

Обзор строительного сектора

Ленинградская область Российской Федерации



ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Краткая общая характеристика региона.....	3
2	Общий обзор показателей строительства.....	4
2.1	Доля строительной отрасли в формировании валовой добавленной стоимости (ВДС).....	4
2.2	Оплата труда в строительной сфере.....	4
2.3	Инвестиции в основной капитал.....	5
2.4	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»..	6
2.5	Обзор жилищного строительства.....	7
2.5.1	Объем ввода жилой площади.....	7
2.5.2	Средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов.....	8
3	Обзор прочих показателей региона.....	10
3.1	Крупные застройщики в регионе.....	10
3.2	Демография строительных организаций.....	12
3.3	Рынок строительных материалов.....	13
3.3.1	Индексы цен на приобретенные строительными организациями основных видов материалов, деталей и конструкций.....	13
3.3.2	Добыча отдельных видов полезных ископаемых.....	13
3.3.3	Производство отдельных видов товаров.....	14
4	Рейтинг региона.....	15



Ленинградская область

1 Краткая общая характеристика региона

Ленинградская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа. Граничит: на севере – с Республикой Карелия; на востоке – с Вологодской областью; на юго-востоке – с Новгородской областью; на юге – с Псковской областью; на западе в центральной части – с Санкт-Петербургом (морской анклав); на юго-западе – с Эстонией; на северо-западе – с Финляндией. С запада территория области омывается водами Финского залива (Балтийское море).

Административный центр области находится в городе Санкт-Петербурге (не входящем в состав области) и с 2021 года в Гатчине.

Расстояние по автомобильным дорогам от Санкт-Петербурга до Минска составляет около 798 км от Гатчины – 749 км.

Ленинградская область включает 1 городской округ и 17 муниципальных районов.

Валовой региональный продукт (ВРП) региона в 2021 году по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы Российской Федерации составил 1 112,35 миллиардов рублей в постоянных ценах 2016 г. (106,9% к 2020 году). Основными видами экономической деятельности являются (в скобках – доля в ВРП области за 2021 год):

- промышленное (обрабатывающее) производство (29,0%);
- транспорт и хранение (13,2%);
- оптовая и розничная торговля (11,8%);
- операции с недвижимостью (10,7%);
- строительство (8,0%).

Основой экономического потенциала Ленинградской области является промышленное производство. Промышленность региона имеет весьма диверсифицированную структуру. Лидирующие отрасли – производство пищевых продуктов, химическое и нефтехимическое производство, машиностроение, промышленность строительных материалов.

Промышленность строительных материалов играет значимую роль в экономике Ленинградской области, так как ориентирована на обслуживание потребностей активно развивающегося жилищного строительства в Санкт-Петербурге и Санкт-Петербургской агломерации. Развито производство товарного бетона, портландцемента, керамической плитки, керамического строительного кирпича, сборных строительных блоков.

2 Общий обзор показателей строительства

2.1 Доля строительной отрасли в формировании валовой добавленной стоимости (ВДС)

Показатель (в текущих ценах)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ВДС «Строительство», млн. рос. рублей	100 004,7	117 637,7	111 291,0	100 491,8	106 630,2	146 117,4
ВДС «Строительство», % от общего ВДС по региону	10,0	10,3	9,1	8,1	7,2	8,8

Показатель (в пост. ценах 2016 года)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ВДС «Строительство», млн. рос. рублей	95 204,6	102 189,1	94 307,5	84 797,3	88 952,3	107 667,7
ВДС «Строительство», % от общего ВРП по региону	9,8	10,1	9,0	8,2	8,0	9,7

Сведения по данным показателям за 2023 год не опубликованы.

