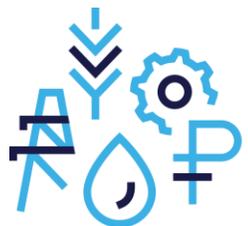




Ключевые результаты и перспективы развития строительного сектора: взгляд с макроуровня

Михеева Ольга Михайловна

VI Всероссийская научно-практическая конференция
«Анализ и прогнозирование развития экономики России»
г. Томск, 21-22 марта 2024 г.



Институт
Народнохозяйственного
Прогнозирования РАН



Структура доклада



1. Общеэкономические результаты работы строительного сектора
2. Оценка перспектив развития строительного сектора

1.

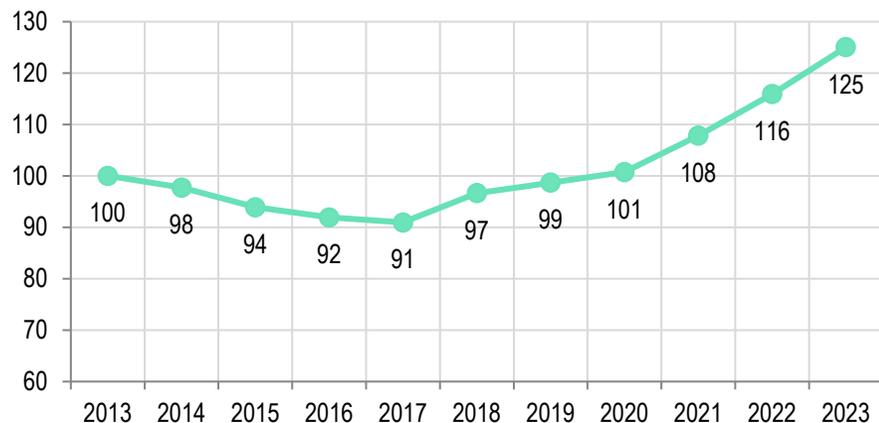
Общеэкономические результаты работы строительного сектора

Ключевые характеристики строительного сектора (1/2)

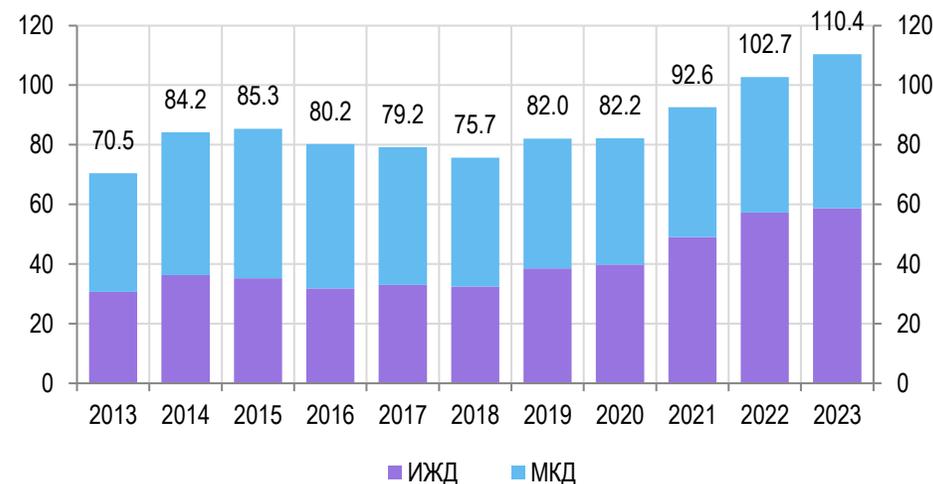


ИНП
РАН

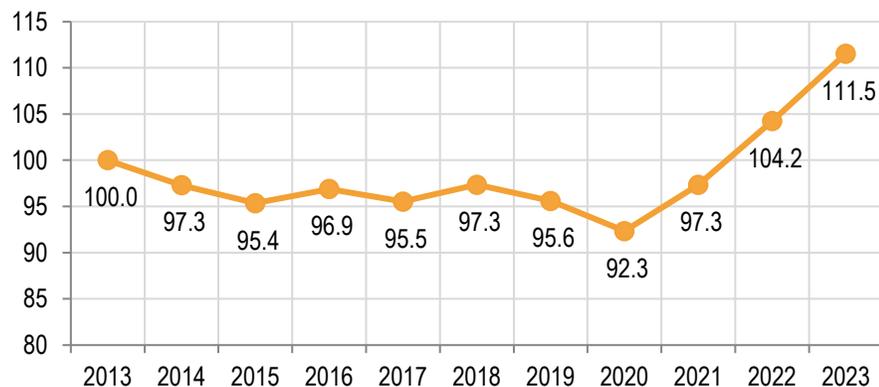
Объем строительных работ, % (2013=100%)



