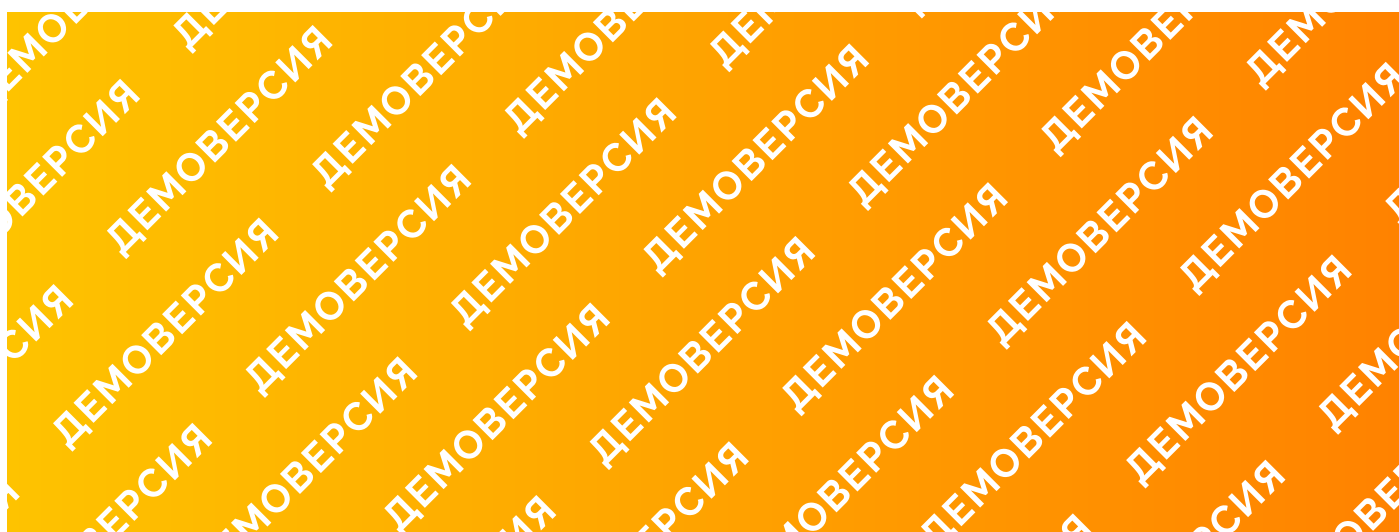


Строительный рынок России: ключевые тренды



Исследование представляет собой демоверсию
ежемесячного аналитического дайджеста о тенденциях
в строительстве России. Содержание выпуска может быть
частично кастомизировано под потребности заказчика.
Дайджест выходит с 15 по 22 число каждого месяца.



Для получения информации об условиях подписки
напишите запрос на sales@sherpagroup.ru

Оговорка

Sherpa Group не несет ответственности за последствия каких-либо решений, принятых на основе информации, содержащейся в Исследовании.

Все прогнозы, оценки и экспертные мнения включены в Исследование в информационных целях.

Приведенные данные, экспертные мнения и прогнозы актуальны на дату подготовки Исследования.

Содержание

Оговорка	2
Основные тренды	4
Экономика	6
Строительство	7
Общая динамика	7
Инфраструктура	12
Жилая недвижимость	15
Коммерческая недвижимость	18
Строительные материалы	20
Промышленная инфраструктура	24
О нас	27

Основные тренды

- ЦБ РФ не будет уменьшать **высокую ключевую ставку** (16%), пока не убедится в устойчивости тренда на снижение инфляционного давления в экономике. Прогнозы Всемирного банка по поводу роста ВВП РФ в 2024 и 2025 годах становятся более позитивными, но ожидается, что этот рост будет ниже, чем в 2023 году. Сдержанность, по сравнению с прошлым годом, наблюдалась в начале 2024 года и в сфере банковского кредитования корпоративных клиентов, а в ипотечном сегменте выбор клиентов все больше смещался к рыночным программам.
- Объем строительных работ** в российских регионах в январе — феврале вырос на X,X% в сопоставимых ценах, до X,XX трлн руб. Это лучше, чем результат за январь (X,X%) но слабее, чем рост в те же месяцы 2023 года (почти 13%). Наибольшая строительная активность зафиксирована за первые два месяца в Сибирском федеральном округе, где объем строительных работ вырос на XX,X% (до XX млрд руб.) не в последнюю очередь из-за эффекта низкой базы в прошлом году.
- Суммарные **вложения в инфраструктурные нацпроекты**¹ в первом квартале 2024 года составили XX,X млрд руб., увеличившись почти на XX% (г / г) против снижения на XX% (г / г), зафиксированного для января — февраля. Главную роль в смене тренда сыграли ускоренные и повышенные федеральные вложения в «Безопасные качественные дороги». В расходах региональных бюджетов на инфраструктурные цели ситуация не изменилась: на 1 апреля 2024 года эти вложения составили более XX млрд руб., что на XX% меньше показателя годичной давности. Пониженные расходы со стороны регионов обусловлены временным отсутствием определенности с планами государства до 2030 года, и понимания того, какими будут новые приоритеты.
- Общая площадь многоквартирных домов, для которых были выданы **разрешения на строительство** в первом квартале 2024 года, выросла на X,X% до XX,X млн кв. метров, а количество этих домов уменьшилось на X,X%, почти до X,XX тыс. шт. из-за более низких, чем год назад, результатов марта (данные не учитывают Москву). В случае размещенных в январе — марте 2024 года **проектных деклараций** выросли оба показателя: общая площадь многоквартирных домов — на XX,X%, до XX,X млн кв. метров, а их количество — на XX,X%, до X,XX тыс. шт. (здесь Москва включена в расчеты).

¹ Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и национальный проект «Безопасные качественные дороги».

- Объем инвестиций в **коммерческую недвижимость** России в первом квартале 2024 года был на XX% меньше показателя годичной давности, составив XXX,Х млрд руб., следует из данных XXXXX. Больше всего инвестиций было направлено в участки под девелопмент: XX%, или XX,Х млрд руб. Прирост доли этого сегмента составил 11 п. п. На офисную и складскую недвижимость в первом квартале пришлось XX,Х% и XX% всех инвестиций соответственно. Почти XX% вложений сконцентрировано в московском регионе, при том, что год назад эта доля составляла XX%. Инвестиции в объекты иностранных компаний и фондов снизились с XX% до X,Х% и, скорее всего, этот тренд сохранится.
- Среди отслеживаемых нами **строительных материалов** наиболее сильно в январе — феврале 2024 года росло производство смесей асфальтобетонных автодорожных и аэродромных горячих (на XX, Х% г / г, до XXX, Х тыс. тонн). Это может быть вызвано возросшими потребностями в них при реализации нацпроекта «Безопасные качественные дороги». В свою очередь, наибольший рост средних цен производителей наблюдался у битумов нефтяных дорожных: почти вдвое, до XX, Х тыс. рублей за тонну. Их производство сильно зависит от спроса и цен на нефть, поэтому цены на битум продолжат колебаться в ближайшие месяцы и кварталы.
- Рассчитываемый ЦБ РФ на основе опроса компаний индикатор бизнес-климата в марте вырос до XX,Х пунктов, что является самым высоким значением за последние 12 лет. Ожидания будущего производства и спроса, по данным регулятора, также находятся на рекордных уровнях с весны 2013 года. Согласно Росстату, **индекс промышленного производства** в январе — феврале 2024 года вырос на 6,6% (против роста на X,Х–X,Х% во второй половине 2023 года), а в обрабатывающей промышленности на 10,6% (против роста на X,Х–X,Х% во втором полугодии 2023-го). Впрочем, это увеличение может быть временным.
- В сегменте **инфраструктурных проектов** в конце марта стало известно о вероятном росте расходов на третий этап модернизации Восточного полигона железных дорог (2025–2032 годы) с X,Х трлн руб. до X,Х трлн руб. В рамках этапа будут построены три новых тоннеля и один мост за почти XX млрд руб., соответствующий контракт уже подписан. В сегменте **жилой недвижимости** в минувшие недели сообщалось о проектах создания жилых комплексов с инвестициями более 100 млрд руб. в подмосковных Химках и в Ростове-на-Дону, а в **коммерческой недвижимости** — о планах застройки территорий на севере Москвы и программе создания новой складской недвижимости маркетплейса Wildberries. В сегменте **промышленного строительства** ожидается создание трех новых особых экономических зон и расширение двух уже существующих..

Экономика

Финансовые власти и инвесторы в первом квартале 2024 года фактически находились в режиме ожидания. Если первые анализировали ситуацию в экономике и хотели убедиться, что можно переходить к смягчению денежно-кредитной политики, то вторые после окончания очередного электорального цикла ждут, какие планы государство сформирует до 2030 года и какие направления станут приоритетными для вложений.

Таблица 1. Ключевые макроэкономические показатели и сферы

Показатель	Ожидания	Последствия для строительной и промышленной отраслей
Ключевая ставка	Ближайшее очередное заседание ЦБ РФ по ключевой ставке пройдет 26 апреля. Вероятнее всего, ее оставят на прежнем уровне (16%), но регулятор может дать сигналы по ее дальнейшей траектории.	Несмотря на то, что стоимость банковского кредитования для инвестиционных проектов остается высокой, в ближайшие месяцы инвестиционная активность может постепенно возобновиться из-за ожиданий смягчения денежно-кредитной политики.
Инфляция	В ЦБ РФ считают, что инфляция с начала года по начало марта совпадает с недавним прогнозом и фиксируют некоторое снижение инфляционного давления. Но регулятор намерен убедиться, устойчивы ли эти тенденции.	Вероятно медленное смягчение жестких денежно-кредитных условий в следующие кварталы и уменьшение кредитных ставок.
ВВП РФ	Всемирный банк улучшил прогноз роста ВВП РФ в 2024 году до X,X%. Для сравнения, в январе ожидалось, что в этом году рост составит X,X%. Улучшен также прогноз на 2025 год: ВВП РФ может увеличиться на X,X% (а не на X,X%). При этом в прогнозе банка отмечается, что среднесрочные и долгосрочные перспективы развития экономики РФ пока неясны.	Несмотря на улучшения прогноза, рост ВВП РФ в 2024 и 2025 годах ожидается ниже прошлогоднего (X,X%; Росстат). Впрочем, замедление темпов развития экономики в ближайшие кварталы, скорее всего, будет менее ощутимым, чем в 2025 году.
Инвестиции в основной капитал	По данным Росстата, по итогам 2023 года самый высокий рост инвестиций в основной капитал был в производство готовых металлических изделий (X,X%), производство компьютеров (XX%) и производство электрического оборудования (XX%). Для сравнения, в среднем по экономике рост показателя составил X,X%.	Стремительное увеличение инвестиций в основной капитал происходило в отраслях, которые связаны с необходимостью импортозамещения, а также в тех, которые «поставили на паузу» вложения в 2022 году. В 2024 году рост в них продолжится, но будет более сдержанным.
Банковское кредитование	Портфель корпоративных банковских кредитов в начале 2024 года растет медленнее, чем год назад (в феврале на X,X%, что в X,X раза меньше роста годичной давности), отмечается в материалах ЦБ РФ.	Несмотря на ужесточение денежно-кредитной политики рост в сфере кредитования пока сохраняется за счет проектного финансирования в строительстве жилья и валютных (юаневых) кредитов в нефтегазовой сфере.
Ипотечное кредитование	Прирост объема портфеля ипотечных кредитов составил в январе и феврале 2024 года X,X% и X,X% соответственно (XXX млрд руб. и XXX млрд руб.). Это, по данным регулятора, соответствует его прогнозу по охлаждению рынка в 2024 году (рост X–XX% против почти XX% в 2023-м).	Из материалов ЦБ РФ следует, что в феврале выдача рыночной ипотеки росла быстрее, чем льготной (XX% против XX%), но из-за низкой базы первой в январе. В целом в денежном выражении их прирост оказался одинаковым (XX млрд руб.), причем, переориентация клиентов на рыночные программы будет усиливаться.