2.2 Оплата труда в строительной сфере

Наименование показателя	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Средняя зарплата в строительстве в Российской Федерации, рос. руб.	38 119	41 878	43 547	51 227	59 970	68 944
Средняя зарплата в строительстве в Ленинградской области, рос. руб.	45 057	46 884	48 482	53 213	55 238	69 833
Средняя зарплата в Ленинградской области, рос. руб.	42 686	45 685	48 271	52 529	58 676	67 266
Отношение зарплаты в строительстве к средней по Ленинградской области, %	105,6	102,6	100,4	101,3	94,1	103,8

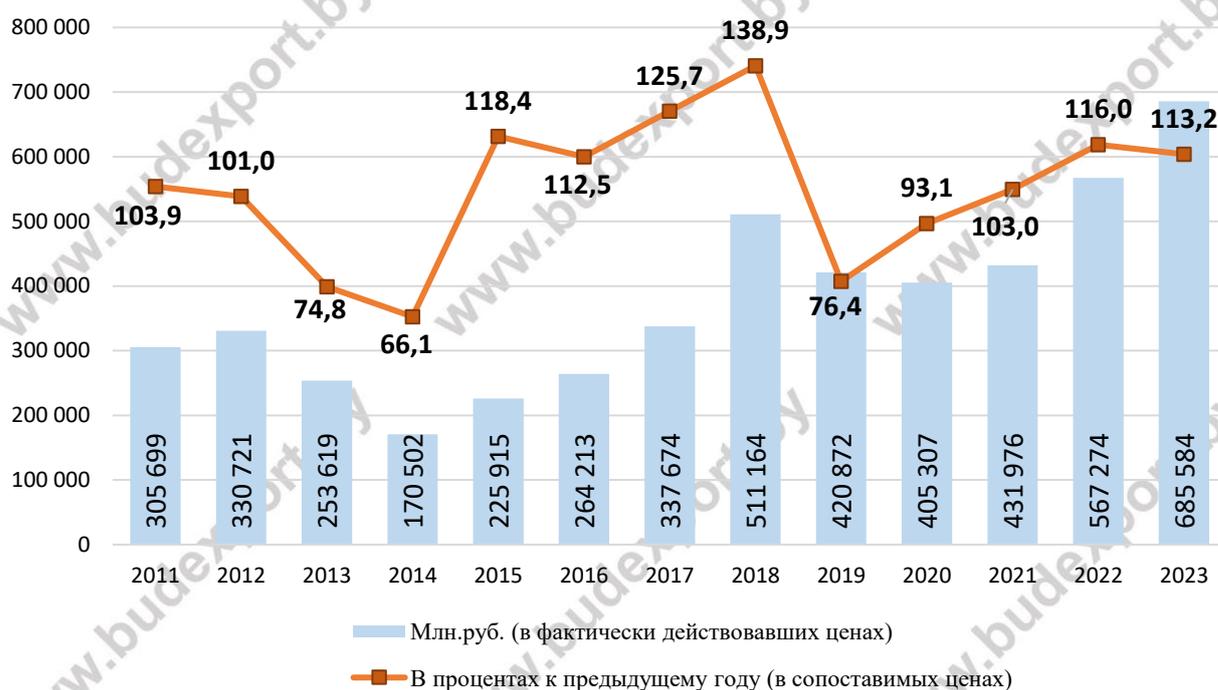
Средняя заработная плата¹ в строительстве в Ленинградской области за 2018-2022 гг. имела тенденцию снижения относительно средней по строительству в целом по Российской Федерации с 118,2% до 92,1% («минус» 11,4 п. п.). Несмотря на продолжающееся снижение в 1 квартале 2023 года (91,0 %) данного показателя, по итогу года он достиг положительного прироста («плюс» 1,3 %).

По итогам 2023 года в строительном секторе региона зарплата была выше средней по региону на 3,8 %.

¹ Среднемесячная начисленная заработная плата работающих в экономике определяется делением начисленного месячного фонда заработной платы на среднесписочную численность работающих. Социальные пособия не включаются в фонд заработной платы и среднюю заработную плату. По субъекту Российской Федерации - сумма данных по фонду заработной платы всех работников за отчетный период, деленная на среднесписочную численность работников за отчетный период и на число месяцев в отчетном периоде; по виду экономической деятельности - сумма данных по фонду заработной платы работников списочного состава и внешних совместителей за отчетный период, деленная на среднесписочную численность работников за отчетный период и на количество месяцев в отчетном периоде.