Ввод жилья, млн кв. м



Валовая добавленная стоимость, % (2013=100%)



- Наблюдается положительная динамика валовых показателей, особенно в последние годы
- Объем строительных работ растет, начиная с 2018 года
- Ввод жилья увеличивался преимущественно за счет индивидуального жилищного строительства, в статистику которого включаются дома, зарегистрированные в рамках «дачной амнистии»
- Валовая добавленная стоимость лишь в последние два года превзошла уровень десятилетней давности

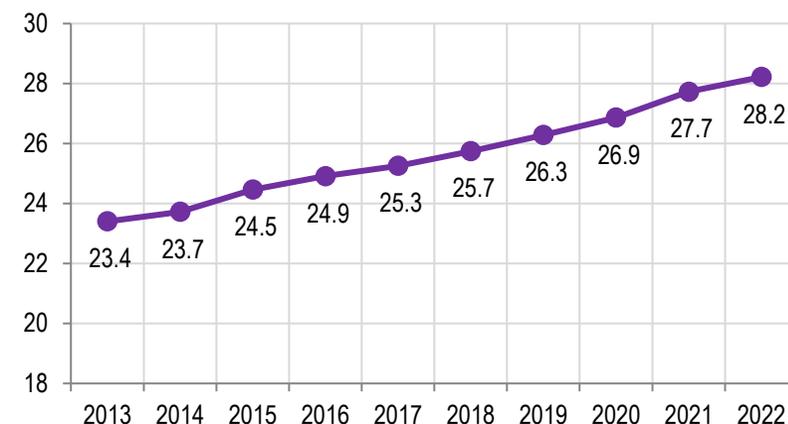
Ключевые характеристики строительного сектора (2/2)



ИНП
РАН



Обеспеченность жильем, кв. м/чел.



- Обеспеченность жильем возросла с 23,4 кв. м в 2013 г. до 28,2 кв. м в 2022 г. благодаря интенсивному вводу жилья, однако этот показатель остается одним из самых низких среди стран ОЭСР
- Увеличилась обеспеченность жилищного фонда водоснабжением, теплоснабжением и канализацией, однако данный результат достигнут, прежде всего, за счет увеличения плотности застройки

Финансовые показатели в строительном секторе



ИНП
РАН

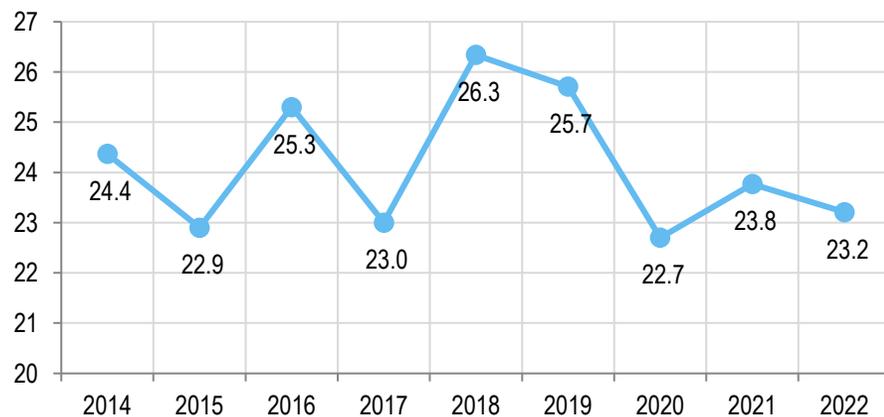
Рентабельность активов, %



Индекс физобъема инвестиций в основной капитал, % (2013=100%)



Коэффициент автономии, %



- Повысилась эффективность использования ресурсов предприятий (бизнес стал более успешным)
- Зависимость предприятий от внешних кредиторов не выросла: коэффициент автономии колебался в пределах 4 п.п.
- Объем инвестиций вырос в 2022 г. в 1,5 раза по сравнению с уровнем 2013 г.