Источник: данные Росстата, расчеты и анализ Sherpa Group

Строительство

Общая динамика

По оперативным данным Росстата, объем строительных работ в российских регионах в январе — феврале 2024 года достиг X,XX трлн руб., увеличившись на X,X% в сопоставимых ценах по отношению к тому же периоду 2023 года.

Это лучше, чем результаты за январь, когда прирост составил только X,X% и был минимальным за последние месяцы. Но хуже, чем результаты в начале 2023-го (XX,X% в январе — феврале).

Среди федеральных округов наибольший рост строительной активности в январе — феврале 2024 года наблюдался в Сибирском (на XX,X%, до 201 млрд руб.). Мы полагаем, что такое ускорение связано с более низкой базой, чем у других округов. По итогам 2023 года, объем строительных работ в СФО снизился в сопоставимых ценах на X,X%, у всех остальных округов был зафиксирован рост.

Ослабление строительной активности в Южном (снижение на XX,X%, до XX,X млрд руб.) и Северо-Кавказском федеральных округах (снижение на XX,X%, до XX,X млрд руб.) происходит второй месяц подряд и по-прежнему вызвано коррекцией после значительного подъема расходов в начале прошлого года. Во всех остальных округах объемы строительных работ в январе — феврале 2024 года росли.

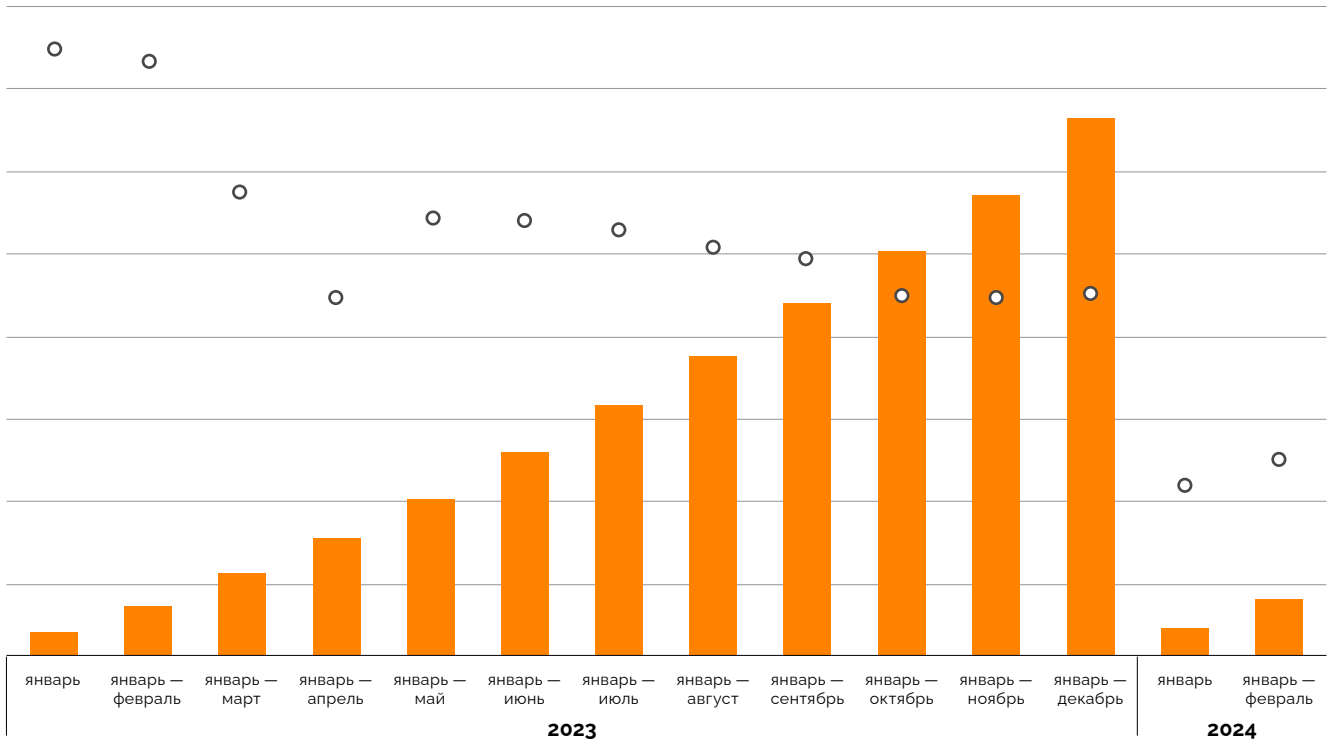
Несмотря на то что строительная активность в Москве растет, прирост по итогам двух месяцев оказался менее значительным (на X,X%, до XXX,X млрд руб.), чем в январе (на X,X%). Это может быть связано с тем, что год назад примерно в это время завершали строительство Большой кольцевой линии Московского метрополитена — а в нынешнем году проекты, «замещающие» эти расходы, пока не запущены.

Падение объемов строительных работ из топ-10 крупнейших по отраслевой активности зафиксировано в январе — феврале 2024 года у трех регионов: Московской области (на X,X%, до XX,X млрд руб.), Ханты-Мансийского автономного округа (на X,X%, до XX млрд руб.) и Санкт-Петербурга (на X,X%, до XX,X млрд руб.). Только в случае с ХМАО это следствие коррекции более высокой активности, в остальных двух случаях — наблюдается снижение активности в отрасли второй год подряд.

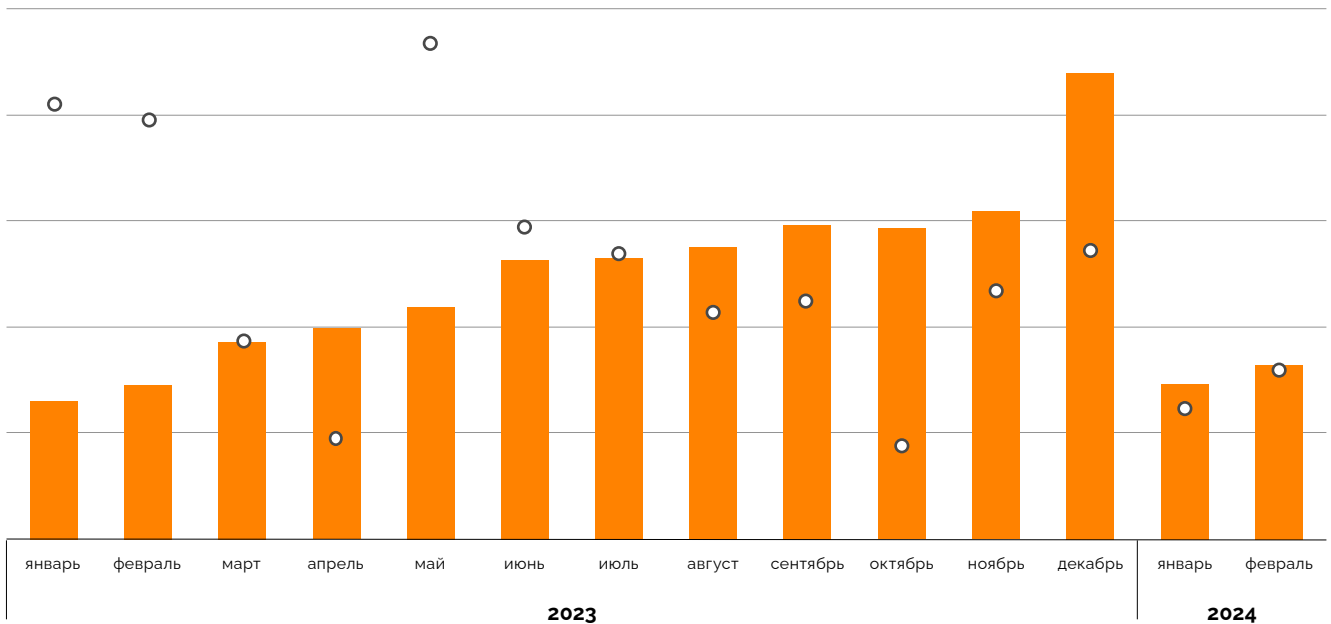
Лидером по повышению отраслевой активности в топ-10 вновь стала Новосибирская область: в январе — феврале 2024 года рост объема строительных работ в регионе составил XX,X%, до XX,X млрд руб. Помимо роста в жилищном строительстве это может быть связано с необходимостью завершения строительства в ближайшие год-два четвертого моста через Обь, а также Сибирского кольцевого источника фотонов.

Рисунок 1. Динамика объема строительных работ в России в 2023–2024 годах

По периодам



По месяцам

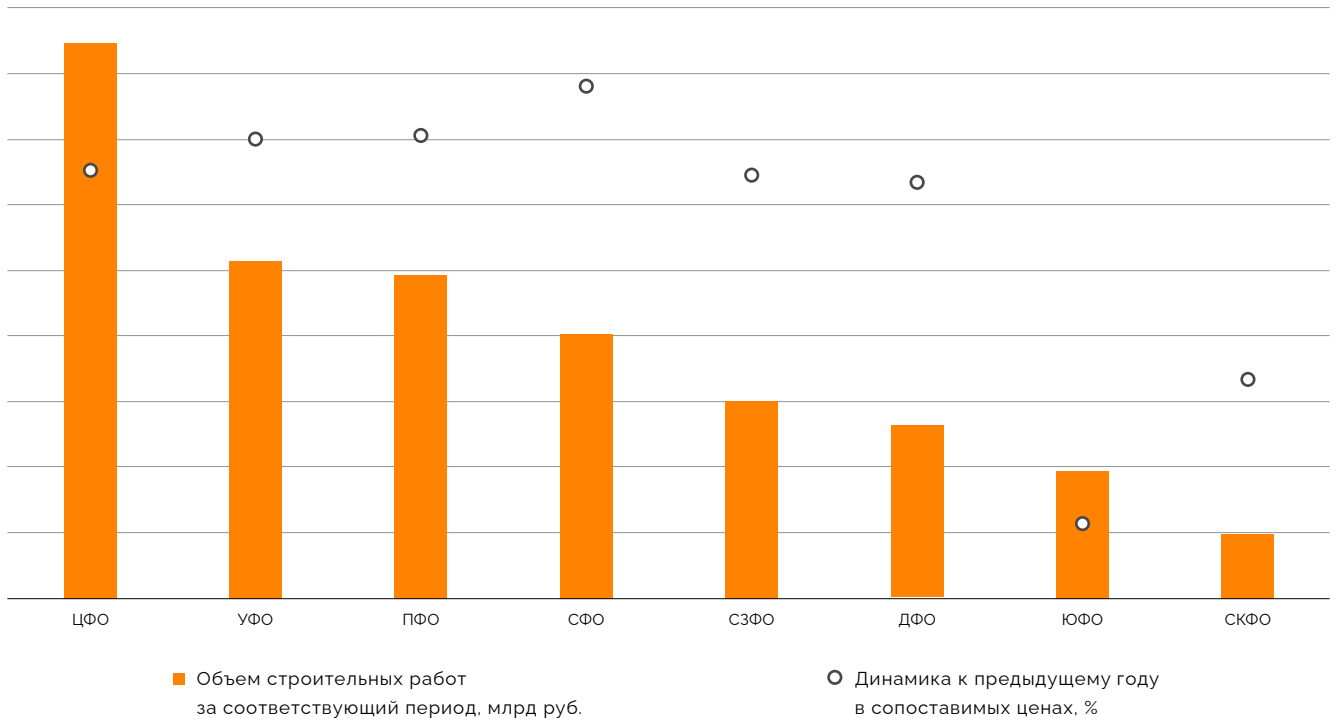


■ Объем строительных работ за соответствующий месяц, млрд руб.

