

И С С Л Е Д О В А Н И Е

ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ

Значимые инвестиционные проекты в 2019 – 2021 годах

INFO *Line*

информационное агентство

information agency

- ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИНВЕСТИЦИОННОМУ РАЗВИТИЮ РАЗЛИЧНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- ТЕПЛОВЫЕ КАРТЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ
- СПРАВКИ ПО КРУПНЕЙШИМ КОМПАНИЯМ-ИНВЕТОРАМ
- ОПИСАНИЕ КРУПНЕЙШИХ РЕАЛИЗУЮЩИХСЯ ПРОЕКТОВ

INFOline – партнер по информационному обслуживанию и исследованиям ведущих компаний России

Более 2000 постоянных клиентов



Мы гордимся клиентами
Они рекомендуют нас

КОМПЛЕКС ИНФОРМАЦИОННЫХ ПРОДУКТОВ INFOline: «СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ РОССИИ»



5 разделов, 127 слайдов, 73 диаграммы, более 160 проектов

«СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ РОССИИ. Итоги 2018 года. Тенденции 2019 года»

включает в себя результаты многолетней отраслевой работы INFOline:

- Мониторинг событий строительной отрасли, отрасли промышленности материалов и других.
 - Формирование аналитических баз данных и рейтингов компаний.
 - Анализ инвестиционных проектов 2019-2021 годов.
- Аналогичные исследования по другим отраслям доступны на сайте www.economica2020.ru

Ежедневный мониторинг событий – услуга «Тематические новости»

Исследование «Строительная отрасль России. Итоги 2018 года. Тенденции 2019 года»

Исследования рынков строительных материалов

Ежеквартальный обзор «Строительная отрасль России»

СОДЕРЖАНИЕ

- **Часть I. Основные показатели строительной отрасли**
 - NEW** 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. Ипотечное кредитование
 - 1.8. Кредитование строительных компаний
 - 1.9. Государственное регулирование
- **Часть II. Инвестиционная активность в строительной отрасли**
 - 2.1. Методика отбора инвестиционных проектов
 - 2.2. Жилищное строительство
 - 2.3. Торговые центры
 - 2.4. Агропромышленный комплекс
 - NEW** 2.5. Топливо-энергетический комплекс:
 - 2.5.1. Нефтяная промышленность,
 - 2.5.2. Газовая промышленность,
 - 2.5.3. Электроэнергетическая отрасль
 - NEW** 2.6. Транспортная отрасль:
 - 2.6.1. Автодорожная инфраструктура,
 - 2.6.2. Железнодорожная инфраструктура,
 - 2.6.3. Порты и терминалы
 - NEW** 2.7. Коммерческое и общественное строительство
 - NEW** 2.8. Обработывающая промышленность
 - NEW** 2.9. Промышленность строительных материалов
- Список источников
- Список сокращений
- Об авторе - информационно-аналитическом 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.

Осуществляем на постоянной основе информационную поддержку более 1000 компаний РФ и мира, ежедневно реализует десятки информационных продуктов.