Эффективность работы строительного сектора (1/4)



ИНП
РАН

Индекс производительности труда, % (2013=100%)



Удельное электропотребление в строительстве, кВтч/тыс. руб.



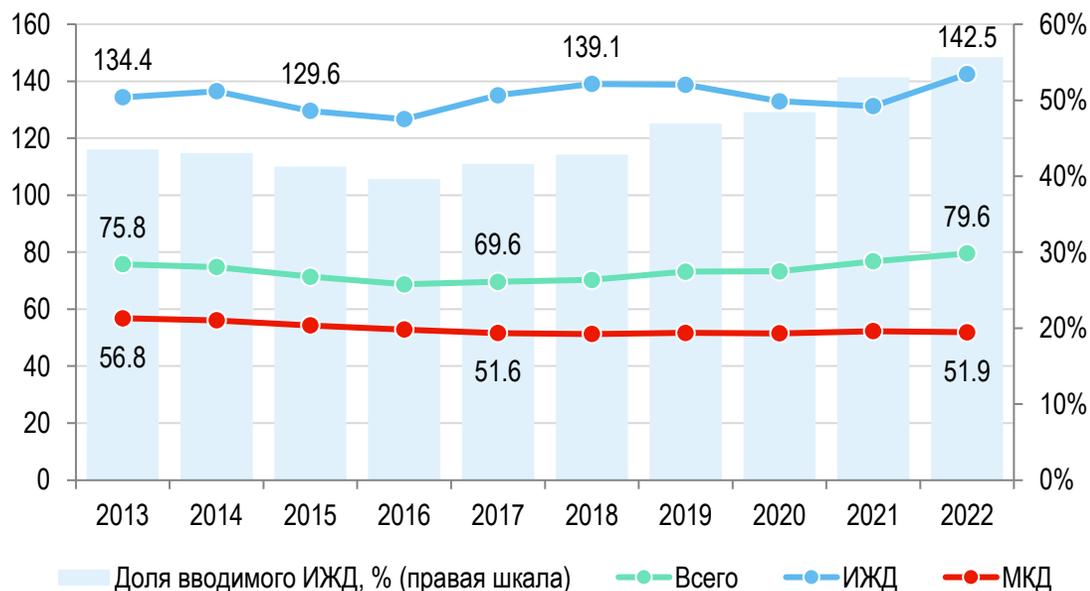
- За 10 лет индекс производительности труда в строительстве снизился на 4,9 проц. пункта
 - отчасти это может отражать обеление занятости в секторе
- Несколько возросла эффективность использования энергии (в части электроэнергии): показатель удельного электропотребления при проведении строительных работ в 2022 г. оказался ниже на 7% чем десять лет назад

Эффективность работы строительного сектора (2/4)

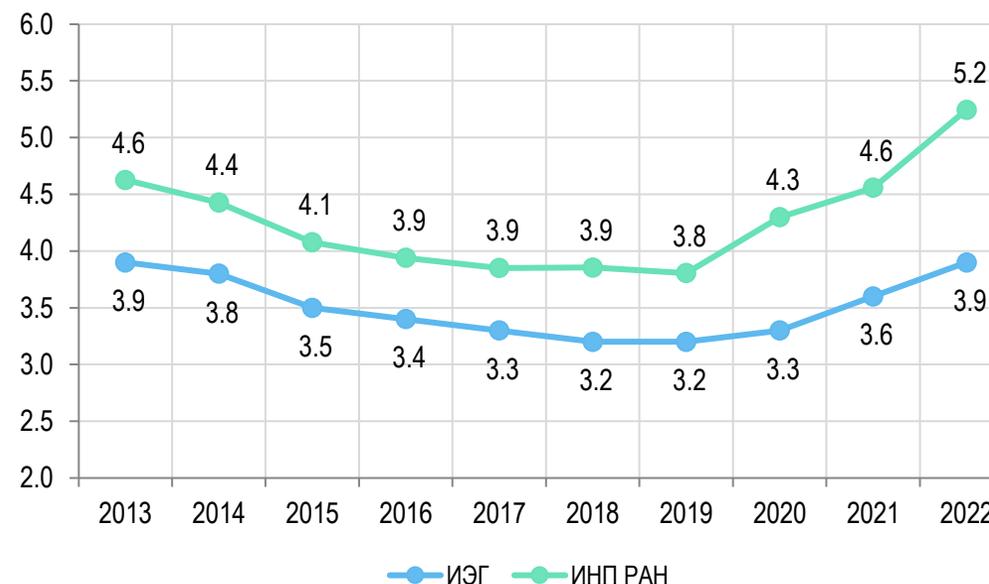


ИНП
РАН

Средний размер построенных квартир, кв. м



Коэффициент доступности жилья*, лет



- В последние годы снижается средняя площадь вводимой квартиры в МКД. Однако, из-за роста доли ИЖД в общем объеме вводов, растет и средняя площадь вводимой жилой единицы в целом
- Снизилась доступность покупки жилья. Если в период 2013-2019 гг. удалось повысить доступность жилья до 3,8 лет, то с 2020 г. показатель сократился, полностью нивелировав данное достижение