○ Динамика к аналогичному месяцу предыдущего года в сопоставимых ценах, %

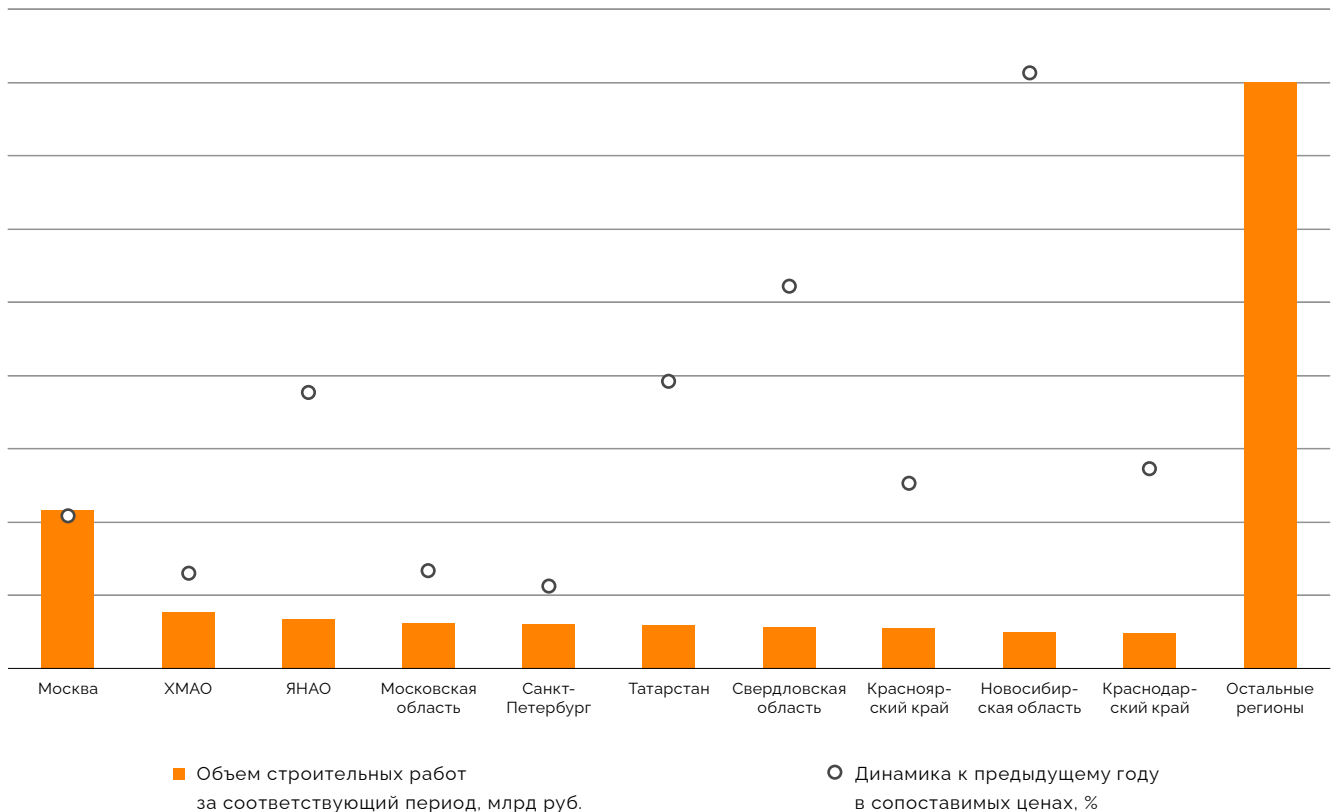
Источник: данные Росстата, расчеты Sherpa Group

Рисунок 2. Динамика объема строительных работ федеральных округах в январе — феврале 2024 года



Источник: данные Росстата, расчеты Sherpa Group

Рисунок 3. Распределение объема строительных работ по топ-10 российских регионам в январе — феврале 2024 года



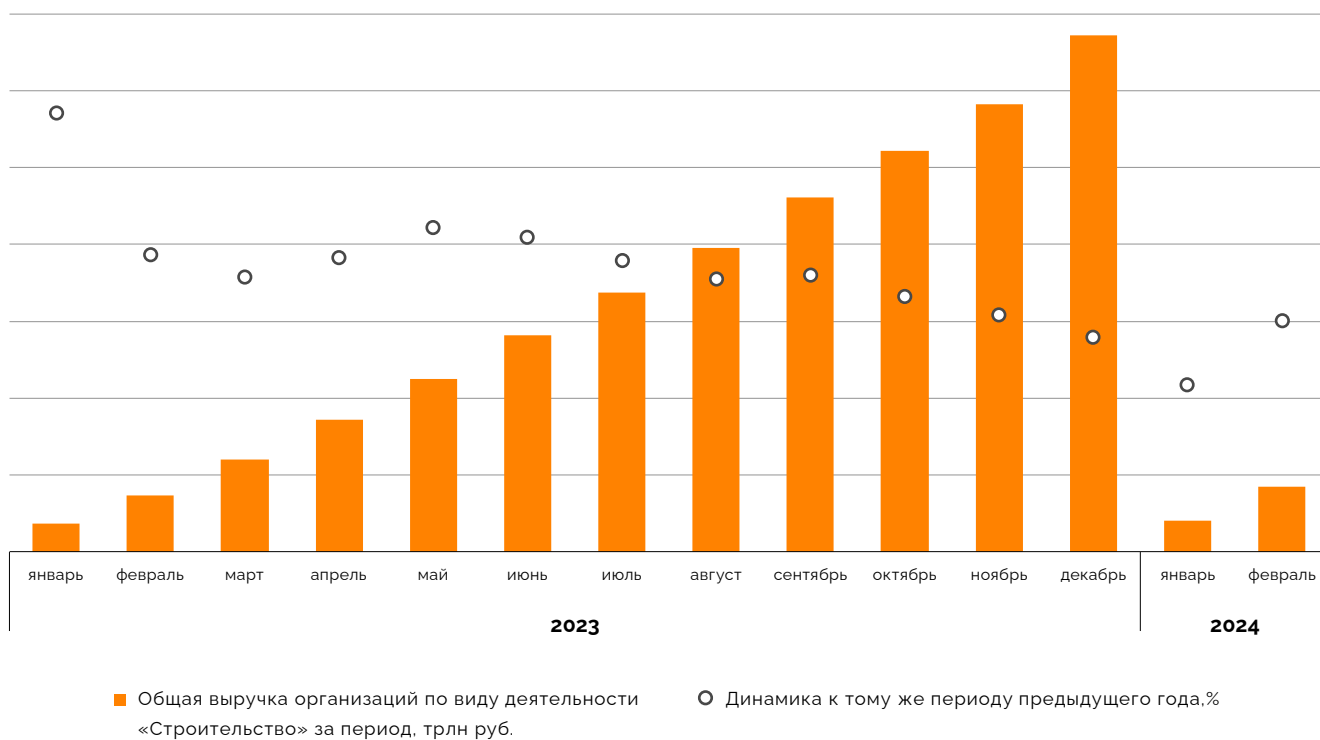
Источник: данные Росстата, расчеты Sherpa Group

Выручка в строительной отрасли. Оборот строительных компаний в январе — феврале 2024 года достиг X,X трлн руб. По отношению к аналогичному периоду прошлого года он вырос на XX% в текущих ценах. Это меньше темпов роста выручки в январе — феврале 2023 года (XX,X, г/г).

Некоторое превышение выручки организаций отрасли над объемом строительных работ по стране в первые два месяца 2024 года (X,X трлн руб. против X,X трлн руб.) объясняется тем, что часть компаний в начале года получала оплату за выполнение работ в предыдущие периоды.

В то же время, согласно Росстату, оборот организаций в целом по экономике в январе — феврале 2024 года увеличивался более быстрыми темпами: на XX,X%. На это повлиял XX%-ный рост выручки компаний в сфере добычи полезных ископаемых (он мог быть и выше, но добыча угля стала единственной из всех сфер экономики за год наблюдалось существенное падение) и более чем XX%-ный рост выручки организаций обрабатывающих производств.

Рисунок 4. Выручка организаций по виду экономической деятельности «Строительство» в 2023–2024 годах



Источник: данные Росстата, расчеты Sherpa Group

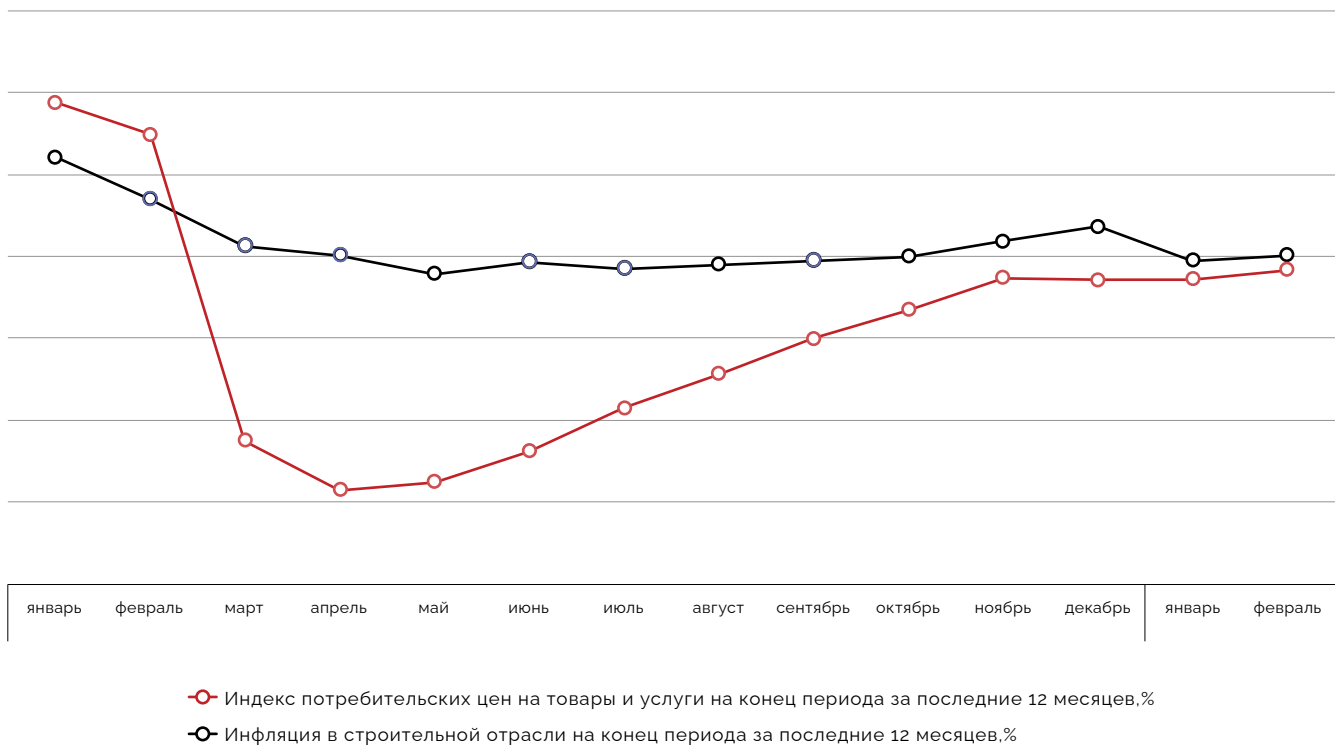
Инфляция в строительной отрасли. Инфляция в строительной отрасли, по нашим расчетам на основе данных Росстата, составила на 1 марта 2024 года X,X% по отношению к ценам годичной давности. Это на X,X п. п. меньше, чем годовая инфляция в строительстве в начале 2024 года.

Инфляция в строительной отрасли находится в коридоре X,X–X,X% больше года — с конца февраля 2023 года.

Сейчас отраслевая инфляция незначительно выше инфляции в целом по экономике (индекса потребительских цен на товары и услуги), которая на 1 марта 2024 года в годовом выражении составляла X,X%. Год назад ситуация была иной: сначала в первые месяцы года инфляция в строительной отрасли в годовом выражении была даже ниже, чем потребительская инфляция, а затем в марте — июня более чем вдвое превышала последнюю.

Впрочем, нынешнее выравнивание показателей нельзя считать позитивным, поскольку инфляция остается на высоком уровне и стимулирует ЦБ РФ к дальнейшему ужесточению денежно-кредитных условий.