199155, Санкт-Петербург, пр. КИМа, 28

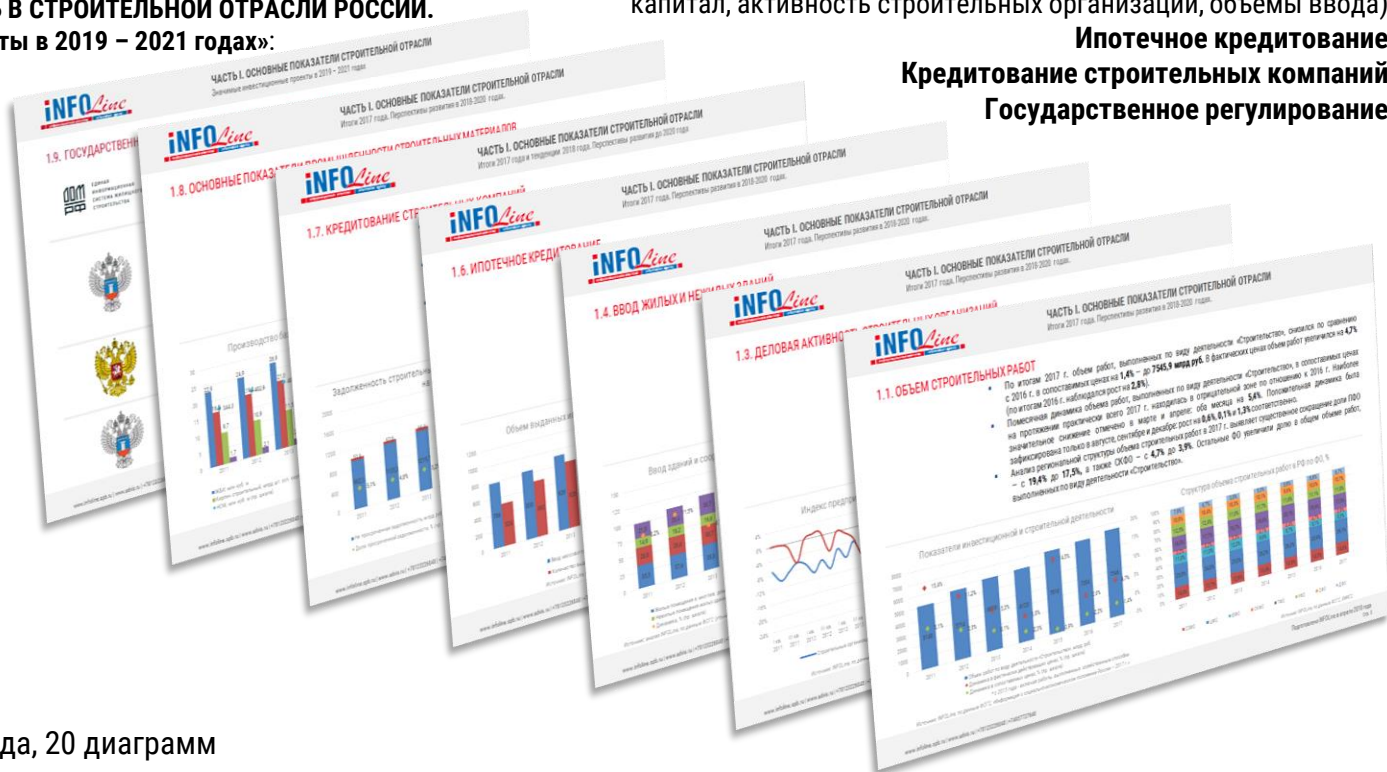
www.infoline.spb.ru | www.advis.ru
+78123226848 | +74957727640
mail@advis.ru | str@allinvest.ru

ЧАСТЬ I. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

В полной версии Исследования

«ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ.

Значимые инвестиционные проекты в 2019 – 2021 годах»:



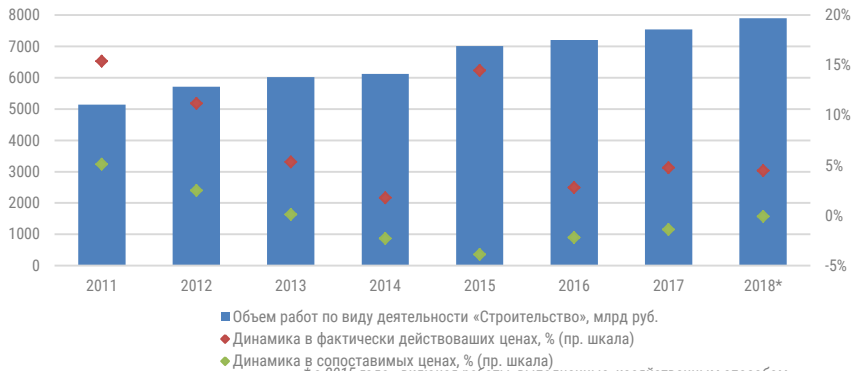
Динамика основных индикаторов
 (ВВП, объем строительных работ, инвестиции в основной капитал, активность строительных организаций, объемы ввода)
Ипотечное кредитование
Кредитование строительных компаний
Государственное регулирование

