

## ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

Рассмотрены основные тенденции развития рынка строительства и строительных материалов. Проанализирована динамика спроса на строительные материалы. Рассматривается влияние экономики на развитие строительного рынка жилого и нежилого строительства. Дается прогноз развития рынка строительных материалов с учетом их эксплуатационных характеристик.

*Ключевые слова:* рынок строительства и строительных материалов; стеновые материалы; динамика рынка; экономические тенденции.

Строительная индустрия в России переживает один из самых сложных периодов в своей истории. В 90-е годы XX века страна получила большой оборот в строительстве: в 1987 году было введено в эксплуатацию 72,8 млн кв. м жилой недвижимости, а 13 лет спустя объем жилищного строительства сократился более чем в два раза и составил 30,3 млн кв. м. Затем, после преодоления последствий экономического кризиса 2009 года спрос на жилье значительно увеличился, а развитие ипотечного кредитования стимулировало рост продаж многоэтажного жилья: в 2014 году было введено 84,2 млн кв. м жилой площади а в 2015 году – 85,3 миллиона квадратных метров, что было самым высоким показателем в истории России. После рекордного объема жилищного строительства в 2015 году начался спад, который составил более чем 6 % в 2016 году и продолжился в 2017 году. Аналогичные тенденции наблюдаются и в нежилых зданиях, где единственным сегментом с позитивными инвестициями и сроками ввода является строительство зданий и сооружений для агропромышленного комплекса (данные второго квартала 2017 года) [1].

По данным Росстата, можно отметить, что объем ввода жилья в эксплуатацию сократился к концу 2017 года. В январе 2017 года было введено в эксплуатацию 4,3 миллиона квадратных метров жилья. По сравнению с прошлым годом объем ввода снизился на 21,8 %, а за три года падение составило 30,6 %. В начале 2018 года показатели начали расти, в феврале объем вырос на 24 % по сравнению с предыдущим годом. В частности, в Иркутской области с начала 2018 года введено в эксплуатацию 133,5 тыс. кв. м жилой площади, что на 27 % больше, чем за аналогичный период прошлого года.

В настоящее время наблюдается значительный спад на рынке строительных материалов. Однако масштабы снижения к тому же периоду предыдущего года с каждым месяцем меньше. Возможно, в ближайшие месяцы ситуация стабилизируется. В то же время еще рано говорить о прекращении кризиса.

---

\* Новгородов Дмитрий Андреевич – магистрант, кафедра менеджмента, маркетинга и сервиса, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, alan888777@bk.ru.

В России почти 2/3 инвестиций в основной капитал относятся к строительной отрасли, а в кризисные периоды увеличивается доля инвестиций в строительство. В 2015 году в строительство было вложено 5945,5 млрд рублей, что составляет 40,8 % от всех инвестиций в основной капитал за тот же период. Инвестиции и объем строительных работ испытывают негативную динамику, начиная с середины 2012 года, а инвестиционная деятельность в настоящее время сосредоточена главным образом в секторе жилищного строительства. Согласно прогнозам Минэкономразвития, динамика инвестиций в основные фонды в 2018 году вернется в положительную область, а при среднем увеличении инвестиций в 2017–2019 гг. составит 2,7 % в год. Однако в то же время произойдет значительное сокращение расходов государственного сектора, прежде всего федеральных властей. Уже в 2016 году объем расходов ФАИП сократился на 23 % до 860 млрд рублей, а ¼ от их количества – оборонительных расходов, относительно мало связанных с остальной экономикой.

Важная особенность «новой нормальности» – это отказ организаций привлекать крупные кредитные средства. Как утверждают эксперты, доля инвестиций нефинансовых организаций за свой счет в 2018–2019 годах превысит 50 %, что повысит чувствительность инвестиционных проектов к рентабельности и периодам окупаемости реального производства.

Строительные материалы относятся к инвестиционным товарам, спрос на них связан со строительством и ремонтом объектов. Данные Росстата за 2016 год о динамике производства важнейших товаров, используемых в строительстве:

- строительное сырье;
- основные строительные материалы;
- универсальные материалы.