Рисунок 5. Сравнение инфляции в строительной отрасли и в целом по экономике в 2023–2024 годах



Источник: данные Росстата, расчеты Sherpa Group

Инфраструктура

Федеральный бюджет и нацпроекты. В первом квартале 2024 года в комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры направили XX,Х млрд руб. из федерального бюджета, что почти на XX% меньше, чем за тот же период 2023 года.

Бюджетное исполнение комплексного плана составило XX,Х%, что тоже заметно ниже, чем год назад (XX,Х%), так как в прошлом году сразу несколько проектов финансировались ускоренно. Лидером по бюджетному исполнению в январе — марте 2024 года стало «Развитие Северного морского пути» (XX,Х%).

Федеральные вложения в национальный проект «Безопасные качественные дороги» в первом квартале 2024 года составили XX,Х млрд руб., что почти на XX% больше объема годичной давности. Бюджетное исполнение нацпроекта тоже выросло и теперь составляет XX,Х%. Наиболее быстро внутри БКД идет освоение средств по федеральным проектам «Развитие общественного транспорта» (получено XX,Х% от запланированных расходов или Х,Х млрд руб.) и «Дорожная сеть» (XX,Х%; XX,Х млрд руб.).

Суммарно через комплексный план и нацпроект «Безопасные качественные дороги» до инфраструктурных проектов и мероприятий в первом квартале 2024 года доведено XXX,Х млрд руб., что почти на Х,Х% больше, чем год назад. Тренд на прирост общего объема будет сохраняться из-за значительно более высокого объема БКД в этом году.

Таблица 2. Федеральные расходы на комплексный план в первом квартале 2024 года

№	Федеральные проекты	Объем запланированных в 2024 году федеральных средств, млрд руб.	Объем поступивших федеральных средств, млрд руб.	Бюджетное исполнение
1	«Развитие Северного морского пути»	XX	XX,Х	XX,Х%
2	«Развитие региональных аэропортов»	XX,Х	Х,Х	XX,Х%
3	«Развитие морских портов»	Х,Х	Х,Х	Х%
4	«Развитие железнодорожных подходов к морским портам Азово — Черноморского бассейна»	Х,Х	Х,XX	Х,Х%
5	«Развитие железнодорожных подходов к морским портам Северо-Западного бассейна»	XX,Х	Х,XXXX	Х,XXX%
6	«Развитие железнодорожной инфраструктуры Центрального транспортного узла»	Х	Х	Х%
Итого по всему комплексному плану (динамика г / г)		XXX,Х (-XX,Х%)	XX,Х (-XX,Х%)	XX,Х% (-Х,Х п. п.)

Источник: данные Минфина, расчеты Sherpa Group

Таблица 3. Федеральные расходы на нацпроект «Безопасные качественные дороги» в первом квартале 2024 года

№	Федеральные проекты	Объем запланированных в 2024 году федеральных средств, млрд руб.	Объем поступивших федеральных средств, млрд руб.	Бюджетное исполнение
1	«Развитие общественного транспорта»	XX,X	X,X	XX,X%
2	«Дорожная сеть»	XXX,X	XX,X	XX,X%
3	«Общесистемные меры развития дорожного хозяйства»	X,X	X,X	X,X%
4	«Развитие федеральной магистральной сети»	XXX,X	XX,X	X,X%
5	«Безопасность дорожного движения»	X,X	X,X	X,X%
6	«Автомобильные дороги Минобороны России»	X,X	X,XXX	X,X%
Итого по национальному проекту БКД (динамика г / г)		XXX,X (+XX,X%)	XX,X (+XX,X%)	XX,X% (+X,X п. п.)

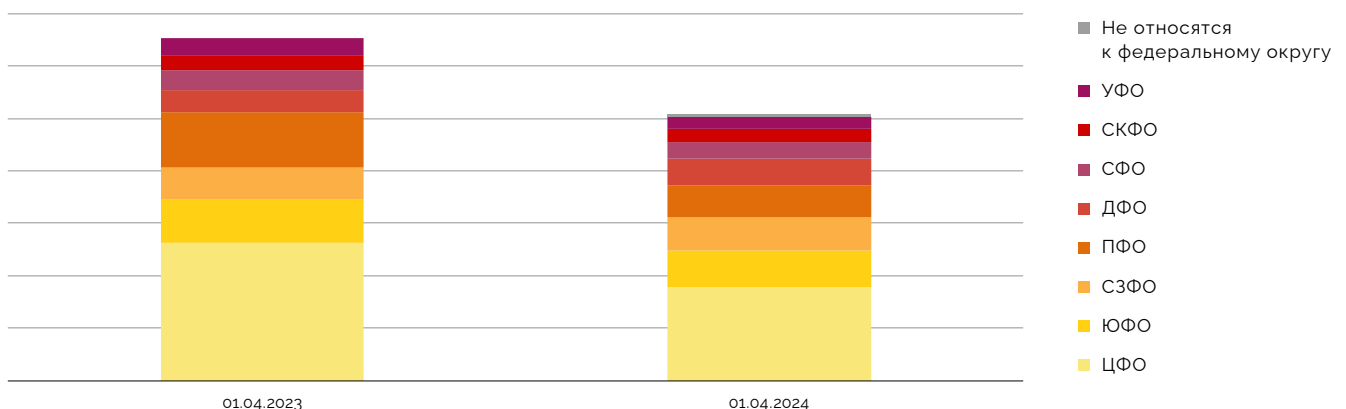
Источник: данные Минфина, расчеты Sherpa Group

Региональные бюджеты и инфраструктура. Суммарный объем инфраструктурных расходов региональных бюджетов в первого квартале 2024 года составил XXX,X млрд руб. против XXX,X млрд руб. в прошлом году. Снижение в текущих ценах превысило XX,X%, а в сопоставимых — 16,1%.

Несмотря на то что электоральный цикл завершен, региональные власти по-прежнему находятся в «режиме ожидания» — теперь уже новых планов со стороны государства и возможных кадровых перестановок на федеральном уровне, которые могут повлиять на распределение бюджетных средств. Определенность в этих вопросах может появиться в ближайшие месяц-два, после чего регионы, вероятно, станут тратить на инфраструктуру более активно.

Пока заметнее всего в первом квартале 2024 года снизилось финансирование инфраструктуры со стороны региональных бюджетов Приволжского, Центрального и Уральского федеральных округов (на XX–XX%). Вместе с тем, увеличились инфраструктурные вложения из бюджетов дальневосточных регионов (на XX%).

Рисунок 6. Инфраструктурные расходы региональных бюджетов в январе-феврале 2023 и 2024 годов



Источник: данные единого портала бюджетной системы России, расчеты Sherpa Group

Проекты в инфраструктуре. Стоимость реализации **третьего этапа модернизации БАМа и Транссиба (2025–2032 годы)** может вырасти почти на треть: с X,Х трлн руб. до X,Х трлн руб. из-за необходимости большего увеличения провозной способности, чем предполагалось ранее. По данным Минтранса, первоначально планировалось расширение до XXX млн тонн к концу 2030 года и XXX млн тонн к концу 2032-го, но позднее целевой показатель для последнего увеличили до XXX млн тонн. Для сравнения, в 2023 году провозная способность составляла XXX млн тонн. Точный объем финансирования будет утвержден в ближайшие недели распоряжением правительства.

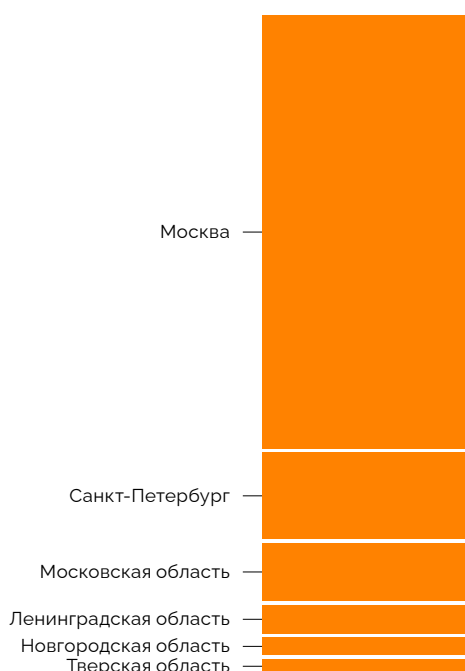
В конце марта 2024 года ОАО «РЖД» подписало с АО «БТС-Мост» договор на **строительство трех тоннелей и моста** в рамках третьего этапа модернизации БАМа и Транссиба: второго Северомуйского (Бурятия), второго Кодарского (Забайкальский край) и второго Кузнецовского (Хабаровский край), а также моста через Амур (Амурская область). Общая предварительная стоимость объектов — XXX,Х млрд руб. без НДС. Их должны достроить к 2030–32 годам. Обсуждалось, что проект может быть реализован в виде концессии, но стороны прибегли к другому формату — договору генподряда с возможностью отсрочки платежа (EPCF-контракт).

Правительство России должно будет выделить не менее XXX,Х млрд руб. из Фонда национального благосостояния (ФНБ) в 2025 году на **строительство ВСМ Москва — Санкт-Петербург**, следует из поручений главы государства. Ставка, по которой предоставят средства, составит не более X% годовых. Кроме того, федеральный бюджет предоставит капитальный грант в объеме XX млрд руб. на выкуп земли под строительство объектов транспортной инфраструктуры. Не менее XXX млрд руб.

должны будут инвестировать в проект регионы, по которым будет проходить магистраль: свыше 80% этих средств обеспечат Москва и Санкт-Петербург. Напомним, что общая стоимость проекта, включая неконцессионную часть, может превысить X трлн руб.

ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подписала контракт на строительство **Большого Смоленского моста в Санкт-Петербурге** с компанией «Дороги и мосты» (входит в состав холдинга «Нацпроектстрой»). Общий объем инвестиций в проект составит почти XX млрд руб. По данным компании-подрядчика, на мосту планируют создать шесть полос автомобильного и две полосы трамвайного движения, пешеходные тротуары и велодорожку. К апрелю 2025 года компания должна разработать рабочую документацию, а завершить строительство объекта планируют к 2029 году.

Рисунок 7. Объемы минимальных расходов регионов на строительство ВСМ Москва — Санкт-Петербург



Источник: официальный сайт Президента России

Жилая недвижимость

Общая площадь многоквартирных домов, которые получили в первом квартале 2024 года разрешения на строительство, составила XX,Х млн кв. метров (без учета Москвы), что было на Х,Х% больше, чем год назад. Превышение обеспечили результаты января и февраля, в марте получившие разрешение площади сократились на Х,Х% относительно марта 2023-го. Также в первом квартале 2024 года наблюдалось незначительное снижение количества многоквартирных домов, которым были выданы разрешения: на Х,Х%, до Х,Х тыс. шт. Это произошло вновь из-за низкого результата марта, когда разрешения получили почти на XX% меньше домов, чем годом ранее.

Для размещенных в течение первого квартала 2024 года проектных деклараций наблюдался рост площади и количества объектов. Площадь за год выросла на XX,Х%, до XX,Х млн кв. метров (здесь учтена и Москва). Количество многоквартирных домов увеличилось на XX,Х%, до Х,Х тыс. шт.

Суммарная площадь жилой недвижимости, находящейся в процессе строительства², составила на 1 апреля 2024 года XXX,Х млн кв. метров. Это больше на Х,Х%, чем год назад, и на Х,Х% больше, чем месяц назад. Рост по-прежнему стимулируется повышенной активностью, наблюдавшейся на рынке в конце прошлого года. При этом общая площадь жилой недвижимости, строящейся с переносом сроков, достигла XX,Х млн кв. метров, что на XX,Х% меньше, чем на 1 апреля 2023 года.