2.3 Инвестиции в основной капитал

Динамика инвестиций в основной капитал
в Ленинградской области



Три четверти всех инвестиций крупных и средних предприятий в прошлом году вложено в обрабатывающие производства, строительство, транспортную отрасль и складскую деятельность. В 2023 году в Ленинградской области были реализованы крупнейшие инвестиционные проекты: состоялось открытие вагоноремонтного завода компании «Новотранс» – самого крупного в стране; запуск установки гидрокрекинга компании «Новатэк – Усть-Луга»; глубоководного зернового терминала порта «Высоцк»; создание производства автоприцепов для транспортировки нефтепродуктов компании «Капри»; запуск завода по производству хлебобулочных изделий компании «Буше».

По данным правительства Ленобласти, основные направления инвестирования в 2024 году останутся прежними – обрабатывающая промышленность и логистика (порты). Ожидается завершение реализации ряда крупных инвестиционных проектов. Среди них – портовый проект «Ультрамар» со специализированным терминалом по перевалке минеральных удобрений с общим объемом инвестиций в 95 млрд руб.

Кроме того, компания «Новотранс» планирует в этом году завершить строительство универсального торгового терминала с суммой инвестиций в 46,5 млрд руб. Также ожидается открытие нового производства минеральных удобрений АО «Апатит» 33,7 млрд руб. и завершение реализации проекта универсального продовольственного и непродовольственного склада ретейлера Ozon, вложившего в объект 6,5 млрд руб.

Структура инвестиций в основной капитал в Ленинградской области по видам основных фондов, в % от общего объема инвестиций

Годы	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Инвестиции в основной капитал, всего	100,0	100,0	100,0	100	100	100
в том числе:						
жилые здания и помещения	3,2	5,8	4,9	9,8	6,9	5,9
здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель	48,9	55,0	56,9	59,6	67,3	72,0
машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты	42,7	36,9	35,9	28,1	23,1	20,7
объекты интеллектуальной собственности	0,6	0,4	0,6	0,6	0,7	0,5
прочие	4,6	1,9	1,7	1,9	2,0	0,9

2.4 Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в **2023** году составил 268,1 млрд рублей, или 111,6% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года.



За последнее десятилетие объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» имеет заметный рост с пиком в сопоставимых ценах в 2019 году.