В полной версии – 24 слайда, 20 диаграмм

1.1. ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

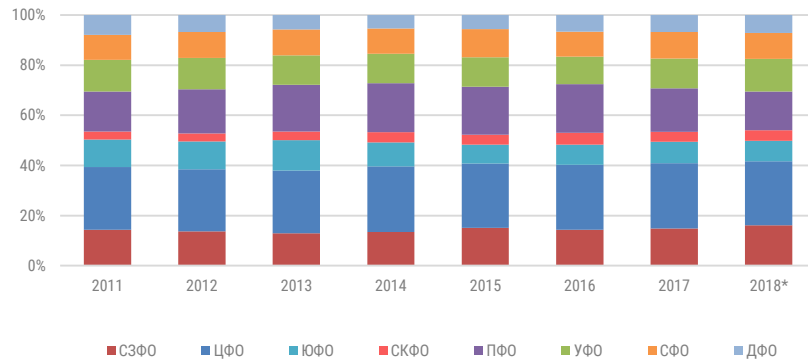
- По предварительным итогам 2018 г., в соответствии с оценками INFOLine, объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», снизится по сравнению с 2017 г. в сопоставимых ценах на **0,1%**. В фактических ценах объем работ увеличится на **4,5%** (по итогам 2017 г. наблюдался рост на **4,7%**).
- Крупнейшие по объему строительных работ ЦФО и ПФО в 2018 г. демонстрируют сокращение (в ЦФО – на **5,7%**, в ПФО – на **10,3%**), в то время как в СЗФО объем увеличился на **2,4%**, а в СКФО и УФО: **19,2%** и **18,1%** соответственно.
- Лидирующую позицию по объему строительных работ в 2018 г. сохраняет Московский регион, где анализируемый показатель может достигнуть **1226** млрд руб. (или **16%** от общего объема строительных работ в РФ), что на **7,6%** ниже 2017 г. в сопоставимых ценах. Помесячная динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сопоставимых ценах в 2018 г. характеризовалась неравномерностью: в январе, апреле, мае, сентябре и октябре отмечался незначительный рост, в то время как в «высокий» строительный сезон в июне-августе был зафиксирован спад на уровне **1-2%**.

Показатели инвестиционной и строительной деятельности



Источник: INFOLine, ФЦСГ, «Информация о социально-экономическом положении России – 2018 г.»

Структура объема строительных работ в РФ по ФО, %

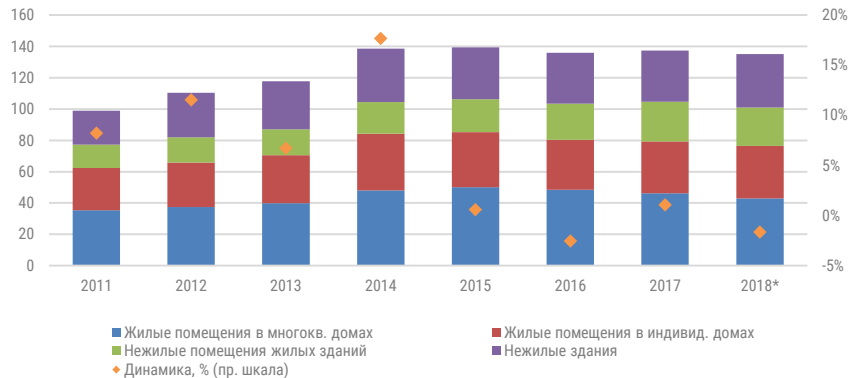


Источник: INFOLine, ФЦСГ, ЕМИСС

1.4. ВВОД ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

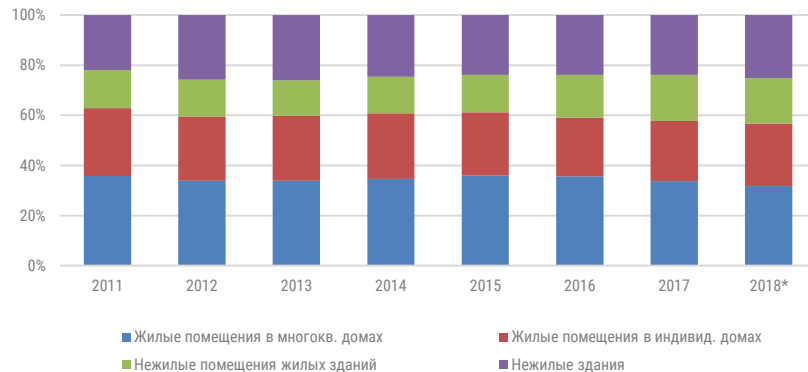
- Ввод зданий и сооружений в 2018 г. демонстрирует умеренно негативную динамику в пределах **-2%** к уровню 2017 г., причем сокращение происходит преимущественно за счет снижения ввода жилья. В результате, по итогам 2018 г. доля нежилого строительства может достигнуть **25%** и выйти на уровень 2013-2014 гг. Рост в сегменте нежилого строительства обусловлен преимущественно увеличением ввода логистических объектов и апарт-отелей.
- С учетом показателей и объема текущего строительства, INFOLine ожидает по итогам 2018 г. ввод жилья на уровне **75-76** млн кв. м с тенденцией к дальнейшему сокращению в 2019-2020 гг. На фоне негативных тенденций в жилищном строительстве в Правительстве начались обсуждения о пересмотре и актуализации федеральной целевой программы «Жилище», которая в действующей редакции предполагает ввод 120 млн кв. м жилья к 2024 г., что фактически невыполнимо.
- В сегменте массового жилья INFOLine прогнозирует сокращение ввода по итогам 2018 г., несмотря на рост числа новых проектов жилищного строительства, запущенных в преддверии изменений в законодательстве, примерно до **43** млн кв. м. В сегменте индивидуального жилья INFOLine прогнозирует рост ввода до уровня около **33-34** млн кв. м.