* Стандартный коэффициент доступности жилья рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м (среднее арифметическое средних цен на первичном и вторичном рынках жилья) к среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок). Справочно на графике представлен коэффициент доступности жилья, который рассчитывается Фондом «Институт экономики города» (ИЭГ) исходя из медианной цены квартиры и медианных доходов населения

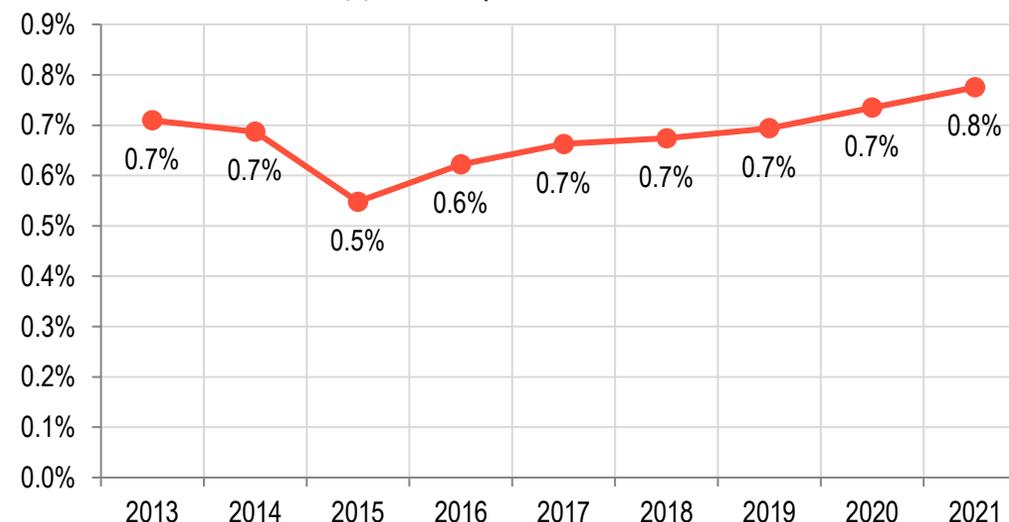
Эффективность работы строительного сектора (3/4)



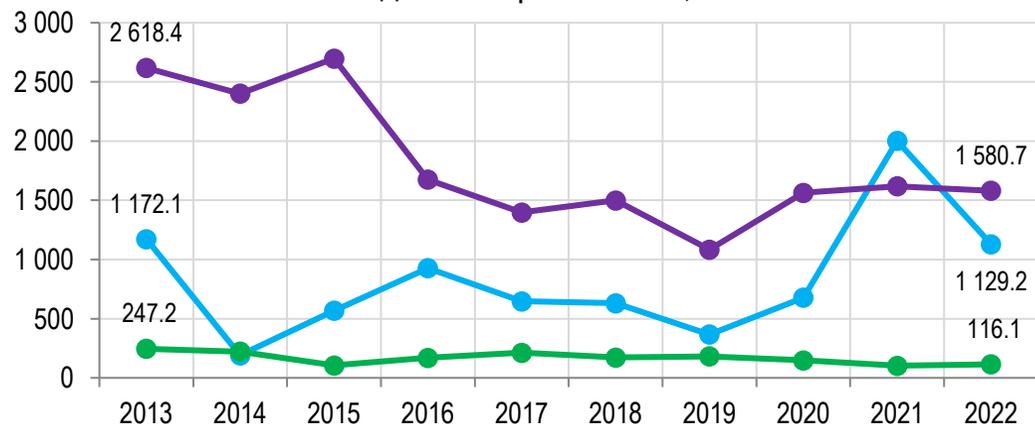
Доля инженерных сетей, нуждающихся в замене



