

**ИНФОРМАЦИОННО-  
АНАЛИТИЧЕСКОЕ БЮРО  
«СТЕКТЕХ»**

**2018**

**Коммерческое строительство в  
России 2017-2020. Основные  
тенденции, динамика, прогноз.**



## **Предисловие**

Непростая экономическая и внешнеполитическая ситуация привела к ряду кризисных явлений в строительной отрасли. Вместе с тем, принятые меры позволили преодолеть многие сложности и получить новые возможности для развития.

В исследовании подробно рассмотрены экономические и социальные факторы, влияющие на рынок коммерческого строительства. Проведен анализ и составлен прогноз основных показателей.

Отдельно рассмотрены тенденции по федеральным округам России. В условиях меняющейся экономической ситуации во многих регионах открываются новые возможности для строительного рынка. Коммерческая недвижимость находит своих потребителей не только в центральной части России.

Исследование содержит 89 диаграмм.

## **Алгоритм и методы исследования**

Проведённое исследование основывается на глубинном анализе первичных и вторичных данных с использованием математического, экономического, статистического и прочих инструментальных методов. Представленный обзор и прогноз развития рынка базируется на методах экспертного интервьюирования и финансового моделирования статистических данных.

В качестве инструментов исследования были применены:

- Различные методы опросов, такие как анкетирование, интервью face-to-face и пр.
- Аналитические исследования
- Многофакторный анализ
- Анализ динамических показателей
- Оценочный анализ
- Конъюнктурный анализ
- Структурный анализ

Источниками первичной информации послужили экспертные интервью представителей бизнес-сообщества, научного сообщества и иностранных представителей.

Источниками вторичных данных явились профильные средства массовой информации, специализированные интернет-ресурсы, сайты компаний-основных игроков рынка, Росстат, исследования отечественных и зарубежных экспертов.

# Оглавление

Глава 1. Основные тенденции финансово-экономической деятельности РФ в 2017 г. ....	2
Глава 2. Основные тенденции строительного рынка РФ в 2017 г. Прогноз до 2020 г. ....	11
Глава 3. Рынок строительства коммерческой недвижимости России. ....	16
3.1. Офисная недвижимость. Последние тенденции и перспективы. ....	21
3.2. Торговая недвижимость. Основные итоги 2017 года. ....	22
3.3. Складская недвижимость. Состояние и перспективы. ....	23
Глава 4. Региональный рынок коммерческого строительства. Прогноз до 2020 года. ....	24
4.1. Центральный федеральный округ. ....	24
4.2. Северо-Западный федеральный округ. ....	31
4.3. Южный федеральный округ. ....	36
4.4. Северо-Кавказский федеральный округ. ....	41
4.5. Приволжский федеральный округ. ....	46
4.6. Уральский федеральный округ. ....	51
4.7. Сибирский федеральный округ. ....	55
4.8. Дальневосточный федеральный округ. ....	60