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



Источник: анализ INFOLine, ФСГС

Структура ввода площадей зданий в РФ, %

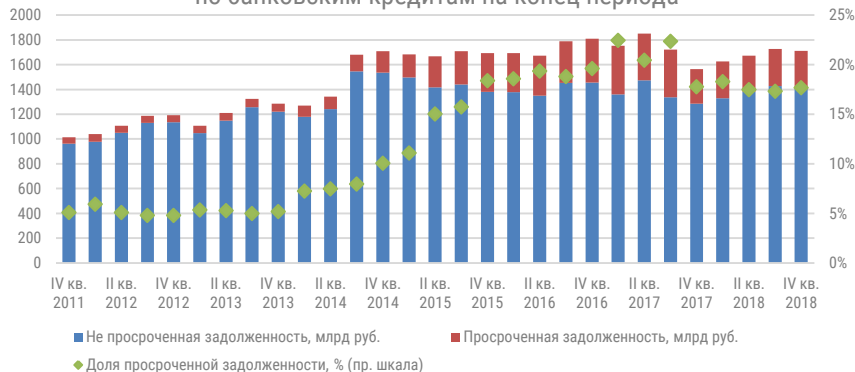


Источник: анализ INFOLine, ФСГС

1.7. КРЕДИТОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

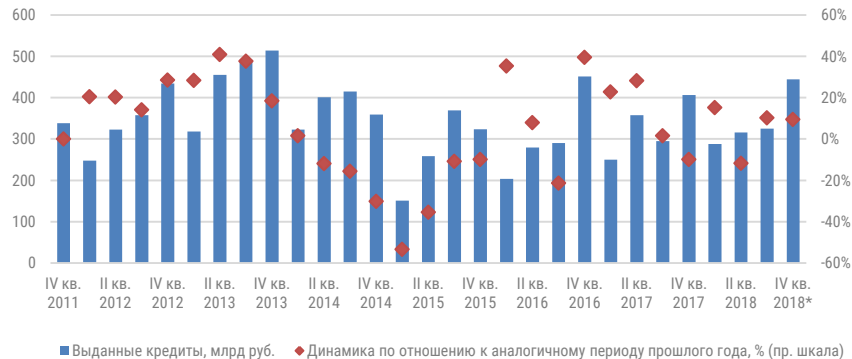
- Совокупный объем кредитов, выданных строительным компаниям в 2018 г. по предварительным оценкам вырос на **4-5%** по сравнению с 2017 г. и превысил **1,35** трлн руб., а просроченная задолженность по кредитам составила около **300** млрд руб. или **17,5%** задолженности (самый высокий показатель среди всех отраслей экономики).
- Негативные ожидания на строительном рынке связаны с переходом жилищного строительства к проектному финансированию с июля 2019 г., что увеличит расходы застройщиков и ограничит вывод на рынок новых проектов. Причем данный переход произойдет фактически без переходного периода. Такая жесткая позиция Правительства связана с тем, что во II пол. 2018 г. застройщики жилья резко увеличили число запросов на новые разрешения на строительство, пытаясь заложить объекты по действующей схеме финансирования.
- Возможное увеличение взносов застройщиков в Фонд защиты дольщиков и планируемое увеличение НДС также повысят нагрузку на строительные компании. При этом по состоянию на декабрь 2018 года окончательного решения о размере и порядке увеличения взносов в Фонд защиты дольщиков еще не принято.