Доля аварийного жилья*



Ввод инженерных сетей, км



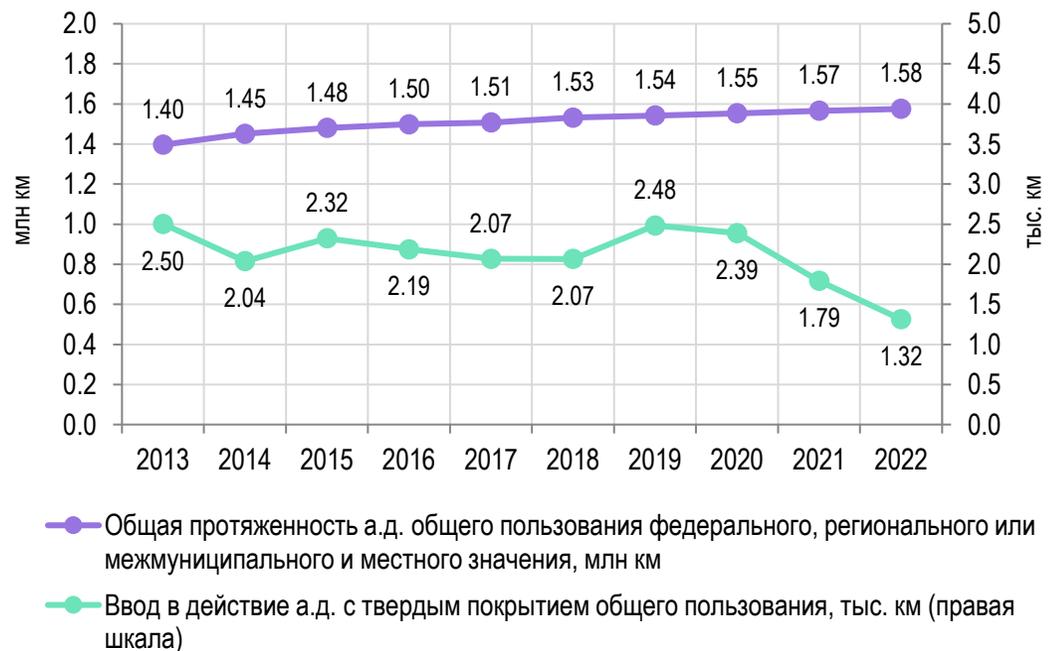
- Износ сетей не снижается, а даже нарастает: доля канализационных сетей, нуждающихся в замене (в общем объеме этих сетей) в 2022 г. возросла на 4,2 проц. п. по отношению к 2013 г., тепловых и паровых сетей – на 1,7 проц. п. Доля водопроводных сетей, нуждающихся в замене, почти не изменилась (+0,6 проц. п.) Ввод инженерных сетей стагнирует
- Возросла доля аварийного жилья с 0,5% в 2015 г. до 0,8% в 2021 г. несмотря на увеличение объемов расселения

* За 2019-2021 гг. представлена доля аварийного жилья по старой методологии учета. Расчет проведен на основе разницы объемов аварийного жилья в 2017-2018 гг. по старой и новой методологии и экстраполирован по данным о таком жилье, собранным по новой методологии. Данные за 2022 г. не публиковались.

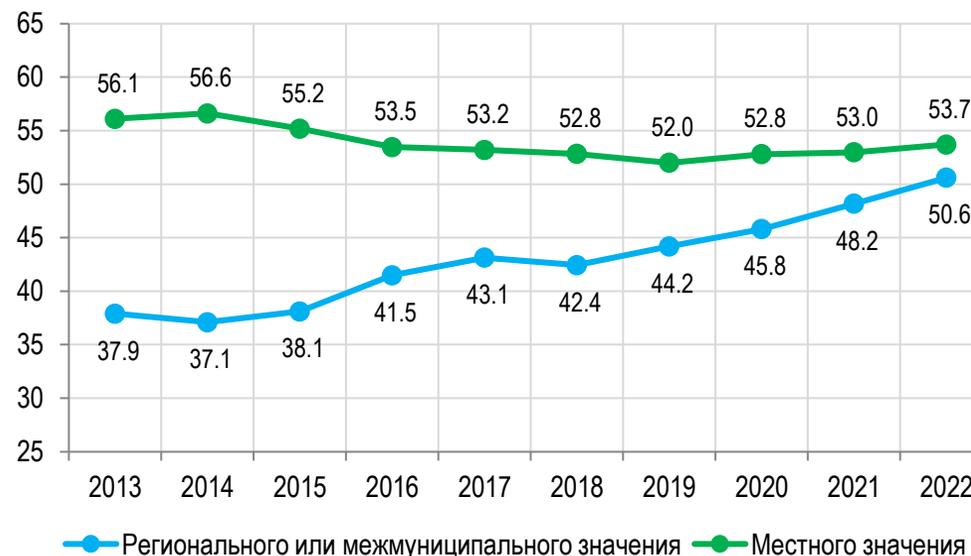
Эффективность работы строительного сектора (4/4)



