потребления цемента приходится на строительную отрасль, при этом, существуют различные специфические виды цемента, которые используются в нефтегазовой отрасли (тампонажный цемент), металлургии и инфраструктурном строительстве. При этом, у цемента практически нет заменителей: в отличие от других минеральных вяжущих материалов (гипса, воздушной и гидравлической извести и т.д.) цемент твердеет не только на воздухе.

Основные показатели цементного комплекса

В 2009-2010 гг. объемы производства снова стали больше объемов потребления (в среднем на х%), что было вызвано ростом цен на цемент в конце 2008 года, продолжавшемся до середины 2009 года, возвращением импортных пошлин на цемент в конце 2008 года (объем импорта за 2009 год сократился почти на х% по сравнению с 2008 г.), а также, общей тенденцией сокращения потребления строительных материалов в 2009 году.

Динамика потребления цемента в России в 2000-2011 гг., млн. тн.

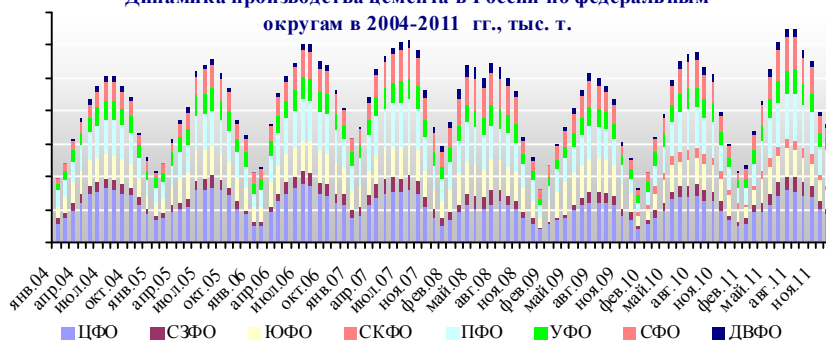


В 2011 году динамика производства цемента по всем федеральным округам кроме ЮФО была позитивной по сравнению с аналогичным периодом 2010 года. В наибольшей степени производство цемента выросло в ПФО – на х%. По итогам 9 месяцев лучшие результаты демонстрирует СЗФО, где производство цемента выросло на х%.

Структура выпуска цемента в России по федеральным округам в 2011 году, %



Динамика производства цемента в России по федеральным округам в 2004-2011 гг., тыс. т.



Производство цемента крупнейшими предприятиями России

ДЕМО-ВЕРСИЯ. Полный текст раздела содержит описание и анализ основных тенденций на рынке строительных материалов РФ.