Задолженность строительных организаций по банковским кредитам на конец периода



Источник: INFOline, ЦБ РФ

Объем выдачи кредитов строительным организациям



Источник: INFOline, ЦБ РФ

1.9. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ



Официальный сайт

ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ В СФЕРЕ ЗАКУПОК

- С 1 июля 2018 г. вступила в силу норма, согласно которой подрядчики, привлекаемые государственными и муниципальными заказчиками для строительства или реконструкции объектов, должны самостоятельно выполнять не менее 25% от цены контракта (в соответствии с постановлением Правительства № 570 от 15.05.2017 ([текст документа](#))).
- На фоне ужесточения требований к подрядчикам объем закупок в сфере строительства со стороны госкомпаний сократился более чем на 30%: так, в I пол. 2018 г. объем госконтрактов в России в сфере строительства достиг 1,83 трлн руб., что на 16% ниже показателя аналогичного периода 2017 г. Хотя число заключенных контрактов выросло на 6%, до 67,2 тыс. шт., их средняя стоимость сократилась сразу на 20%, до 34 млн руб.



- 3 июля 2018 г. Президент РФ подписал закон №191-ФЗ ([текст документа](#)) «О внесении изменения в статью 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», которым устанавливается, что любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если он еще не сформирован.

- 3 августа 2018 г. Президент РФ Владимир Путин подписал Федеральный закон № 340-ФЗ ([текст документа](#)) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», направленный на совершенствование законодательства в сфере ИЖС, государственного строительного надзора, экспертизы проектной документации, сноса объектов капитального строительства и самовольных построек.



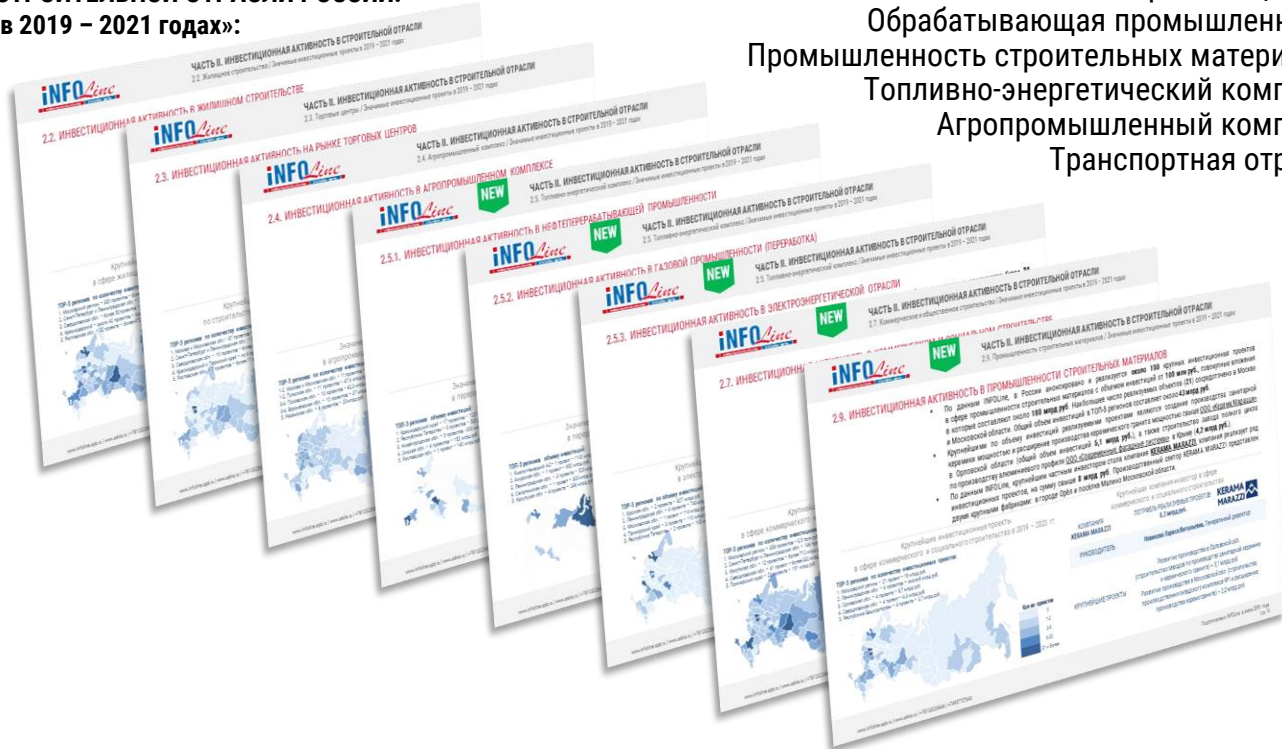
- 3 августа 2018 г. подписан Президент РФ Владимир Путин подписал Федеральный закон от 03.08. 2018 г. №334-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса РФ» ([текст документа](#)). Согласно документу, в России меняется порядок расчета налога, который граждане платят за свою недвижимость. Новый закон корректирует механизм исчисления налога по кадастровой стоимости: предусмотрен отказ от применения коэффициента 0,8. То есть коэффициент будет доходить до значения 0,6 – и больше расти не будет.