2.5 Обзор жилищного строительства

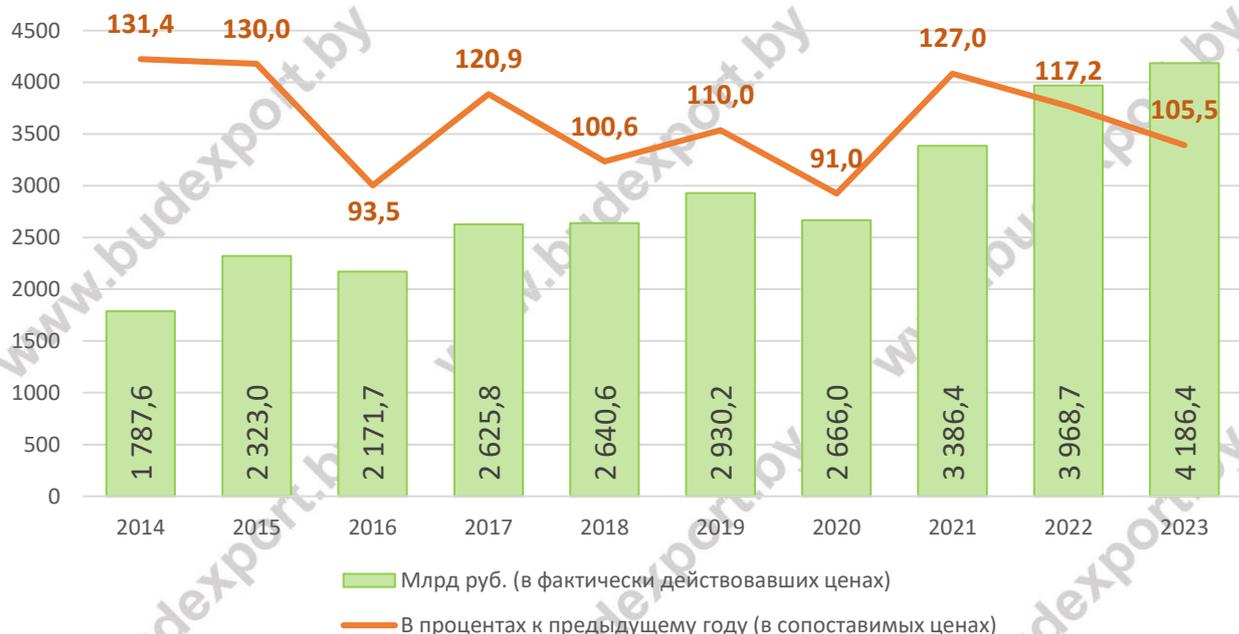
2.5.1 Объем ввода жилой площади

В Ленинградской области в 2023 г. организациями и индивидуальными застройщиками построено 60 884 квартиры общей площадью 4 186,4 тыс. кв. м. (прирост «плюс» 5,5 % к уровню 2022 года), при этом 47,8 % от общего ввода пришлось на жилые дома, построенные населением (1 999,6 тыс. кв. м.).

Из общего количества квартир 42 072 введено организациями и 18 812 – населением, средний размер квартиры составил 68,7 и 132,5 кв. м. соответственно.



За последнее десятилетие динамика ввода общей площади жилых помещений имеет устойчивую тенденцию роста с пиковым значением в 2023 году.



Число построенных квартир

	2019	2020	2021	2022	2023
	<u>Всего</u>				
Число построенных квартир, единиц	49 884	36 490	42 469	52 269	60 884
Средний размер построенных квартир, кв. м	58,7	73,1	79,7	75,9	68,7
Число построенных квартир на 1 000 человек населения	26,8	19,4	22,4	25,9	30,0
	<u>из них построенные населением</u>				
Число построенных квартир, единиц	9 713	12 776	16 814	18 632	18 812
Средний размер построенных квартир, кв. м	143,1	130,3	135,7	139,1	132,5

Ввод в действие жилых домов по типу местности (в % к итогу)



2.5.2 Средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов

Показатели средней рыночной стоимости 1 кв. метра
общей площади жилого помещения*

Период	2021	2022	2023	2024
1 квартал	57 711	86 080	132 554	138 407
2 квартал	59 454	92 159	132 877	141 230
3 квартал	59 454	103 091	140 507	–
4 квартал	62 129	119 990	138 355	–

*В соответствии с Приказами Минстроя России «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации».

2.6 Ввод в действие объектов социально-культурной сферы

Наименование	Единица изм.	2021	2022	2023
Амбулаторно-поликлинические организации	Посещение в смену	110	820	126
Больничные организации	Койка	–	–	345
Гостиницы	Место	234	–	193
Дошкольные образовательные организации	Место	1 740	1 435	1 715
Культовые сооружения	Единица	1	–	–
Медицинский центр	Кв. метр	–	–	158 405
Общеобразовательные организации	Ученическое место	3 370	3 730	3 000
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м)	Единица	–	1	1
Пожарные депо (Подразделения пожарной охраны)	Единица	–	–	1
Стадионы	Место	200	–	–
Театры	Место	–	–	100
Торгово-офисные центры	Кв. метр общей площади	914	–	–
Торгово-развлекательные центры	Кв. метр общей площади	254	34 900	24 270
Учреждения культуры клубного типа	Место	150	790	199
Физкультурно-оздоровительный комплекс	Единица	3	9	3

3 Обзор прочих показателей региона

3.1 Крупные застройщики в регионе

По состоянию на 01.06.2024 по объему текущего строительства*:

Место в регионе	+/-	Застройщик, регион	Строится, м ²	С переносом срока, м ²	Место по РФ	Доля в регионе
1	0	ГК Самолет , г.Москва	620 397	0	1	15.81%
2	0	ИОГ МАВИС , г.Санкт-Петербург	273 679	56 159	66	6.97%
3	+1	ГК Полис , г.Санкт-Петербург	193 904	0	96	4.94%
4	+1	ПИК , г.Москва	181 555	0	2	4.63%
5	+1	ЕвроИнвест Девелопмент , г.Санкт-Петербург	181 493	0	78	4.62%
6	-3	Группа ЦДС , г.Санкт-Петербург	168 958	0	39	4.31%
7	0	Фонд ЛО , Ленинградская область	112 408	0	174	2.86%
8	0	ГК Расцветай , Новосибирская область	104 993	0	17	2.68%
9	0	ГК ФСК , г.Москва	104 418	0	4	2.66%
10	0	Группа Аквилон , г.Санкт-Петербург	101 607	0	19	2.59%
11	0	Холдинг Setl Group , г.Санкт-Петербург	100 162	0	8	2.55%
12	0	ГК Arsenal , г.Санкт-Петербург	80 597	0	256	2.05%
13	0	СК ЛенРусСтрой , Ленинградская область	78 834	46 940	264	2.01%
14	0	ИСК ВИТА , г.Санкт-Петербург	77 654	0	220	1.98%
15	0	Группа ЛСР , г.Санкт-Петербург	77 534	0	3	1.98%

