



Институт статистических
исследований
и экономики знаний

Центр
конъюнктурных
исследований



ДЕЛОВОЙ КЛИМАТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ В IV КВАРТАЛЕ 2024 ГОДА

Февраль ' **25**
Москва

Авторы:

Остапкович Г.В., Лола И.С., Рахимова А.Д.

Деловой климат в строительстве в IV квартале 2024 года.¹

М.: НИУ ВШЭ, 2025. – с. 10

Центр конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ представляет информационно-аналитический материал «Деловой климат в строительстве в IV квартале 2024 года». Материал подготовлен в результате проведения исследования в рамках Программы фундаментальных исследований Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики».

Конъюнктурные обследования направлены на оперативное получение от предпринимателей в дополнение к официальным статистическим данным краткосрочных качественных оценок состояния бизнеса и основных тенденций его динамики, особенностей функционирования хозяйствующих субъектов, их намерений, степени адаптации к механизмам хозяйствования, сложившегося делового климата, а также важнейших факторов, лимитирующих производственную деятельность.

Программы обследований сопоставимы с международными стандартами и базируются на Европейской Системе обследований деловых тенденций.

Структура выборочной совокупности идентична структуре генеральной статистической совокупности. Выборка репрезентативна по территориальному признаку, а также по различным группам организаций по численности занятых и формам собственности. При этом объем выборки достаточен для получения необходимой точности выборочных оценок показателей на всех уровнях разработки статистических данных по разделу ОКВЭД 2 (F – строительство).

Институт статистических исследований и экономики знаний

Адрес: 101000, Москва, ул. Мясницкая, д. 20

Телефон: (495) 621–28–73, факс: (495) 625–03–67

E-mail: issek@hse.ru

<http://issek.hse.ru>

© Национальный исследовательский университет
«Высшая школа экономики», 2025

При перепечатке ссылка обязательна

¹ Работа подготовлена в результате проведения исследования в рамках Программы фундаментальных исследований Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики».

Центр конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» представляет информационно-аналитический материал о состоянии делового климата в строительстве в IV кв. 2024 г., а также ожиданиях девелоперов на I кв. 2025 г.

В обзоре использованы результаты ежеквартальных опросов, проводимых Федеральной службой государственной статистики. В отчётном обследовании приняли участие 6,3 тыс. строительных организаций, различных по численности занятых и формам собственности из 85 субъектов Российской Федерации, в том числе 3,2 тыс. субъектов малого предпринимательства (без микропредприятий). Выборка репрезентативна по территориальному признаку, а также по различным группам организаций по численности занятых и формам собственности.

Ключевые отраслевые тенденции²

- ✓ Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ)³ в IV кв. 2024 г. составил (-11%), показав лучшее поквартальное значение в отчётном году;
- ✓ Индекс делового климата в отрасли (ИДК) в IV кв. составил 100,1% (+0,1 п. п. к IV кв. 2023 г.), транслируя некоторое укрепление тренда по сравнению с 2023 г., а также сохранение преимущественно благоприятных тенденций в динамике отдельных производственных и финансово-экономических показателей;
- ✓ Подавляющее большинство респондентов (78%) оценили экономическое состояние своих строительных организаций, как «удовлетворительное», что примерно соответствует среднему поквартальному значению этого показателя;
- ✓ Более двух третей участников опроса (68%) оценили текущий «портфель заказов» на нормальном уровне⁴;
- ✓ О росте физического объёма строительно-монтажных работ по сравнению с предыдущим кварталом сообщил 21% респондентов; снижение - 22%. При этом около 60% участников опроса заявили о неизменности объёма выполненных работ в отчётном квартале.
- ✓ Одинаковое число респондентов (17%) сообщило о росте и снижении количества новых заключённых договоров в отчётном квартале по сравнению с предыдущим;
- ✓ В строительных организациях продолжилась тенденция роста как «чужих» цен на стройматериалы (73% респондентов), так и «своих» цен на строительно-монтажные работы (53%);
- ✓ Средний уровень загрузки строительных мощностей в отчётном квартале составил 56% (55% в I кв.);
- ✓ Равнозначно распределились ответы респондентов о росте и сокращении численности занятых, по (15%). При этом 70% респондентов сообщили о неизменности численности персонала по сравнению с III кв. прошлого года;
- ✓ В тройку «антилидеров» среди факторов, ограничивающих деятельность строительных организаций, традиционно входят «высокая стоимость материалов, конструкций, изделий», «высокий уровень налогов» и «недостаток квалифицированных рабочих». О лимитирующем действии данных факторов в IV кв. прошлого года сообщили 45, 32 и 32% участников опроса соответственно. Следует обратить внимание, что в 2024 г. наибольшие темпы роста негативного давления на строительный бизнес было

² Проведена сезонная корректировка временных рядов показателей деятельности строительных организаций.