- В сентябре 2018 г. утвержден новый свод правил «Здания и комплексы высотные. Правила эксплуатации». Нормативный акт устанавливает требования к эксплуатации высотных зданий выше 75 м с учетом новых градостроительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных требований. Свод правил разработан АО «ЦНИИПромзданий» и прошел экспертизу ФАУ «ФЦС» и Тех. комитетом по стандартизации ТК 465 «Строительство».

ЧАСТЬ II. ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

В полной версии исследования
«ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ. Значимые инвестиционные проекты в 2019 – 2021 годах»:



- Жилищное строительство
- Коммерческое и общественное строительство
- Торговые центры
- Обработывающая промышленность
- Промышленность строительных материалов
- Топливо-энергетический комплекс
- Агропромышленный комплекс
- Транспортная отрасль

В полной версии – 51 слайд

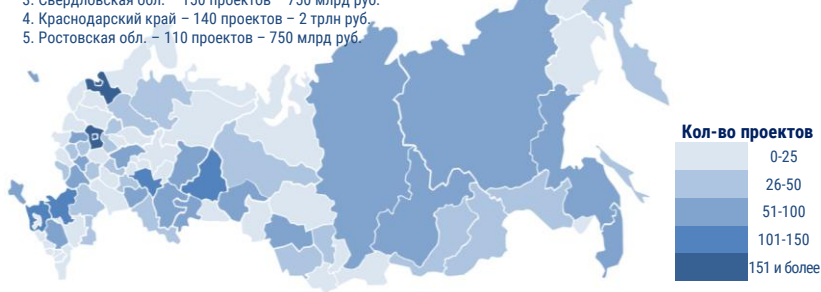
2.1. МЕТОДИКА ОТБОРА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

- По результатам исследований INFOline в России реализуются более **4,5 тыс.** крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций около **57 трлн руб.**
- При ранжировании инвестиционных проектов специалистами INFOline к рассмотрению принимались проекты, находящиеся в стадии активной реализации по состоянию на 2019 г. и планируемые к завершению не ранее II пол. 2019 г.
- Проекты на стадии изыскательских или проектных работ были отнесены к реализуемым только в случае получения разрешения на строительство, гарантированного финансирования, если их строительство приурочено к крупным мероприятиям (например, международные спортивные соревнования) или финансируется из государственных источников. В противном случае крупные проекты были отнесены в категорию инвестиционных планов.
- Лидер по количеству реализующихся значимых проектов и объему финансовых затрат на их реализацию – Московский регион (Москва и Московская обл.), далее идут Санкт-Петербург и Ленинградская обл.: совокупно на данные регионы приходится около **25 трлн руб.** или **40%** общего объема инвестиций в строительство в РФ.

Значимые инвестиционные проекты в строительстве в 2019-2021 гг.

TOP-5 регионов по количеству инвестиционных проектов:

1. Москва и Московская обл. – около 1000 проектов – 17 трлн руб.
2. Санкт-Петербург и Лен. обл. – 560 проектов – 7 трлн руб.
3. Свердловская обл. – 150 проектов – 750 млрд руб.
4. Краснодарский край – 140 проектов – 2 трлн руб.
5. Ростовская обл. – 110 проектов – 750 млрд руб.



Крупнейшие инвестиционные проекты в промышленном строительстве РФ



ВРЕМЕННЫЕ РАМКИ ИССЛЕДОВАНИЯ:	Проекты 2019 – 2023 г.
СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ:	II квартал 2019 г.
ИССЛЕДУЕМЫЕ ОТРАСЛИ:	<ul style="list-style-type: none"> - Машиностроение - Промышленность - строительно-отделочных материалов - Деревообработка - Агропромышленный комплекс - Пищевые производства - ТЭК и нефтепереработка - Металлургия и ГОКи и др.