*по данным издания «Единый реестр застройщиков»

По объему ввода жилья за 2023 год*.

Место в регионе	+/-	Застройщик, регион	Введено, м ²	С переносом срока, м ² ?	Место по РФ	Доля в регионе
1	0	Группа ЦДС, г.Санкт-Петербург	306 531	0	7	19.75%
2	+21	ПИК, г.Москва	143 326	0	1	9.24%
3	+10	ЕвроИнвест Девелопмент, г.Санкт-Петербург	142 938	28 578	32	9.21%
4	+7	ГК КВС, г.Санкт-Петербург	121 375	0	30	7.82%
5	-3	ИОГ МАВИС, г.Санкт-Петербург	114 874	0	57	7.4%
6	+23	ГК ПРОК, г.Санкт-Петербург	77 291	0	89	4.98%
7	-1	ИНВЕСТТОРГ, г.Санкт-Петербург	57 031	57 031	136	3.68%
8	+8	Фонд ЛО, Ленинградская область	55 208	0	140	3.56%
9	+11	ГК Ленстройтрест, г.Санкт-Петербург	48 595	0	53	3.13%
10	+7	ГК Новоселье, Ленинградская область	48 008	23 199	166	3.09%
11	-6	Строительный трест, г.Санкт-Петербург	41 737	0	110	2.69%
12	+2	СК ЛенРусСтрой, Ленинградская область	39 084	0	197	2.52%
13	-6	Спецзастройщик ЛО 1, Ленинградская область	32 467	20 866	255	2.09%
14	-5	СК ПЕТРОСТРОЙ, г.Санкт-Петербург	31 687	31 687	168	2.04%
15	-7	ГК Arsenal, г.Санкт-Петербург	30 642	30 642	115	1.97%

*по данным издания «Единый реестр застройщиков»

3.2 Демография строительных организаций

По состоянию на 1 января 2024 года число организаций по основному заявленному виду деятельности «Строительство» составило 3 731 единицы, или 10,8 % от всех зарегистрированных организаций в регионе. В период 2020 - 2023 гг. зафиксировано увеличение как общего числа организаций, так и по виду деятельности «Строительство» («плюс» 270 и «плюс» 1 000 единиц соответственно) при том, что в целом по Российской Федерации наблюдается снижение данных показателей.

Количество организаций по данным государственной регистрации (единиц)

Наименование ВЭД	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024
Строительство	3 461	3 300	3 199	3 232	3 731
Всего по обследуемым ВЭД	33 466	32 606	32 041	32 250	34 466

По данным выборочного обследования деловой активности строительных организаций Ленинградской области в I квартале 2024 года опрошенные руководители определили следующие основные факторы, ограничивающие производственную деятельность (в скобках – отклонение от I квартала 2023 года):

- высокая стоимость материалов, конструкций, изделий – 53,2 % (-3,3 п. п.);
- высокий уровень налогов – 30,3 % (-6,0 п. п.);
- недостаток квалифицированного персонала – 23,8 % (+8,4 п. п.);
- недостаток заказов на работы – 21,2 % (-0,3 п. п.);
- высокий процент коммерческого кредита – 20,6 % (-0,1 п. п.);
- конкуренция со стороны других строительных фирм – 20,0 % (-4,5 п. п.).

Наибольшей положительной динамикой стоит отметить «Неплатежеспособность заказчиков» снижение количества опрошенных на 10,8 п. п. до уровня 5,7 %.