³ Индекс предпринимательской уверенности в строительстве рассчитывается как среднее арифметическое значение балансов оценок уровня портфеля заказов и ожидаемых изменений численности занятых, в процентах.

⁴ Нормальный» уровень – допустимый для организаций в момент обследования.

характерно для факторов – «недостаток квалифицированных рабочих» и «высокий процент коммерческого кредита»;

- ✓ *Исходя из обобщённых прогнозных ожиданий респондентов, заметной турбулентности, по крайней мере по показателям первого ряда (объём строительства, спрос и финансовое обеспечение) в I кв. 2025 г. по сравнению с IV кв. прошлого года, не предвидится.*

Обобщенная конъюнктура в строительстве

Экономический вид деятельности «Строительство» завершил 2024 г. в положительной зоне роста с темпом 102,1% по сравнению с 2023 г. Общий объём выполненных работ за 2024 г. составил 16,8 трлн. руб. Рост объёмов строительных услуг в денежном выражении был обусловлен увеличением инвестиций в строительство жилой и коммерческой недвижимости, а также ростом капитальных вложений в инфраструктуру. Позитивную роль в росте общих объёмов строительных работ сыграли государственные программы по модернизации производства за счёт нового строительства и строительства инфраструктуры. Вместе с тем в наиболее капиталоемком сегменте отрасли – жилищном строительстве в отчётном году Росстат зафиксировал снижение темпов роста ввода в действие жилых домов на 2,4% по сравнению с 2023 г. Общая площадь сданных в эксплуатацию помещений составила 107,8 млн кв. м.

Одновременно в 2024 г. девелопмент сопровождал ряд существенных вызовов, которые в определённой степени можно назвать частичной трансформацией строительного рынка. В первую очередь к произошедшим изменениям следует отнести заметное увеличение затрат на строительство в основном за счёт роста кредитных ресурсов в результате галопирующего подъёма ключевой ставки со стороны ЦБ РФ. Увеличение издержек застройщиков связано также с ростом оплаты труда строительных рабочих и их дефицитом, особенно квалифицированного персонала, ростом стоимости строительных материалов и строительной техники. Заметное удорожание наблюдалось в перевозке строительных грузов.

В связи с «исходом» массовой ипотеки, по-видимому, примерно на год-полтора снизится потребительская активность населения в приобретении жилья. Значительная часть домашних хозяйств на этот период возьмут «гроссмейстерскую паузу», перенеся покупку жилья в отложенный спрос, и предпочитая накапливать финансовые средства на банковских депозитах для дальнейшего вложения в первоначальный взнос на покупку жилья. Подобный манёвр со стороны населения априори сократит спрос на жильё и увеличит сроки реализации уже построенных жилых домов.

Учитывая высокую закредитованность застройщиков, в целях скорейшей расплаты по долгам они будут вынуждены сбрасывать цену на уже построенные и затоваренные объекты, в том числе за счёт интенсификации своих бонусных программ. Скорее всего, на рынке жилья во время полуторагодовой строительной паузы будут работать три цены. Первая цена объявления застройщиком для покупателей стоимости жилья. Вторая цена образуется, когда продавец и покупатель реально сядут за стол переговоров по сделке. Третья цена – по которой осуществляется окончательная сделка с учётом всех бонусов от застройщика. Причём, третья цена может отличаться от первой в сторону понижения на 20%. Хотя снижение цен на фоне роста издержек – это маловероятное событие, которое может привести к банкротству строительных организаций, если сброс цен будет временно наблюдаться более 10-15%. По-видимому, запуск такого механизма возможен только для крупных финансово обеспеченных застройщиков, которые за время действия массовой ипотеки в предыдущие годы, и, соответственно, ажиотажного спроса населения, в разы увеличили свою чистую прибыль.