## Список диаграмм

- Диаграмма 1. Динамика объема ВВП в текущих ценах 2011-2017 гг.
- Диаграмма 2. Динамика индекса физического объема валового внутреннего продукта 2012-2017 гг.
- Диаграмма 3. Динамика индекса промышленного производства 2006-2017 гг.
- Диаграмма 4. Динамика изменения наличия основных фондов на конец года 2000-2016 гг.
- Диаграмма 5. Видовая структура основных фондов коммерческих организаций 2017 г.
- Диаграмма 6. Динамика инвестиций в основной капитал по видам основных фондов 2012-2017 гг.
- Диаграмма 7. Динамика инвестиций в основной капитал 2012-2017 гг.
- Диаграмма 8. Динамика структуры инвестиций по видам основных фондов 2011-2017 гг.
- Диаграмма 9. Структура инвестиций в основной капитал по субъектам РФ в 2017 г.
- Диаграмма 10. Динамика уровня занятости населения 2011-2016 гг.
- Диаграмма 11. Динамика грузооборота 2006-2017 гг.
- Диаграмма 12. Динамика грузооборота по видам транспорта 2006-2017 гг.
- Диаграмма 13. Удельный вес строительства в ВВП 2010-2020 гг.
- Диаграмма 14. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» 2010-2020 гг.
- Диаграмма 15. Структура строительного рынка по типам возводимых объектов 2017 г.
- Диаграмма 16. Структура государственного заказа по строительству в 2017 г.
- Диаграмма 17. Структура затрат на строительство по типам инфраструктурных объектов.
- Диаграмма 18. Структура строительства зданий по типам объектов.
- Диаграмма 19. Динамика прироста количества введенных нежилых зданий 2011-2017, %.
- Диаграмма 20. Динамика прироста введенных зданий по типам объектов 2011-2017, %.
- Диаграмма 21. Прогноз развития рынка коммерческого строительства России до 2020 г.
- Диаграмма 22. Региональная структура рынка коммерческого строительства России, %.
- Диаграмма 23. Динамика структуры введенных зданий по типам объектов 2010-2017, тыс. шт.
- Диаграмма 24. Динамика доли коммерческого строительства общем объеме нежилых зданий 2010-2017, %.
- Диаграмма 25. Ввод в действие коммерческих зданий 2010-2017, тыс. шт.
- Диаграмма 26. Структура офисного строительства по классам комфорта, 2017 г.
- Диаграмма 27. Динамика ВРП в Центральном федеральном округе 2006-2016 гг., %.
- Диаграмма 28. Региональная структура коммерческого строительства в ЦФО.
- Диаграмма 29. Отраслевая структура ВРП Центрального федерального округа, %.
- Диаграмма 30. Динамика оборота розничной торговли в ЦФО 2010-2017 гг.
- Диаграмма 31. Динамика численности населения в ЦФО 2011-2016 гг, %.
- Диаграмма 32. Динамика численности занятых 2011-2017 гг., %.
- Диаграмма 33. Динамика числа предприятий и организаций в ЦФО 2011-2016 гг., %.
- Диаграмма 34. Прогноз развития рынка коммерческого строительства в ЦФО до 2020 г.
- Диаграмма 35. Динамика ВРП Северо-Западного федерального округа 2006-2016 гг., %.
- Диаграмма 36. Региональная структура коммерческого строительства в СЗФО.
- Диаграмма 37. Отраслевая структура ВРП Северо-Западного федерального округа.
- Диаграмма 38. Динамика оборота розничной торговли СЗФО 2010-2017 гг.
- Диаграмма 39. Динамика численности населения в СЗФО 2011-2016 гг.
- Диаграмма 40. Динамика численности занятых граждан СЗФО 2011-2017 гг., %.

- Диаграмма 41. Динамика числа предприятий и организаций в СЗФО 2011-2016 гг., %.
- Диаграмма 42. Прогноз развития рынка коммерческого строительства в СЗФО до 2020 года.
- Диаграмма 43. Динамика ВРП Южного федерального округа 2006-2016 гг., %.
- Диаграмма 44. Региональная структура коммерческого строительства в ЮФО, %.
- Диаграмма 45. Отраслевая структура ВРП Южного федерального округа.
- Диаграмма 46. Динамика оборота розничной торговли ЮФО 2010-2017 гг.
- Диаграмма 47. Динамика численности населения ЮФО 2011-2016 гг., %.
- Диаграмма 48. Динамика численности занятых граждан ЮФО 2011-2017 гг., %.
- Диаграмма 49. Прогноз развития рынка коммерческого строительства в ЮФО до 2020 года.
- Диаграмма 50. Динамика ВРП Северо-Кавказского федерального округа 2006-2016 гг., %.
- Диаграмма 51. Региональная структура коммерческого строительства в СКФО.
- Диаграмма 52. Отраслевая структура ВРП Северо-Кавказского федерального округа.
- Диаграмма 53. Динамика оборота розничной торговли СКФО 2010-2017 гг.
- Диаграмма 54. Динамика численности населения в СКФО 2012-2016 гг., %.
- Диаграмма 55. Динамика численности занятых граждан СКФО 2011-2017 гг., %.
- Диаграмма 56. Динамика числа предприятий и организаций в СКФО 2011-2016 гг., %.
- Диаграмма 57. Прогноз развития рынка коммерческого строительства в СКФО до 2020 года.
- Диаграмма 58. Динамика ВРП Приволжского федерального округа 2006-2016 гг., %.
- Диаграмма 59. Региональная структура коммерческого строительства в ПФО.
- Диаграмма 60. Отраслевая структура ВРП Приволжского федерального округа.
- Диаграмма 61. Динамика оборота розничной торговли ПФО 2010-2017 гг.
- Диаграмма 62. Динамика численности населения в ПФО 2011-2016 гг., %.
- Диаграмма 63. Динамика численности занятых граждан ПФО 2011-2017 гг., %.
- Диаграмма 64. Динамика числа предприятий и организаций в ПФО 2011-2016 гг., %.
- Диаграмма 65. Прогноз развития рынка коммерческого строительства в ПФО до 2020 года.
- Диаграмма 66. Динамика ВРП Уральского федерального округа 2006-2016 гг., %.
- Диаграмма 67. Региональная структура коммерческого строительства в ПФО.
- Диаграмма 68. Отраслевая структура ВРП Уральского федерального округа.
- Диаграмма 69. Динамика оборота розничной торговли УрФО 2010-2017 гг.
- Диаграмма 70. Динамика численности населения в УрФО 2011-2016 гг., %.
- Диаграмма 71. Динамика численности занятых граждан УрФО 2011-2017 гг., %.
- Диаграмма 72. Динамика числа предприятий и организаций в УрФО 2011-2016 гг., %.
- Диаграмма 73. Прогноз развития рынка коммерческого строительства в УрФО до 2020 года.
- Диаграмма 74. Динамика ВРП Сибирского федерального округа 2006-2016 гг., %.
- Диаграмма 75. Региональная структура коммерческого строительства в ПФО.
- Диаграмма 76. Отраслевая структура ВРП Сибирского федерального округа.
- Диаграмма 77. Динамика оборота розничной торговли СФО 2010-2017 гг.
- Диаграмма 78. Динамика численности населения в СФО 2011-2017 гг., %.
- Диаграмма 79. Динамика численности занятых граждан СФО 2011-2017 гг., %.
- Диаграмма 80. Динамика числа предприятий и организаций в СФО 2011-2016 гг., %.
- Диаграмма 81. Прогноз развития рынка коммерческого строительства в СФО до 2020 года.
- Диаграмма 82. Динамика ВРП Дальневосточного федерального округа 2006-2016 гг., %.
- Диаграмма 83. Региональная структура рынка коммерческого строительства в ДФО.
- Диаграмма 84. Отраслевая структура ВРП дальневосточного федерального округа.
- Диаграмма 85. Динамика оборота розничной торговли ДФО 2010-2017 гг.
- Диаграмма 86. Динамика численности населения в ДФО 2011-2017 гг., %.
- Диаграмма 87. Динамика численности занятых граждан ДФО 2011-2017 гг., %.