За первые шесть месяцев 2016 года производство строительных материалов (–4,3 % г/г) и базовых строительных материалов (–8 %) уменьшилось, особенно производство дешевого силикатного кирпича (–40,5 % г/г), железобетонных изделий (–20 %), цемента (–13,7 %) и керамического кирпича (–13,5 %, до –23 % к началу 2017 года), что это материалы, используемые при строительстве стен и несущих конструкций.

В то же время увеличилось производство тротуарной плитки (+5,4 %), используемой для благоустройства и плитки (+19,6 %), часто приобретаемой для ремонта, а не строительства. Увеличилось производство листового стекла (+5 %) и паркета (+1,9 %).

В январе – мае 2016 года было зафиксировано увеличение производства отделочных материалов (+5,7 %), активно используемых в ремонтных работах. Значительный рост производства лакокрасочных материалов (+23,3 %) и обоев (+19,5 %), что, вероятно, связано с переориентацией спроса на увеличение стоимости импортируемой продукции на российскую. С начала кризиса российские производители почти вытеснили импортных конкурентов в недорогом сегменте, однако в среднем и высоком ценовом сегментах конкуренция продолжается из-за отставания российских материалов по качеству и свойствам, а также из-за укрепления рубля, которое наблюдалось в течение 2016 года [2].

Следует отметить, что использование мощностей в промышленности строительных материалов в 2016 году составило лишь 50–60 % из-за отсутствия спроса, ранее оно составляло 70 % или выше.

По прогнозам экономистов, структура инвестиций в российскую экономику в ближайшие несколько лет изменится минимально – для строительства нежилых объектов потребуется чуть более 21 % ежегодного объема инвестиций, но их объем в 2017–2018 гг. значительно сократился. Как следствие, даже в 2019 году, после предполагаемого возобновления экономического роста, денег в строительном секторе, за вычетом инфляции, будет на 10 % меньше, чем в 2014 году.

Ожидается, что на фоне укрепления рубля и роста цен на нефть спрос на недвижимость продолжит возвращаться. В сегменте коммерческой недвижимости также продолжается строительство новых площадей, в то время как замена офисных помещений в зданиях старого фонда новыми офисными центрами четко наблюдается.

Важным фактором оживления на рынке недвижимости станет ожидаемое снижение ставок по ипотечным кредитам, которые планируются крупными государственными и коммерческими банками. В частности, Сбербанк, на долю которого приходится более половины ипотечного рынка, в начале года снизил минимальную ставку по ипотечным кредитам на один процентный пункт [3].

Несмотря на отсутствие уверенной поддержки макроэкономических показателей, рыночные сигналы свидетельствуют о растущей активности на рынке недвижимости и строительных материалов, что говорит о том, что рост продолжится в 2018 году, что подтверждается прогнозами и планами ключевых игроков на этих рынках.

Строительство нового дома и ремонтные работы уже в имеющихся помещениях всегда затруднительны. Перед этим необходимо определить соотношение строительных и технических характеристик и стоимости строительных материалов, чтобы оценить возможности и проанализировать преимущества сделанной работы, особенно в свете последних экономических тенденций.

Такие ключевые характеристики любого здания, как прочность и теплопроводность стен, безопасность всей конструкции в целом, долговечность и устойчивость к различным факторам внешней среды, определяются, прежде всего, свойствами стенового материала, выбранного для строительства. Сегодня строительный рынок предлагает очень широкий выбор материалов, используемых для строительства стен [6].

Стеновые материалы – это общее название строительных материалов, предназначенных для строительства любых стен промышленных, хозяйственных, бытовых, административных и других зданий. Основные типы стеновых материалов:

- строительный кирпич (включая камни);
- небольшие стеновые блоки из ячеистого бетона;
- большие стеновые блоки (включая бетонные стены и подвалы);
- блоки и небольшие камни;
- блоки стеновые из натурального камня;
- сэндвич-панели;
- стеновые железобетонные панели;

- дерево;
- другие стеновые материалы.

Наиболее распространенный строительный материал традиционно – кирпич.

В дополнение к кирпичу в последние годы строительные блоки широко используются в строительстве зданий и сооружений, среди строительных блоков наиболее популярными являются шлаковые блоки, газосиликатные блоки, керамзитобетонные блоки, блоки из пенобетона.