В ближайшие полтора–два года строительным организациям, за счёт снижения спроса на покупку жилья со стороны домашних хозяйств, придётся функционировать в условиях низкой маржинальности и заметной оптимизации затрат, в том числе и по фонду оплаты труда

своего персонала. Однако ожидаемые экономические перестроения нельзя назвать кризисом отрасли, скорее, это трансформация рынка. Необходимо отдавать себе отчёт в том, что массовая ипотека выполнила своё «задание», обеспечив улучшение качества и условий жизни людей. За последние три года объём ввода жилья увеличился почти на 30 млн кв. м, а средняя площадь проживания выросла на 10%.

Остановка массовой ипотеки при одновременном наращивании специализированных ипотек – это справедливое решение, особенно в условиях дефицита государственного бюджета и повышенного инфляционного фона. Ведь покупка жилья – это расход капитала на потребительский товар. Это не инвестиции в бизнес, а любая централизованная банковская политика, направленная на стимулирование покупки жилья, приводит к уменьшению инвестиций в производство. Рынок жилья всегда и во всех рыночных странах развивается циклично, проходя четыре постоянно сменяющиеся фазы: рост, бум, спад, стагнация или рецессия (с возможным переходом в кризис – США, 2008 г., Япония). Сегодня, начиная примерно с середины 2024 г., российский рынок жилья находится в фазе стагнации, что, собственно, подтверждают количественные данные Росстата и качественные данные предпринимательских опросов. Так, по данным Росстата за 2024 г., темп роста ввода жилых домов в IV кв. прошлого года по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. составил лишь 86,7%. При этом темпы роста жилищного строительства во II кв. находились на уровне 103,8%. Если ещё в начале 2024 г. (в феврале) строительные организации были обеспечены договорами и прочими заказами (контрактами) в среднем на 3,6 месяца, то в декабре указанная доля сократилась до 1,7 месяца. Исходя из обобщённых мнений участников предпринимательских опросов, в IV кв. выросла доля респондентов, указывающих на сокращение новых заказов.

Заметно увеличилась доля респондентов, жалующихся на рост ставок по кредитам. **Динамика Индекса кредитной активности (ИКА)** показывает, что скорость снижения уровня кредитования в отрасли стала самой высокой за последние пять лет. В IV кв. ИКА снизился до минимальных 98,9%, что на 0,4 и 0,6 п. п. меньше, чем в III и I кв. соответственно. В годовом выражении (к IV кв. 2023 г.) индекс потерял рекордные 1,6 п. п.

Рис.1. Динамика Индекса кредитной активности строительной отрасли (%)



Источник: Центр конъюнктурных исследований; Росстат

К сожалению, с учётом текущих экономических тенденций на рынке строительства жилья, объём продаж новостроек может сократиться на 20-25%. Соответственно, падение продаж и рост себестоимости строительства приведут к частичному банкротству отдельных строительных организаций. Однако, подобная ситуация не будет носить массовый и критический характер. Оценочно, под механизм банкротств попадут малые строительные фирмы со слабым финансовым обеспечением и недостаточной производственной эффективностью строительных работ. Более того, в условиях сегодняшней структурной

перестройки экономики страны в целом и трансформации строительной отрасли в частности, спады экономической активности и банкротства отдельных экономических агентов могут быть полезны для долгосрочного роста, потому что они очищают экономику и отдельные виды деятельности, в том числе за счёт «созидательного разрушения» от малопродуктивных компаний. Главное, чтобы не пострадали люди, занятые в обанкротившихся фирмах.

Итоги предпринимательских опросов за IV кв. прошлого года, в отличие от статистических данных, не выявили заметного охлаждения состояния делового климата строительных организаций. Незначительное ухудшение предпринимательских настроений в основном касаются прогнозных ожиданий. С учётом достаточно длинного производственного цикла, характерного для строительства, подрядчики сегодня работают на объектах, заложенных и профинансированных в 2022 – первой половине 2024 г., т.е. до отмены массовой ипотеки, до резкого повышения ключевой ставки ЦБ РФ и до заметного роста себестоимости строительства за счёт увеличения цен со стороны производителей стройматериалов и перевозчиков строительных грузов.