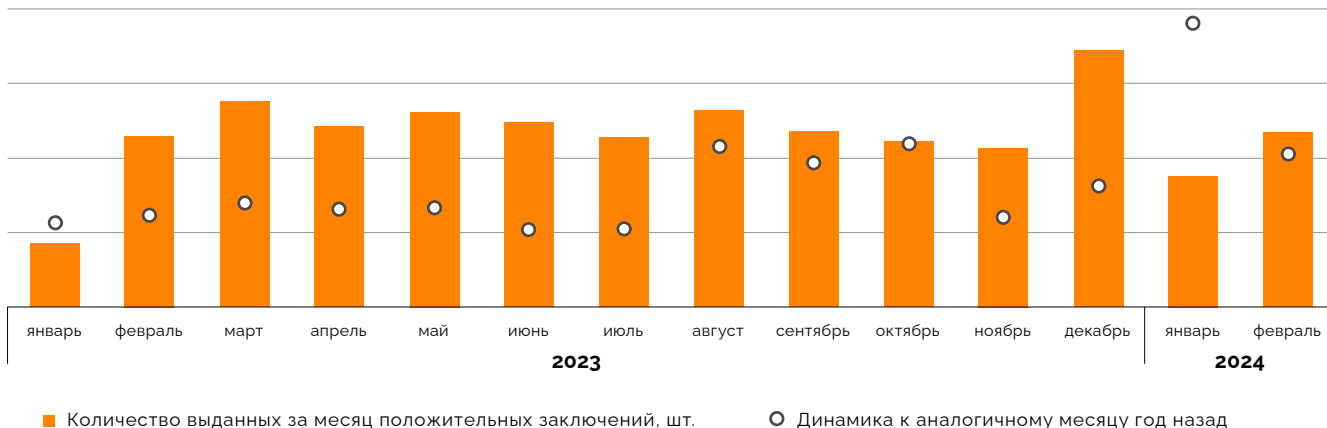
Национальный проект «Жилье и городская среда» в первом квартале 2024 года финансировался опережающими по сравнению с прошлым годом темпами. В него поступило XX,Х млрд руб., или XX,Х% от запланированного на год объема. Год назад это было XX,Х млрд руб. и XX% соответственно.

Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в течение первого квартала 2024 года исполнили наполовину (XX%), доведя до него Х,Х млрд руб. С учетом особенностей бюджетного цикла полное исполнение этого федерального проекта может быть достигнуто уже во втором квартале либо ему повысят план по вложениям.

По данным Единого ресурса застройщиков, в январе — феврале 2024 года 205 многоквартирных домов получили положительное заключение экспертизы проектной документации, что почти на XX% больше, чем за аналогичный период 2023 года. В основном увеличение произошло благодаря январю, тогда было выдано вдвое больше заключений, чем год назад (XX шт. против XX шт.). В феврале 2024 года выдали XXX положительных заключений, что лишь на Х,Х% больше, чем в феврале 2023 года.

² Данные Единого ресурса застройщиков, включающие объемы строительства не только многоквартирных домов, но и иной жилой недвижимости (поселков и таунхаусов и др.).

Рисунок 8. Динамика количества многоквартирных домов, получивших положительное заключение экспертизы в 2023–2024 годах

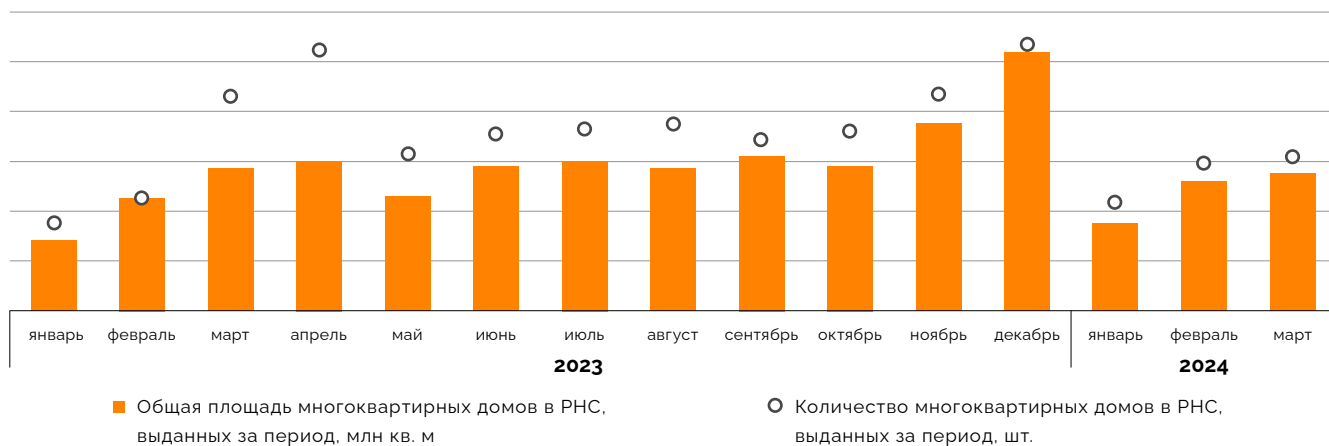


Источник: данные Единого ресурса застройщиков

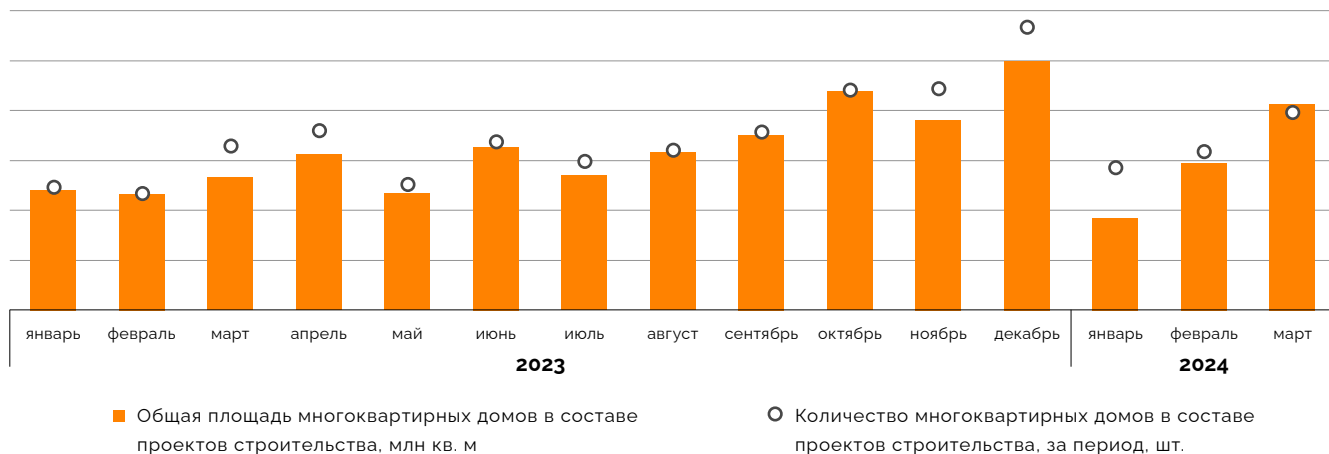
Рисунок 9. Динамика выдачи разрешений на строительство многоквартирных домов и размещения проектных деклараций

Выдача разрешений на строительство

По российским регионам без учета Москвы

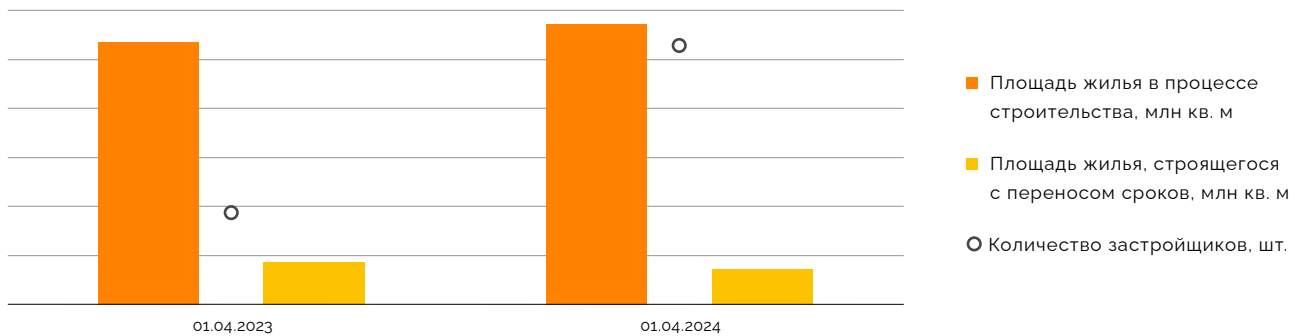


Размещение проектных деклараций



Источник: данные ДОМ.РФ

Рисунок 10. Объемы жилищного строительства в России на 1 апреля 2023 и 1 апреля 2024 годов



Источник: данные Единого ресурса застройщиков

Таблица 4. Федеральные расходы на нацпроект «Жилье и городская среда» в первом квартале 2024 года

№	Федеральные проекты	Объем запланированных в 2024 году федеральных средств, млрд руб.	Объем поступивших федеральных средств за период, млрд руб.	Бюджетное исполнение
1	«Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»	XX,X	X,X	XX,X%
2	«Жилье»	XX,X	XX,X	XX,X%
3	«Чистая вода»	XX	X	XX,X%
4	«Формирование комфортной городской среды»	XX,X	X,X	XX,X%
Итого по национальному проекту «Жилье и городская среда» (динамика г / г)		XXX,X (-XX,X%)	XX,X (+XX,X%)	XX,X% (+XX,X п. п.)

Источник: данные Минфина

Проекты в жилой недвижимости. ГК ФСК вложит в строительство **жилого комплекса в Московской области XXX млрд руб.**, говорится в сообщении компании. Комплекс класса «комфорт плюс» «1-й Химкинский» будет состоять из 36 корпусов переменной этажности (4–17 этажей). Площадь застройки составит около 115 га, а планируемая жилая площадь — более XXX тыс. кв. метров. В рамках застройки будут также построены коммерческая недвижимость (торговый центр) и социальные объекты: поликлиника со станцией скорой помощи, четыре детских сада (на 1 555 мест), две муниципальных школы (3 175 учащихся), пожарное депо и др. Комплекс планируют построить в составе семи очередей, первую намерены сдать в 2026 году, последнюю — в 2032-м.

ГК «Самолет» планирует вложить XXX,X млрд рублей в **создание нового микрорайона Ростова-на-Дону** недалеко от южного въезда в город. По данным совета по инвестициям в администрации города, микрорайон будет рассчитан на XX тыс. жителей, на его территории также построят три детских сада на 940 мест, школу на 2450 учащихся и поликлинику на 400 посещений в смену и др. Застройщик также обязался обустроить парковые зоны площадью 75 га и набережную у имеющегося на территории будущего микрорайона озера.

В рамках **редевелопмента Северного речного порта** в Москве петербургская компания Legenda планирует построить жилой комплекс с небоскребом высотой 220 метров за XX млрд руб. Проект планируют реализовать в три очереди, небоскреб будет построен в рамках первой. Ожидается, что общая площадь застройки составит 330 тыс. кв. метров, из которых 190 тыс. кв. метров будут относиться к жилому фонду. В рамках проекта построят двухуровневый подземный паркинг на 500 машиномест, коммерческие помещения с выходом на набережную и сам участок набережной до парка Северного речного вокзала.

Коммерческая недвижимость

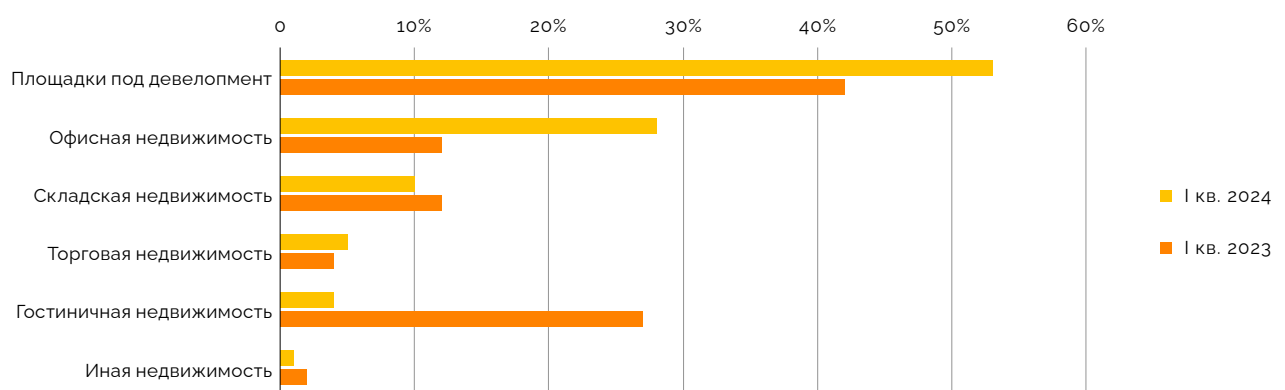
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в первом квартале 2024 года составил XXX,Х млрд руб., оказавшись на XX% меньше показателя годичной давности, но почти вдвое превысив средний показатель для 2017–2021 годов, следует из данных компании XXXXX. Эти данные охватывают не только вложения в строительство, но и сделки в этой сфере.