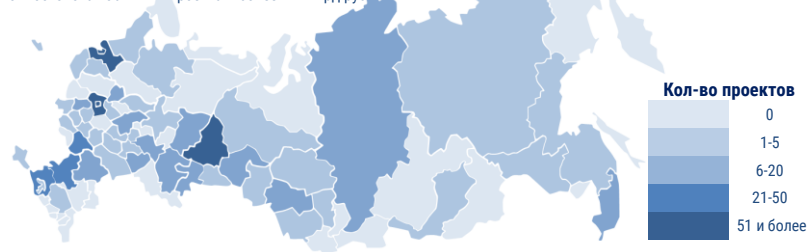
2.2. ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

- По данным INFOLine в России анонсировано и реализуется **более 930** крупных инвестиционных проектов по строительству жилья с объемом инвестиций от **150 млн руб.**, совокупные вложения в которые превышают ***** трлн руб.** Наибольшее число реализуемых объектов (**330**) сосредоточено в Москве и Московской области. Второе место у Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. – **263**, на третьем Свердловская обл. – **более 50**. Общий объем инвестиций в ТОП-5 регионов составляет **12,1 трлн руб.**
- По данным INFOLine, крупнейшим инвестором на рынке торговых центров стала **ГК «ПИК»**, компания реализует около **60** инвестиционных проектов по строительству жилья, стоимость которых суммарно превышает ***** млрд руб.**
- ГК «ПИК»** и **Группа «ЛСР»** как «системообразующие предприятия» (с объемом строящегося жилья более **4 млн кв. м** и работающие в не менее чем **4 регионах РФ**) в рамках перехода с 1 июля 2019 года к проектному финансированию получили право достроить жилые объекты со степенью готовности **более 6%** (для остальных застройщиков этот уровень составляет **30%**) и более **10%** заключенных ДДУ по 214-ФЗ.

Крупнейшие инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства в 2019 – 2023 гг.

ТОП-5 регионов по количеству инвестиционных проектов:

- Московский регион – 330 проектов – более ***** трлн руб.**
- Санкт-Петербург и Ленинградская обл. – 268 проектов – около ***** трлн руб.**
- Свердловская обл. – более 50 проектов – более ***** млрд руб.**
- Краснодарский – около 40 проектов – более ***** млрд руб.**
- Ростовская обл. – 22 проекта – более ***** млрд руб.**



Крупнейшая компания-инвестор в сфере жилищного строительства

КОМПАНИЯ
ГК ПИК

ПОТРЕБЛЕЬ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТОВ
более * млрд руб.**



РУКОВОДИТЕЛЬ

Сергей Гордеев, Президент, Председатель Правления

КРУПНЕЙШИЕ ПРОЕКТЫ
ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

- жилой микрорайон «Бутово-Парк» (50 млрд руб.)
- жилой микрорайон «Ильинские луга» (50 млрд руб.)
- жилой микрорайон «Жемчужина Зеленограда» (около 40 млрд руб.)
- жилой район «Новокуркино» (30 млрд руб.)
- микрорайон «Путилково» (30 млрд руб.)
- По программе реновации: ЖК «Мещерский лес», ЖК «Михайловский парк», «ЖК «Люблинсий парк», ЖК «Дмитровский парк» и ЖК «Измайловский 11» (общая площадь жилой недвижимости в рамках программы составит 974 тыс. кв. м на сумму 40 млрд руб.)