Основные результаты

Основной результирующий композитный индикатор исследования – **индекс предпринимательской уверенности** составил в IV кв. 2024 г. (-11%), улучшив своё значение на 2 п. п. по сравнению с предыдущим кварталом. Выявленное в отчётном квартале значение ИПУ (-11%) стало лучшим в поквартальной динамике данного индикатора за последние два года.

Учитывая специфику методологии расчёта Индекса (ИПУ), его значение (-11%) можно интерпретировать как вполне удовлетворительное. За всё время проведения предпринимательских опросов, начиная с 2008 г., результирующий ИПУ варьировался от максимального значения (+4%) в I кв. 2008 г. до минимального значения (-24%), выявленного в эпицентре коронакризисной атаки в II кв. 2020 г.

Рис.2. Динамика индекса предпринимательской уверенности и его компонент (%)



Источник: Центр конъюнктурных исследований; Росстат

На рост ИПУ в отчётном квартале прежде всего повлияла возросшая динамика его компоненты – «ожидаемое изменение численности занятых». В условиях наблюдаемого

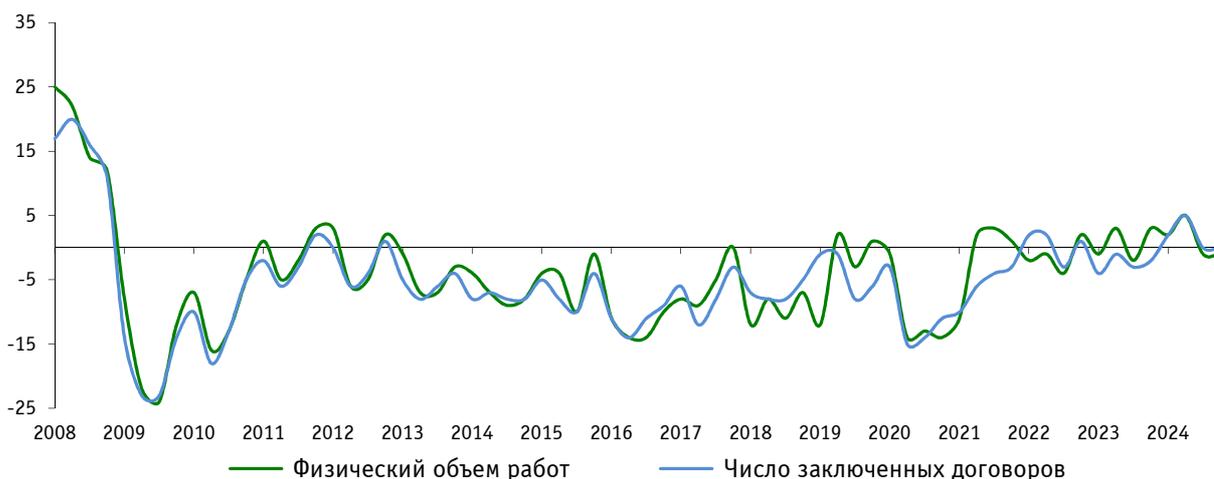
сегодня дефицита трудовых ресурсов, это сигнал, указывающий на вероятный рост активности на рынке труда в январе-марте т.г. в целях закрытия недостающих кадров, особенно квалифицированных.

В отчётном квартале выявлен отрицательный баланс⁵ мнений (-1 п. п.) респондентов по оценкам роста и снижения физического объёма работ по сравнению с III кв. Так, 21% респондентов сообщили об увеличении объёмов и 22% – о снижении. Около 60% участников опросов констатировали, что их организации выполнили примерно одинаковый объём работ в последние два квартала прошлого года.

Нулевой баланс зафиксирован у респондентов при оценке числа заключённых новых договоров. В частности, 17% из них сообщили в IV кв. о росте портфеля заказов и столько же о его сохранении.

Следует обратить внимание, что ещё в недалёком II кв. прошлого года, балансы мнений респондентов и по **объёму строительных работ**, и по **числу заключённых договоров** находились в положительной зоне со значением (+5 п.п.). Оценочно это означает, что рост стоимости кредитов, завершение массовой ипотеки и рост себестоимости строительства, характерные для второй половины 2024 г., не критично, но негативно сказываются на основных показателях строительной деятельности.