Диаграмма 88. Динамика числа предприятий и организаций в ДФО 2011-2016 гг., %.

Диаграмма 89. Прогноз развития рынка коммерческого строительства в ДФО до 2020 года.

## Глава 1. Основные тенденции финансово-экономической деятельности РФ в 2017 г.

Внешнеэкономические события последних лет ускорили перестройку экономики России и обусловили закрепление новых тенденций. Экономические санкции и иные ограничения привели к перераспределению предпринимательских усилий в сторону внутреннего производства. Таким образом, серьезный кризис пережили компании, ориентированные на внешнеэкономическую деятельность. Однако организации, уловившие новые возможности, перенастроились в сторону выпуска отечественной продукции. Вынужденная высокая скорость происходивших перемен привела к возникновению и реализации новых проектов, плоды которых начали ощущаться уже в 2017 году.

Объем ВВП в текущих ценах все последние годы показывал положительную динамику. Вместе с тем темпы прироста были различными. Так, в 2011 году рост составил почти 30%, после чего снижался до 3% в 2016. В 2017 году темпы прироста начали вновь расти.

**Диаграмма 1.** Динамика объема ВВП в текущих ценах 2011-2017 гг.



В ближайшие годы ожидается сохранение положительной динамики объема ВВП в текущих ценах. Значительные колебания возможны лишь в случае возникновения новых внешних обстоятельств.

Несколько иная ситуация сложилась с динамикой индекса физического объема ВВП. С 2015 года здесь, к сожалению, наблюдалась отрицательная динамика. Вместе с тем по итогам 2017 года этот показатель перешел в положительный сектор и составил 1,5%.

**Диаграмма 2.** Динамика индекса физического объема валового внутреннего продукта 2012-2017 гг.



.....



### Глава 3. Рынок строительства коммерческой недвижимости России.

Рынок строительства коммерческой недвижимости России также в достаточной мере ощутил на себе негативные последствия кризиса последних лет. Падение сегмента продолжалось три года и к концу 2016 года количество ежегодно вводимых зданий сократилось на 11%. В 2017 году общая площадь введенной в эксплуатацию коммерческой недвижимости упала до минимального за последние 10 лет значения и составила по данным Росстата 9 млн. кв. метров. Вместе с тем по количеству введенных зданий 2017 год показал положительную динамику, остановив падение 2015-2016 годов.

**Диаграмма 19.** Динамика прироста количества введенных нежилых зданий 2011-2017, %.



Наибольшее падение по количеству введенных нежилых зданий наблюдалось в сфере учебных строений и объектов системы здравоохранения.

....