Наибольшая доля инвестиций идет в участки под девелопмент: XX%, или XX млрд руб. По сравнению с прошлым годом она выросла на 11 п. п., уточняет компания. В свою очередь, на офисную и складскую недвижимость приходится XX,Х% и XX% всех инвестиций соответственно.

В отличие от первого квартала прошлого года вложения в первом квартале 2024 года на XX% концентрируются в московском регионе. Для сравнения, год назад доля инвестиций в него составляла XX% от всего объема. Еще Х% приходится на коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга (против XX% год назад), на остальные регионы в январе — марте 2024 года было направлено лишь Х% инвестиций.

Доля инвестиций в объекты иностранных компаний и фондов за год снизилась с XX% до Х,Х%. Вероятнее всего, такой тренд в следующие кварталы будет лишь укрепляться.

Рисунок 11. Структура инвестиций в различные сегменты коммерческой недвижимости



Источник: данные консалтинговой компании XXXXX

Проекты в коммерческой недвижимости. Инвестиции **Wildberries в строительство собственной складской недвижимости** в 2024 году могут составить XXX,Х млрд руб., сообщается в отчете компании. Руководство группы планирует построить около Х,Х млн кв. м складских площадей в России, еще 100 тысяч кв. метров на территории Казахстана. Пока собственные складские площади интернет-платформы составляют Х,Х млн кв. метров. Проектные и строительные работы идут для объектов в Подмосковье, Твери, Рязани, Ярославле, Воронеже, Ростове-на-Дону, Волгограде, Челябинске и Новосибирске.

Реализация пяти проектов **комплексного развития территорий на северо-востоке Москвы** потребует XXX млрд руб., сообщает пресс-служба столичного комплекса экономической политики и имущественно-земельных отношений. В рамках этих проектов новая общественно-деловая и промышленная недвижимость площадью более 835 тыс. кв. метров появится в Бабушкинском, Лосиноостровском, Северном, Останкинском и Ярославском районах. Операторы, которые будут реализовывать эти проекты, уже назначены и приступили к работе. Они построят также социальную инфраструктуру (школы, детские сады и спортивные комплексы).

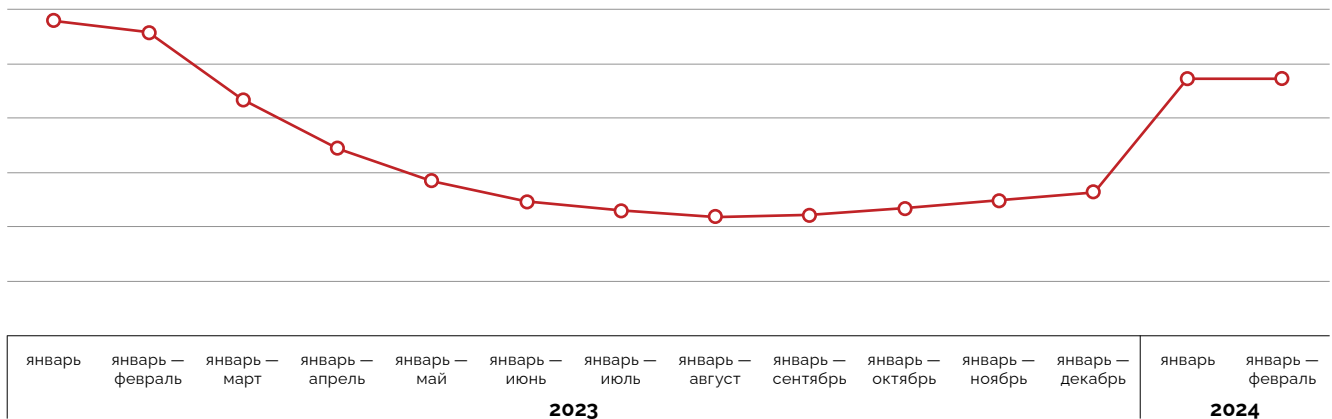
Дочерняя структура «Лукойла» — ООО «Лун-Инвест» — планирует построить **новый бизнес-центр в Перми**, инвестиции составят XX млрд руб. Как сообщают в пресс-службе регионального правительства, общая площадь объекта составит более 130 тыс. кв. м. В рамках проекта предусмотрено строительство подземного паркинга, торговых площадей и конференц-залов. Совет по предпринимательству и улучшению инвестиционного климата в Пермском крае присвоил проекту статус «приоритетный»: земельные участки будут переданы инвестору в аренду без проведения торгов, ему также полагаются льготы по налогу на имущество на территории Пермского края.

Строительные материалы

Общая динамика. Согласно данным Росстата, индекс цен производителей на строительную продукцию в январе — феврале 2024 года вырос на X,X% по отношению к тому же периоду 2023 года. Прирост индекса оказался немного больше, чем в январе — X,X% (впоследствии Росстат скорректировал январский показатель до X,X%), но все равно продолжает оставаться ниже, чем в начале прошлого года (X,X-X,X%).

Динамика цен производителей на строительную продукцию пока коррелирует с динамикой изменения потребительской инфляции, поэтому в ближайшие месяцы равновероятны, как не очень значительный рост индекса, так и постепенное снижение.

Рисунок 12. Динамика индекса цен производителей на строительную продукцию в 2023-2024 годах



Источник: данные Росстата

Динамика производства стройматериалов и цен на них. Среди отслеживаемых нами строительных материалов наиболее сильно в январе — феврале 2024 года выросло производство **смесей асфальтобетонных автодорожных и аэродромных горячих** (на XX,X% г/г, до XXX,X тыс. тонн). По нашей оценке, на это повлияло довольно существенное (более чем на XX% к тому же месяцу 2023 года) увеличение спроса на этот вид стройматериалов в феврале, так как в январе 2024 года наблюдалось отставание от прошлогодних январских объемов производства. Это вызвано возросшими потребностями в материалах на реализацию нацпроекта «Безопасные качественные дороги».

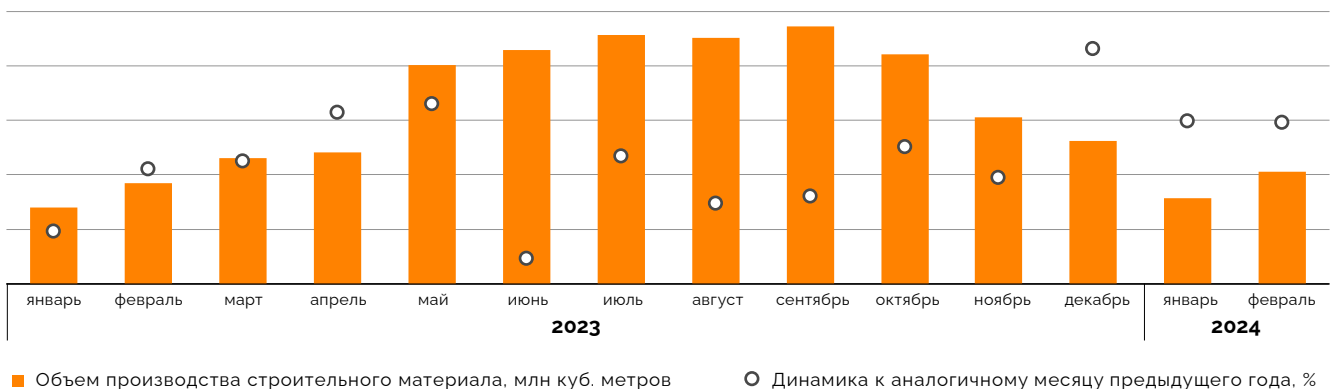
В рамках этого дайджеста мы рассматриваем динамику производства и цен производителей на строительные пески, щебень, битум нефтяной дорожный, смеси асфальтобетонные автодорожные и аэродромные горячие и товарный бетон. Список строительных материалов может быть кастомизирован под нужды подписчика.

Самое заметное снижение в январе — феврале 2024 года у рассматриваемого круга строительных материалов наблюдалось в производстве **щебня**: на X,X% по отношению к тому же периоду годичной давности, до XX,X млн куб. метров. Но если сравнивать с январем, то это падение сглаживается, так как тогда оно составляло XX,X%. Мы полагаем, что такая тенденция сохранится и в следующие месяцы, так как спрос на щебень в различных сегментах строительного рынка остается высоким.

Что касается средних цен производителей на исследуемый нами круг строительных материалов, то наибольший их рост к декабрю 2023 года в феврале 2024 года зафиксирован у товарного бетона: на X,X%, до X,X тыс. руб. за куб. метр. Во всех остальных случаях наблюдалось снижение цен по отношению к декабрю, наиболее сильным оно было у **асфальтобетонных дорожных смесей** (почти на XX,X%, до X,X тыс. руб. за тонну). Мы связываем это со снижением спроса и в целом с сильной зависимостью от сезонности в производстве и использовании этого стройматериала.

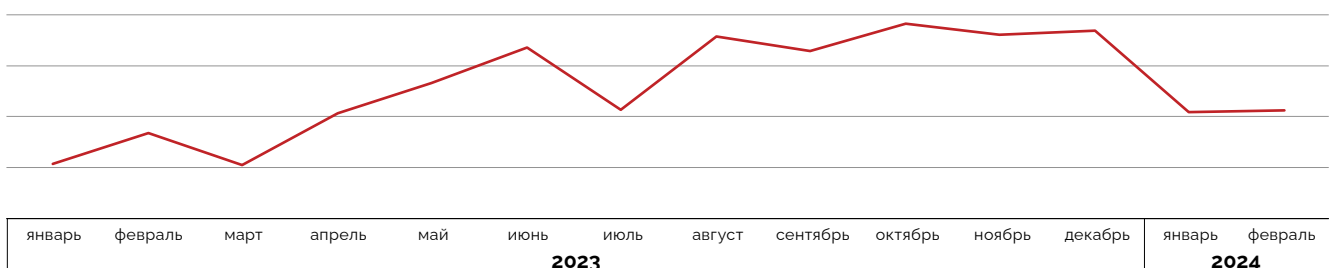
Если рассматривать динамику цен по отношению к февралю 2023 года, то наибольший рост средних цен производителей рассматриваемых стройматериалов наблюдался у **битумов нефтяных дорожных**: почти вдвое, до XX,X тыс. рублей за тонну. Их производство сильно зависит от спроса и цен на нефть, поэтому продолжают колебаться в ближайшие месяцы и кварталы.