Ввод и общая протяженность автомобильных дорог



Доля автомобильных дорог общего пользования, отвечающих нормативным требованиям, %



- Увеличилась протяженность автомобильных дорог с твердым покрытием, но при этом снизилась доля местных дорог, отвечающих нормативным требованиям

2.

Оценка перспектив развития строительного сектора

Основные направления развития строительного сектора (1/2)



Ключевой документ – Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года

Согласно Стратегии, в базовом сценарии предполагаются следующие ключевые результаты к 2030 г. по сравнению с 2021 г.:

- наращивание ежегодного объема жилищного строительства до 120 млн кв. м;
- повышение обеспеченности населения жильем до 33,3 кв. м;
- ежегодное улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей;
- повышение производительности труда в строительной отрасли на 22%;
- повышение энергоэффективности зданий и сооружений.

Основные направления развития строительного сектора (2/2)



ИНП
РАН

- ✓ в Стратегии заложен рост реальных располагаемых денежных доходов населения не менее чем на 2,3 процента с 2024 г. ежегодно
 - *однако с 2014 г. этот показатель стагнировал (за исключением восстановительного роста в 2021 г. после снижения в 2020 г. из-за пандемии ковида). Данный показатель является ключевым с точки зрения достижения ключевой цели Стратегии – обеспечения строительства 1 млрд кв. метров жилья*

- ✓ в базовом сценарии Стратегии прогнозируется рост производительности труда до 122% в 2030 г. и до 130% в 2035 г. по отношению к 2021 г., в рисковом сценарии – до 112% к 2030 г. и 117% к 2035 г.
 - *однако в последние годы производительность труда в строительстве фактически не изменилась. Еще при разработке Стратегии Минстрой признавал, что «производительность труда не росла в строительстве много лет, и это мировая практика». Для повышения производительности труда более чем на 10% «строительная отрасль должна развиваться как инновационная»;*
 - *с другой стороны, цель не выглядит амбициозной если учитывать, что среди стран ОЭСР уровень производительности труда в России остается одним из самых низких. В этой связи хотелось бы видеть более проработанным такой раздел Стратегии как «Развитие научной деятельности в строительстве».*

Стратегия проработана на высоком уровне, развитие отрасли рассмотрено со многих сторон. Однако в документ следовало бы включить ряд важных показателей:

- коэффициент доступности жилья, который отражает как состояние строительного сектора (достаточность предложения жилья), так и благосостояние населения (уровень спроса на жилье);
- средняя фактическую стоимость строительства жилья и инженерной инфраструктуры;
- уровень обеспеченности жилищного фонда коммунальными удобствами;
- энергетическая эффективность строительства.

Включение в Стратегию сравнения ключевых показателей с показателями других стран позволило бы оценить качественное развитие отрасли. Анализ статистики показал, что Россия достаточно сильно отстает от стран ОЭСР по таким важным показателям как обеспеченность жильем и уровень производительности труда в строительстве

Итоги развития строительной отрасли за последние 10 лет неоднозначны.

С одной стороны:

- по наиболее общим валовым показателям фиксируется положительная динамика, особенно в последние годы (рост ввода жилья, объема строительных работ, инвестиций в основной капитал, улучшение отдельных финансовых показателей предприятий отрасли)

С другой стороны:

- по отдельным валовым показателям наблюдается стагнация (ввод инженерных сетей, ввод автодорог);
- не фиксируется значимого улучшения показателей эффективности работы сектора (прежде всего, отсутствие роста производительности труда);
- показатели «общественной результативности» работы сектора не улучшились, либо даже несколько ухудшились (снижение доступности приобретения жилья, уменьшение среднего размера квартиры во вводимом многоквартирном жилье, увеличение обеспеченности коммунальными удобствами за счет увеличения плотности застройки)

Спасибо за внимание!



omikheeva@forecast.ru