Рис.3 Динамика физического объёма работ и числа заключённых договоров
Балансы, %



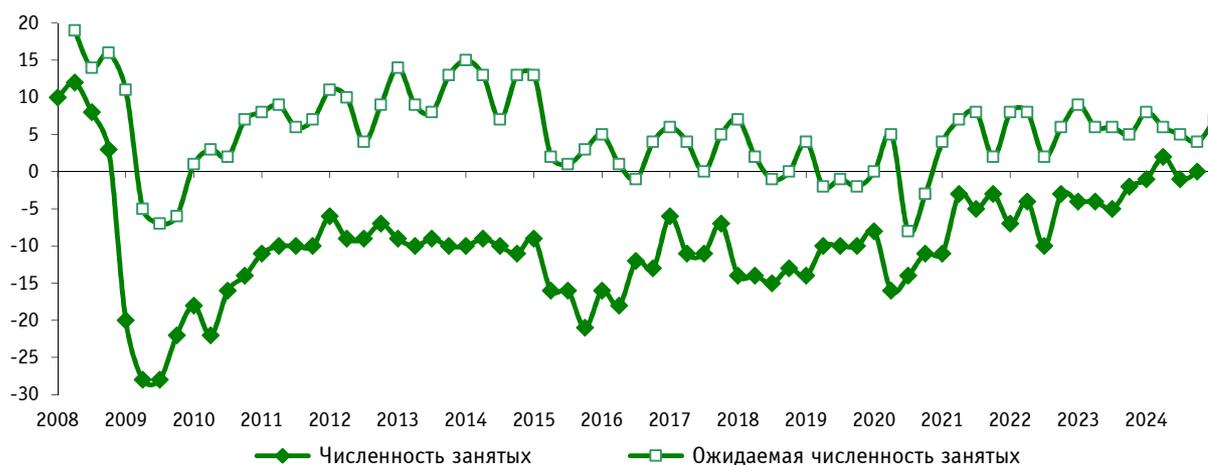
Источник: Центр конъюнктурных исследований; Росстат

Исходя из мнений руководителей строительных организаций, в отчётном квартале выявлена самая низкая доля респондентов (15%), сокративших свой персонал по сравнению с предыдущим кварталом. В иные годы о поквартальных сокращениях персонала сообщали до 37% респондентов.

С одной стороны, отсутствие турбулентности на отраслевом рынке труда — это положительный момент. С другой стороны, данное явление свидетельствует о слабой конкуренции на рынке строительного труда и даже косвенно о слабой технологической модернизации строительных работ. Ведь успешные технологические преобразования всегда приводят к сокращению **численности занятых** в любых видах экономической деятельности.

⁵ Баланс – разность долей респондентов, отметивших увеличение и уменьшение значения показателя по сравнению с предыдущим периодом (кварталом), или разность долей респондентов, отметивших уровень показателя как «выше нормального» и «ниже нормального» в отчетном периоде (квартале); в процентах.

Рис.4 Динамика текущей и ожидаемой численности занятых в строительстве
Балансы, %



Источник: Центр конъюнктурных исследований; Росстат

Вид деятельности - «Строительство», согласно существующим классификациям, не является высокотехнологичной (конечно, кроме возведения спецобъектов). Мигранты, работающие в отрасли, хотя они и приносят пользу, заняты, как правило, в основном далеко не самым квалифицированным трудом на возводимых объектах. При желании застройщиков и их инвестициях в инновации большую часть этих работ можно заменить различными машинами и механизмами, путём внедрения новых управленческих схем. В связи с непредсказуемостью ожидаемых миграционных потоков подобным манёвром надо заняться вплотную, тем более наши ведущие строительные компании из первой двадчатки уже давно применяют данную схему, и у них практически отсутствует, в отличие от малых организаций, проблема дефицита кадров. А если она и возникает, то только по линии квалифицированного персонала.

Следует обратить внимание, что среди факторов, лимитирующих строительную деятельность, самым динамично ухудшающимся является фактор – **«недостаток квалифицированных рабочих»**. В отчётном квартале данный фактор уступал в негативном давлении лишь «высокой стоимости материалов и конструкций».