Рисунок 13. Объем производства строительных песков в 2023–2024 годах



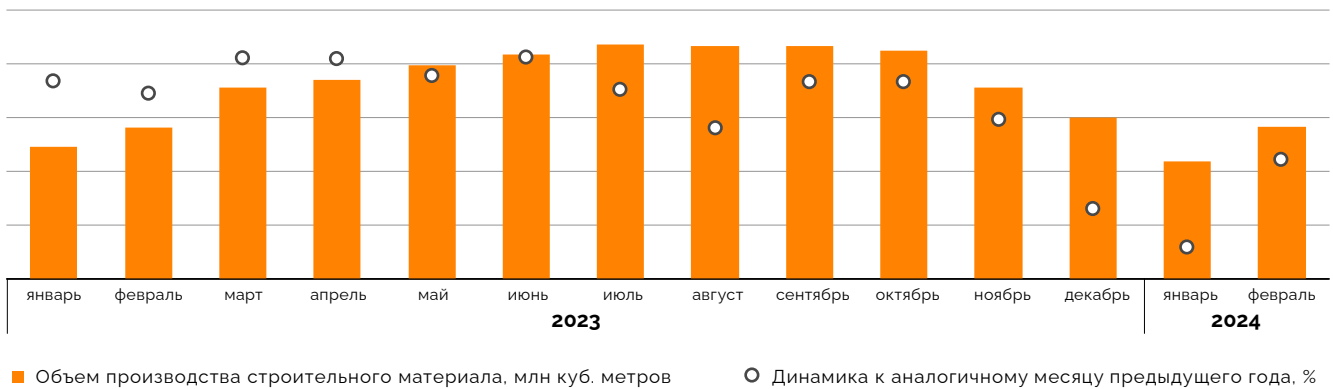
Источник: данные Росстата, расчеты Sherpa Group

Рисунок 14. Средние цены производителей строительных песков на внутреннем рынке в 2023–2024 годах



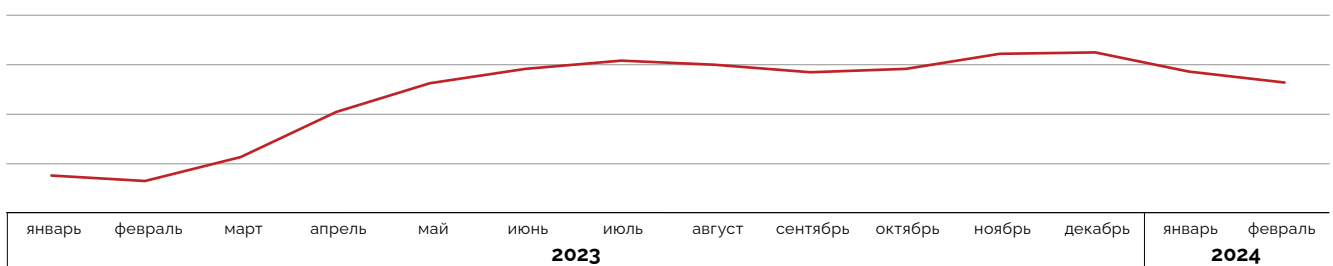
Источник: данные Росстата

Рисунок 15. Объем производства щебня в 2023-2024 годах



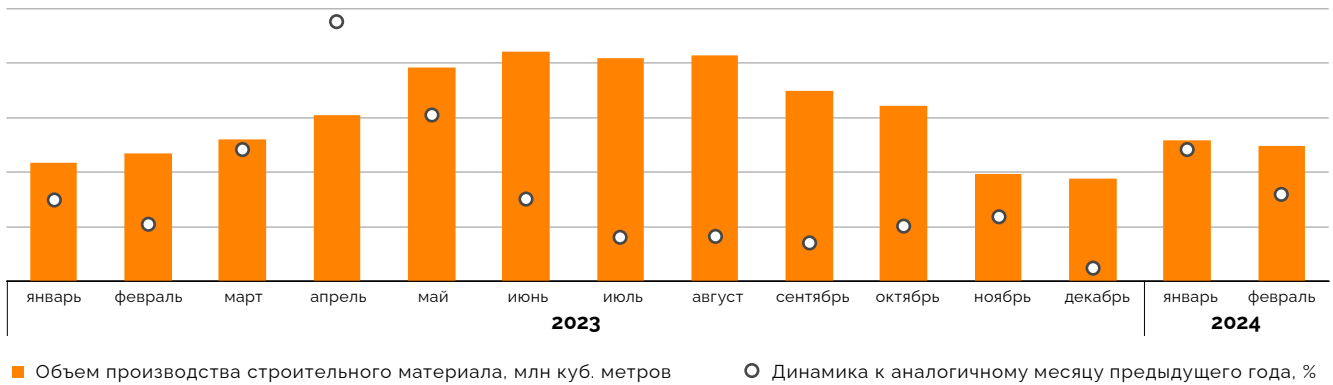
Источник: данные Росстата, расчеты Sherpa Group

Рисунок 16. Средние цены производителей щебня на внутреннем рынке в 2023-2024 года



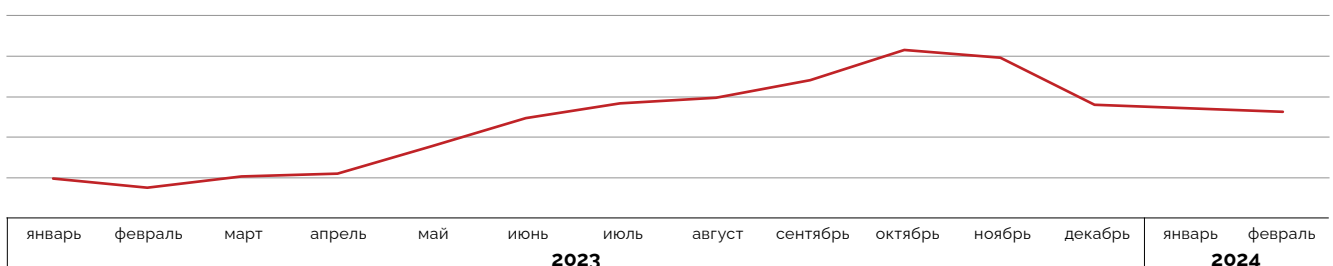
Источник: данные Росстата

Рисунок 17. Объем производства битумов нефтяных дорожных в 2023-2024 годах



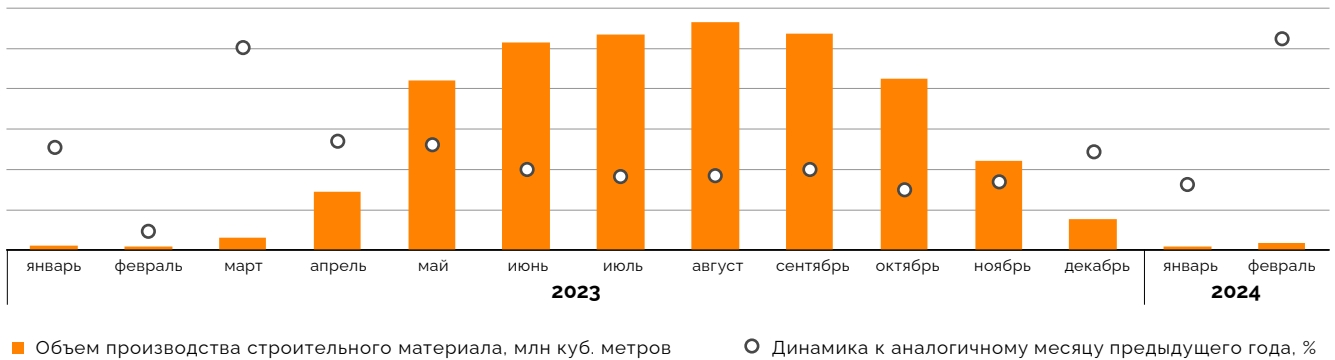
Источник: данные Росстата, расчеты Sherpa Group

Рисунок 18. Средние цены производителей битумов нефтяных дорожных на внутреннем рынке в 2023-2024 годах



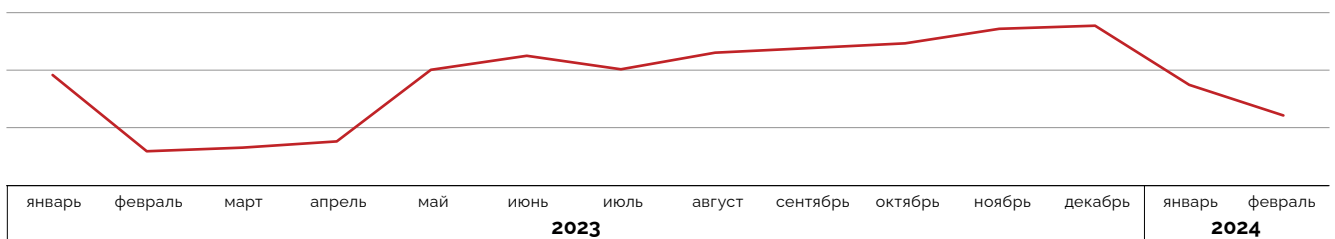
Источник: данные Росстата

Рисунок 19. Объем производства асфальтобетонных дорожных, аэродромных и асфальтобетонных горячих смесей в 2023–2024 годах



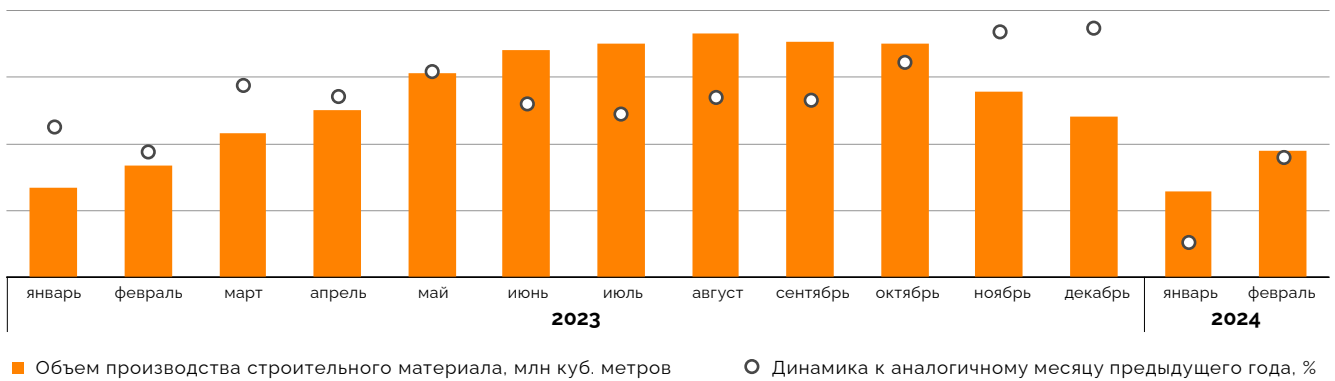
Источник: данные Росстата, расчеты Sherpa Group

Рисунок 21. Средние цены производителей асфальтобетонных дорожных, аэродромных и асфальтобетонных горячих смесей в 2023–2024 годах