**НОВЫЙ
ФОРМАТ**

2.2. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: КРУПНЕЙШИЕ ПРОЕКТЫ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Участники	Объекты	Начало реализации	Окончание реализации	Инвестиции, млрд руб.	Описание проектов
 КОРТРОС ГК «КОРТРОС»	ЖК «Академический» в Екатеринбурге	II кв. 2015	2026	*	Проектом предусмотрено более 100 домов высотой от 5 до 25 этажей, а также инфраструктурные объекты. Площадь земельного участка – 2 500 га, жилая площадь – 9 млн кв. м. ЖК расположен по адресу г. Екатеринбург, микрорайон Академический, пр. Академика Сахарова. По состоянию на I пол. 2019 г. построено более 20 корпусов.
ООО «Авеста-Строй»	ЖК «Некрасовка» в Москве	I кв. 2012	I кв. 2021	*	Микрорайон строится в юго-восточной части столицы, на Люберецких полях, между Носовихинским и Косинским шоссе. Проектом предусмотрено более 2 млн кв. м жилья. Первые очереди строительства микрорайона объединяют 19 панельных домов переменной этажности (от 5 до 25 этажей). Всего в ЖК запланировано строительство более 50 домов.
 ДОНСТРОЙ ГК «Дон-Строй»	ЖК «Символ» в Москве	I кв. 2016	IV кв. 2022	*	Жилой комплекс бизнес-класса «Символ» возводится на территории бывшего завода «Серп и Молот» на пересечении ш. Энтузиастов и ул. Золоторожский Вал (район Лефортово, ЮВАО). Проектом предусмотрено 1,5 млн кв. м (из них 857 тыс. кв. м жилой). ЖК будет состоять из 30 корпусов высотой от 5 до 27 этажей. Планируемая численность населения – 19 тыс. жителей. По состоянию на I пол. 2019 г. построено 9 корпусов.
 Л С Р ГК «ЛСР»	ЖК «Морской фасад» в Санкт-Петербурге	I кв. 2016	2024	*	Проектом предусмотрено строительство жилого района на намывных территориях Васильевского острова (часть проекта «Морской фасад»). Общая площадь земель компании на будущем намыве – около 100 га, из них около 80 га еще предстоит намыты, а остальное уже существует фактически. Под жилую застройку планируется отвести 40 га (1 млн кв. м жилья), остальная территория будет передана под социальные объекты.
 Seti Group Seti Group	ЖК «Чистое небо» в Санкт-Петербурге	I кв. 2014	2026	*	Проектом предусмотрено строительство на территории площадью 98 га в Каменке. Предполагается возведение более 1,3 млн кв. м жилья. В жилом комплексе запланировано 8 детских садов, 4 школы, 2 поликлиники, центр культуры и искусств, спорткомплекс. По состоянию на I пол. 2019 г. построено 19 корпусов.
 АБСОЛЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО «Абсолют Недвижимость»	город-парк «Переделкино Ближнее» в Москве	III кв. 2012	1 кв. 2024	*	Проектом предусмотрено строительство города-парка на территории площадью 189 га. В рамках всего проекта планируется возвести порядка 87 панельных и кирпично-монолитных домов от 4 до 25 этажей. В дополнение к уже имеющимся, запланировано строительство еще 2 школ и 4 детских садов. По состоянию на I пол. 2019 г. построено 57 корпусов.

* По оценке INFOLine

ОБЗОРЫ ЭКОНОМИКИ И КЛЮЧЕВЫХ ОТРАСЛЕЙ



ИССЛЕДОВАНИЯ ОТРАСЛЕЙ:

- «Строительная отрасль России»
- «Транспортная отрасль России»
- «Агропромышленный комплекс» и «Производство продуктов питания»
- «Топливо-энергетический комплекс России»
- «Розничная торговля и рынок потребительских товаров России»

- **Впервые!** в 2018 году INFOLine представляет серию отраслевых Исследований, которые, помимо подробного анализа развития отрасли, включают в себя: рейтинги компаний, анализ ВЭД, описание крупнейших сделок M&A, анализ изменений в государственном регулировании, динамику развития отраслей за последние 6 лет и прогноз развития отраслей на 2019-2021 гг. и ещё ряд элементов, необходимых для понимания текущей ситуации и перспектив.
- **Впервые!** 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.
- **Впервые!** Единый по методике и структуре набор из **семи 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 Вас отраслей**, для этого отправьте запрос на электронную почту mail@infoonline.spb.ru или свяжитесь с нами по телефонам: (812) 322-68-48, (495) 772-7640.

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО INFOLINE



В настоящее время для компаний как никогда остро встал вопрос необходимости проведения мониторинга и анализа отраслевых и общеэкономических событий в России и мире. Решение данной задачи представляется возможным только при наличии 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 России с 2001 года. Проведенные в 2001–2017 гг. исследования инвестиционных процессов в различных отраслях промышленности **специалистами агентства INFOLine являются лучшими на рынке**, что признано многочисленными клиентами и партнерами.

199155, Санкт-Петербург, пр. КИМа, 28

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

mail@advis.ru