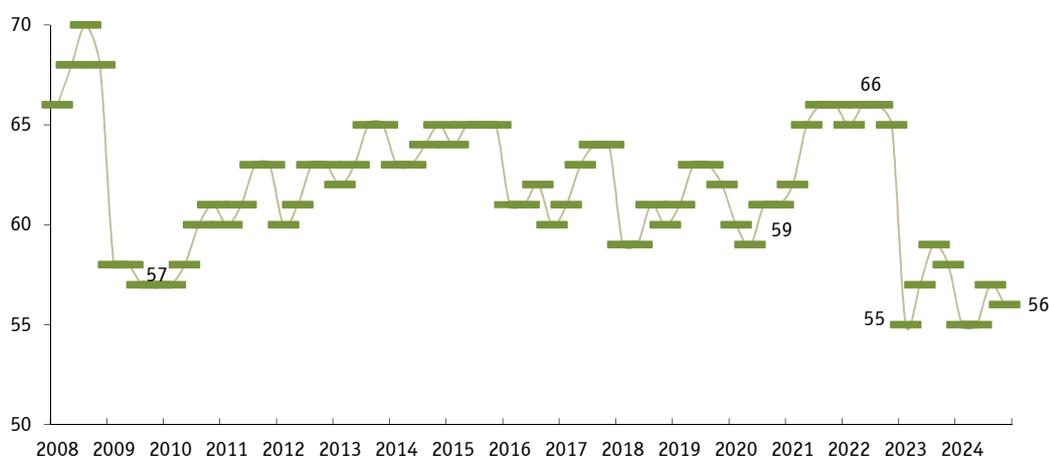
В IV кв. его давление на строительный бизнес ощутили 32% руководителей организаций, хотя среднеквартальное значение данного индикатора ещё два года назад составляло лишь (21%).

В условиях интенсивного запуска структурной перестройки экономики и включения на полную мощность процедуры импортозамещения всегда возникает проблема недостатка квалифицированных кадров, обладающих современными знаниями и компетенциями для создания новой технологической и более производительной продукции. В этот период усиливается также дифференциация оплаты труда между экономическими видами деятельности в пользу более технологичных отраслей. Следует заметить, что по данным Росстата, среднемесячная начисленная заработная плата в строительстве за январь-ноябрь 2024 г. составила 82,4 тыс. руб., что ниже, чем в экономике в целом (84,2 тыс. руб.). При этом в отдельных подотраслях обрабатывающей промышленности среднемесячная оплата труда превышает 100 тыс. руб. (не говоря уже о средней заработной плате в такой «социальной» подотрасли «обработки», как производство табачных изделий – 158 тыс. руб.). Сегодня обрабатывающая промышленность в условия перестройки и других известных причин испытывает наибольший дефицит трудовых ресурсов, особенно высококвалифицированных кадров, так как высокодоходные и высокотехнологичные предприятия работают в две-три

смены. Естественно, в условиях дефицита трудовых ресурсов и отсутствия резервной армии труда (безработица – 2,3%) квалифицированные кадры из других видов деятельности, включая строительство, уходят в «обработку», если, конечно, уровень знаний и компетенций перемещающихся людей позволяет им осуществить подобный манёвр. В результате усиливаются позиции по квалификации персонала в промышленности и заметно ослабевают в других видах деятельности с меньшей средней оплатой труда. Прямым подтверждением изложенного тезиса является галопирующий рост фактора, лимитирующего строительную деятельность – «недостаток квалифицированных рабочих», начиная с середины 2022 г.

Средний уровень загрузки строительных мощностей в IV кв. прошлого года составил 56%. Ещё два года назад (2022 г.) среднеквартальная загрузка мощностей, по мнению респондентов, составляла 66%.

Рис.5 Уровень загрузки производственных мощностей (%)



Источник: Центр конъюнктурных исследований; Росстат

В отчётном квартале 73% респондентов сообщили о росте «чужих» **цен на строительные материалы**. Оценка данного показателя шесть кварталов практически не меняется. Вместе с тем, рост стоимости стройматериалов в I кв. т.г. ожидают 69% респондентов.

Относительно роста «своих» цен на строительные работы (СМР) участники опроса остаются традиционно гораздо оптимистичнее, чем по поводу «чужих цен». Так, лишь 53% из них сообщили о росте цен на СМР. В своих ожиданиях на I кв. т.г. ровно половина руководителей строительных организаций предполагает дальнейшее повышение цен на услуги своих компаний.