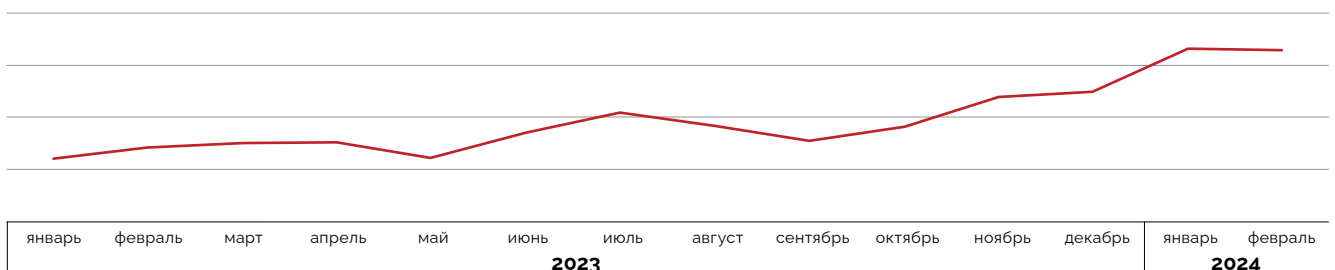
Источник: данные Росстата

Рисунок 20. Объем производства товарного бетона в 2023–2024 годах



Источник: данные Росстата, расчеты Sherpa Group

Рисунок 22. Средние цены производителей товарного бетона в 2023–2024 годах



Источник: данные Росстата

Промышленная инфраструктура

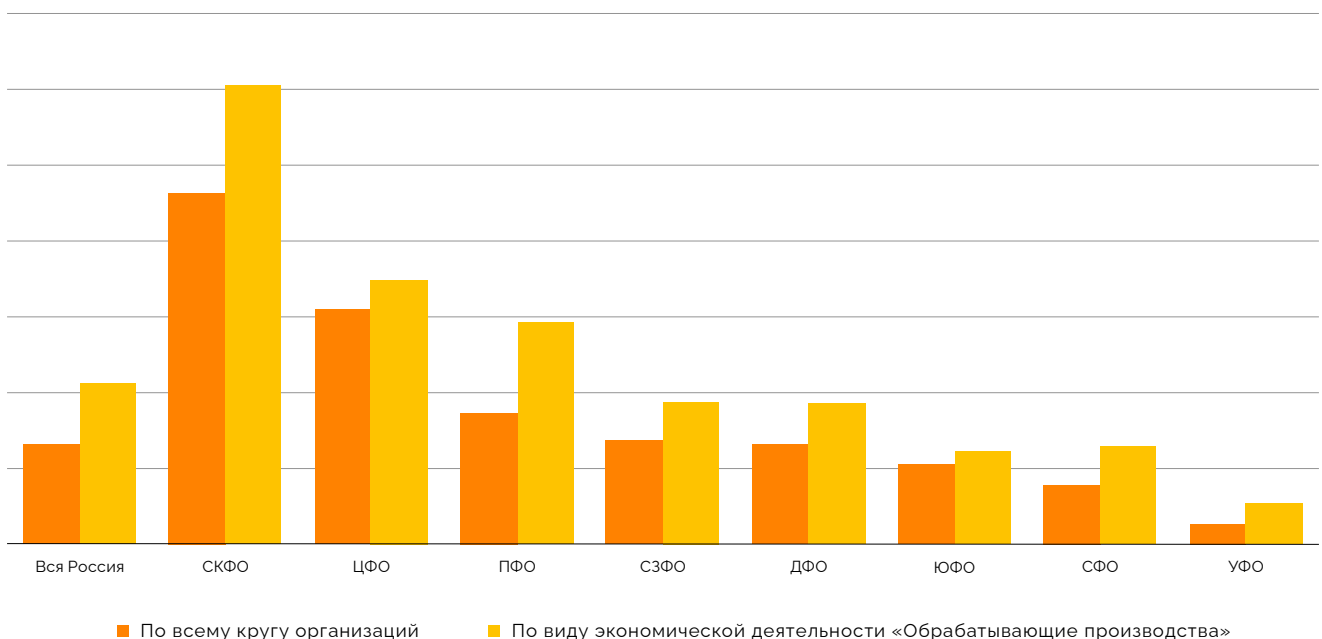
Общая динамика. Индекс промышленного производства в январе — феврале 2024 года вырос на X,X%. Еще в январе его увеличение составляло X,X%. Ускоренный рост может быть связан как с постепенным улучшением ситуации в сфере, так и с не очень высокой базой в первые два месяца 2023 года. Но рост даже выше относительно успешной второй половины прошлого года, когда индекс увеличивался на X,X–X,X%.

Индекс промышленного производства в обрабатывающей сфере в январе — феврале 2024 года повысился на XX,X%, тоже превзойдя темпы своего роста во второй половине 2023 года (X,X–X,X%).

Самое значительное изменение индекса промышленного производства — и в целом, и в обрабатывающей сфере — в первые два месяца 2024 года наблюдалось на Северном Кавказе (на XX,X% и XX,X%), из-за того, что масштабы экономики региона не очень значительны. Самое невысокий рост индексов был на Урале (на X,X% и X,X%), наоборот, скорее ввиду устойчивости и развитости промышленного производства на территории.

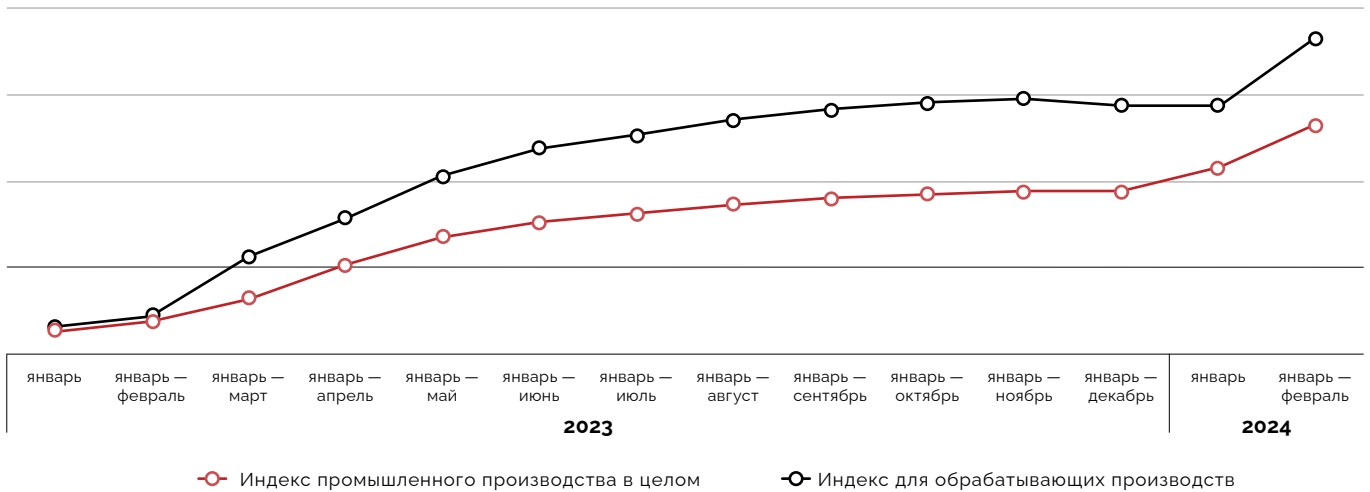
Лидерами по росту активности вновь стали производство компьютеров, электронных и оптических изделий и производство автотранспортных средств. А к отраслям, где наблюдалось падение показателей (в январе это было производство кокса и нефтепродуктов) добавилось и производство табачных изделий.

Рисунок 23. Динамика индекса промышленного производства в январе — феврале 2024 года (г / г)



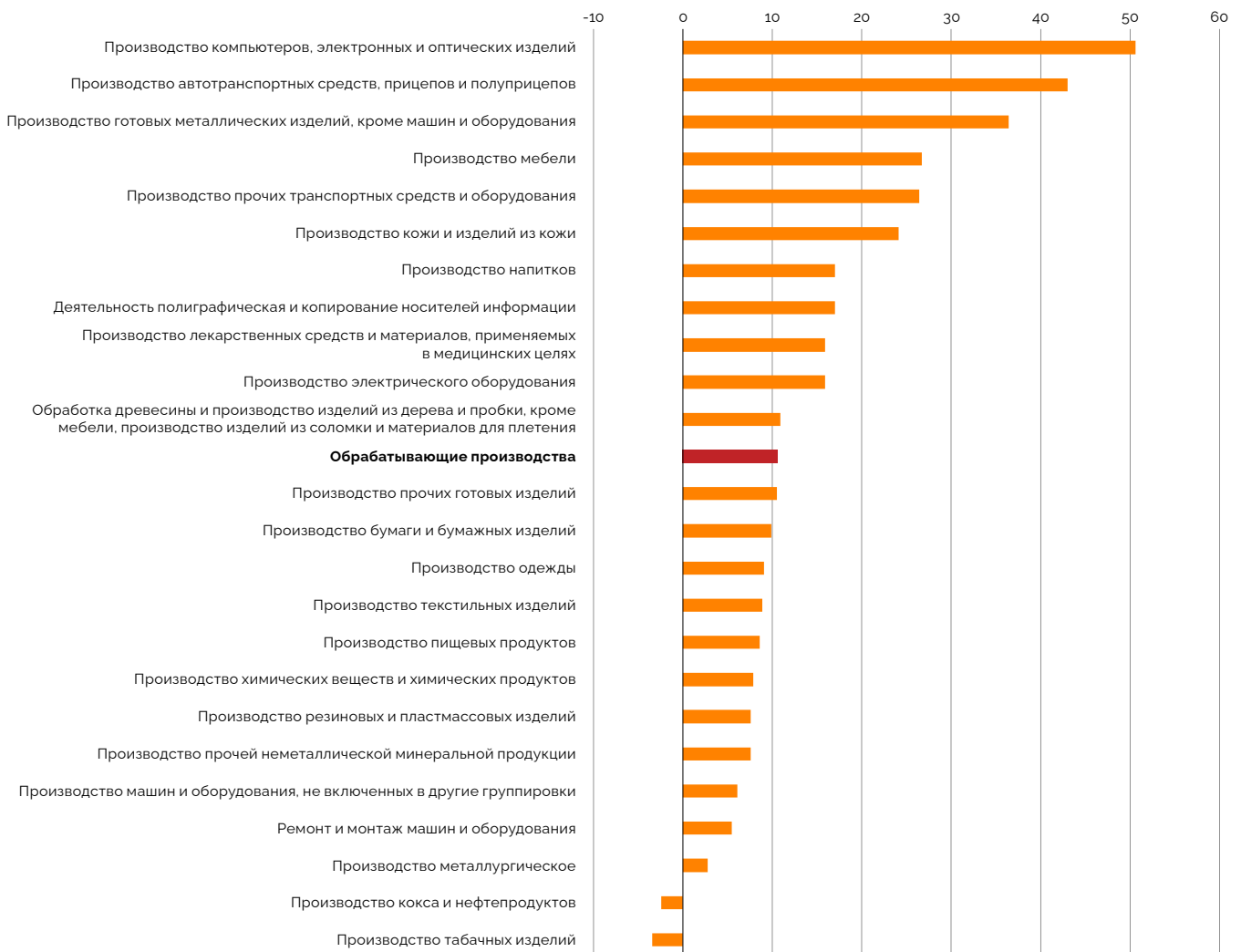
Источник: данные Росстата

Рисунок 24. Динамика индекса промышленного производства и аналогичного индекса по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в 2023-2024 годах (г / г)



Источник: данные Росстата

Рисунок 25. Отрасли обрабатывающей промышленности в распределении по приросту индекса промышленного производства в январе — феврале 2024 года (% , г / г)



Источник: данные Росстата

Проекты в промышленности. Существенная часть **мегапроектов** (проектов технологического суверенитета), реализация которых планируется в ближайшие шесть лет, скорее всего, будет относиться к промышленности и развитию критически важных отраслей. В правительстве в марте заявили о перечне из 12 таких проектов.

Названия четырех уже озвучены: это «Станкостроение и робототехника», «Новые материалы и химия», «Обеспечение продовольственной безопасности» и «Новые медицинские технологии». Также ожидается, что в перечне будут «Развитие беспилотной авиации» (уже реализуется с этого года), «Развитие космической отрасли», «Атом и новые источники энергии», «Производство судов и судового оборудования», «Гражданская авиация», «Микроэлектроника», «Экономика данных», «Наука и университеты» (уже реализуется). Окончательные названия и состав перечня будут известны в мае, а финансировать новые проекты начнут с 2025 года. Общий объем вложений в них может достичь 6 трлн руб.

Также в марте правительство России постановило создать три новые **особые экономические зоны** (ОЭЗ) и расширить две уже существующих. К трем новым относятся ОЭЗ «Система» в Мордовии (общий объем ожидаемых инвестиций со стороны резидентов 33,3 млрд руб.), ОЭЗ «Ростовская» в Ростовской области (8,6 млрд руб.) и ОЭЗ «Эммаусс» в Тверской области (17 млрд руб.). Расширение, в свою очередь, коснется ОЭЗ «Калуга» в Калужской области и ОЭЗ «Липецк» в Липецкой: в первой собираются построить три новых фармацевтических производства (объем планируемых инвестиций 17,2 млрд руб.), во второй — производство сельскохозяйственных машин и прицепов (32,4 млрд руб.).

О нас

Sherpa Group — проект команды профессионалов в области анализа рынков и данных. Компания занимается отраслевыми исследованиями, поиском данных и их систематизацией, а также выпуском публичных аналитических и маркетинговых материалов.



Подробности на сайте
sherpagroup.ru



Мы в Telegram
t.me/sherpaanalytics