Сегодня эксперты и аналитики рынка строительных материалов отмечают устойчивую тенденцию роста спроса на стеновые газобетонные блоки из-за их эксплуатационных характеристик.

Таким образом, на рынке имеется огромное количество различных материалов, цена которых постоянно меняется, и иногда очень сложно контролировать ее рост. Чтобы построить дом, вам нужно инвестировать огромную сумму денег, которая понадобится для покупки основных, вспомогательных материалов, а также многих других мелких вещей, которые даже не поддаются учету.

На рынке строительных и отделочных материалов прогнозируются следующие события:

- снижение цены на строительные материалы в 2018 году не ожидается. По некоторым подсчетам, увеличение стоимости может быть даже очень большим и превышать 40 %. Большинство крупных производителей нацелены на экспорт товаров из-за низкого спроса;

- конечные пользователи (розничные продажи строительных материалов) остаются наиболее привлекательным сегментом для производителей строительных материалов; ремонт квартир и загородной недвижимости осуществляется на постоянной основе, в том числе собственными силами, и не требует мобилизации таких крупных средств, как покупка жилья;

- девальвация рубля окажет негативное влияние на развитие отрасли: из-за отсутствия машиностроительной базы для промышленности строительных материалов произойдет значительное увеличение стоимости приобретенного импортного оборудования и технологий;

- худшее время для рынка жилой недвижимости будет в 2018 году, поскольку текущий дефицит новых проектов на рынке начнет оказывать своё влияние;

- спрос на все группы строительных и отделочных материалов со стороны государственного сектора будет снижен не менее, чем на 20 %;

- увеличение стоимости будет отражено сначала на небольших деталях и товарах для отделочных работ, которые пользуются большим спросом. Стоимость может увеличиться до 50 %. Кровельные материалы в 2018 году увеличатся в стоимости почти на 25 %;

- на стоимость материалов, которые производятся для строительства, могут влиять различные факторы. Наиболее важным из них является неустойчивый и постоянно снижающийся курс рубля. В 2018 году на валютном рынке ожидается повышение цен. Эксперты считают, что строительные компании должны быть готовы к неожиданному повороту событий – к повышению цены до 100 %.

По этой причине большинство производителей и производителей строительных материалов повысят стоимость до максимума. Небольшое увеличение цен произойдет с такими материалами, как цемент, щебень, песок. Цена увеличится не более чем на 15–20 %. Разные блоки и кирпичи подорожают на 10–20 %. Эти данные представлены с учетом различных регионов. Регионы, в которых есть собственные производители строительных материалов, не ощутят резкого скачка цен (всего 10 %). Рост будет зависеть от роста цен на бензин, заработной платы и т.д. [7].

### **Список использованной литературы**

1. Строительная отрасль России. Перспективы развития в 2017–2019 годах [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://marketing.rbc.ru/research/37482> (05.04.2018).

2. Тематические новости: «Рынок керамики, керамогранита и кирпича РФ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://infoline.spb.ru/shop/Tematicheskie-novosti/page.php?ID=151971> (01.04.2018).

3. Рынок недвижимости и строительных материалов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://expert.ru/2017/03/2/ryinok-nedvizhimosti-i-stroitelnyih-materialov> (01.04.2018).

4. Аналитический отчет. Рынок стеновых материалов в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://informarket.ru/research/ryinok\\_stenovih\\_materialov\\_v\\_rossii.pdf](http://informarket.ru/research/ryinok_stenovih_materialov_v_rossii.pdf) (05.04.2018).

5. Свойства и сравнительные характеристики строительных блоков, 2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ostroymaterialah.ru/bloki/sravnitelnye-harakteristiki-stroitelnyh-blokov.html> (05.04.2018).

6. Рынок недвижимости и строительных материалов, 2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://expert.ru/2017/03/2/ryinok-nedvizhimosti-i-stroitelnyih-materialov> (05.04.2018).

7. Прогноз цен на строительные материалы в 2018 году, 2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://infinica.ru/prognoz-tsen-na-stroitelnyie-materialyi-v-2018-godu.php> (05.04.2018).