3.3 Рынок строительных материалов

3.3.1 Индексы цен на приобретенные строительными организациями основных видов материалов, деталей и конструкций

Индексы цен на приобретенные строительными организациями основных видов материалов, деталей и конструкций в Ленинградской области (в процентах к аналогичному периоду предыдущего года)

Наименование	2020		2021		2022		2023	
	июнь	декабрь	июнь	декабрь	июнь	декабрь	июнь	декабрь
Бетон, готовый для заливки (товарный бетон)	106,3	108,0	101,9	93,1	100,5	100,2	–	–
Битумы нефтяные	98,8	95,2	112,8	134,9	100,0	101,0	100,0	100,1
Гравий	104,8	104,8	100,0	102,1	110,5	110,5	100,0	98,9
Кирпич керамический неогнеупорный строительный	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	85,7	87,1
Кирпич силикатный и шлаковый	100,0	100,0	–	–	100,0	100,0	100,0	100,0
Материалы и изделия минеральные тепло- и звукоизоляционные	100,4	100,8	103,1	98,3	100,0	100,0	100,0	101,5
Материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные	98,5	98,5	105,1	105,1	100,0	100,0	100,0	100,0
Пески природные, не включенные в другие группировки	74,4	58,1	88,1	96,6	–	–	–	–
Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы	–	–	–	–	127,3	127,6	102,4	107,5
Растворы строительные	98,9	100,5	101,0	124,7	103,9	103,6	99,4	116,9
Смеси песчано-гравийные	93,3	90,8	100,0	100,0	–	–	95,8	95,8
Сталь арматурная горячекатаная для железобетонных конструкций	98,7	94,7	101,1	123,3	100,2	99,9	117,8	123,2
Топливо дизельное	97,9	101,5	103,1	110,2	107,6	106,8	98,7	108,0
Трубы полимерные жесткие прочие	83,2	98,5	71,2	80,0	100,0	100,0	–	–
Щебень	92,7	91,5	79,3	86,3	103,0	104,1	100,3	108,3
Электроэнергия	100,1	97,2	102,4	102,7	94,2	95,7	106,5	105,5

3.3.2 Добыча отдельных видов полезных ископаемых

Наименование	2020	2021	2022	2023
Пески природные, млн м ³	14,4	17,4	23,0	27,3
Щебень, млн м ³	18,4	17,9	17,7	18,6

3.3.3 Производство отдельных видов товаров

Наименование	Ед. изм.	2020	2021	2022	2023
Кирпич керамический неогнеупорный строительный	млн усл. кирпичей	237,6	234,5	246,0	236,6
Блоки и прочие изделия сборные строительные для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня	млн м ³	0,9	1,2	1,2	1,3
Портландцемент, цемент глинозёмистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы	млн тонн	3,1	3,4	3,4	3,5
Бетон, готовый для заливки (товарный бетон)	млн. м ³	1,3	0,5	0,3	0,7

4 Рейтинг региона

✓ По данным Агентства стратегических инициатив по продвижению новых проектов (www.asi.ru) Ленинградская область занимает **13 место** в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации.

В соответствии с методологией Национальный рейтинг рассчитывается по 67 показателям в 4 направлениях.

Направление	Описание
Регуляторная среда	Качество предоставления государственных услуг – показатели эффективности оказания различных государственных услуг для бизнеса: время прохождения, количество процедур и удовлетворенность предпринимателей типовыми административными процедурами (например, выдача разрешений на строительство, регистрация прав собственности на недвижимость, подключение к электросетям, ввод объекта в эксплуатацию).
Институты для бизнеса	Эффективность институтов для бизнеса – наличие и качество инструментов защиты и улучшения инвестиционной среды. Показатели работы и динамики развития институтов и механизмов для бизнеса (например, наличие и качество законодательства, защищающего права инвесторов, механизмы поддержки инвестиционной деятельности, оценка уровня коррупции и развития механизмов ГЧП).
Инфраструктура и ресурсы	Наличие и качество инфраструктуры — показатели работы и уровня развития инфраструктуры, а также доступности ресурсов для ведения бизнеса и инвестиционной деятельности (например, оценка мер государственной поддержки и наличие финансирования, наличие физической инфраструктуры и ресурсов — таких, как автомобильные дороги, телекоммуникационная инфраструктура, наличие объектов инвестиционной инфраструктуры (технопарков, промышленных парков и инкубаторов), наличие, квалификация и достаточность необходимых трудовых ресурсов).
Поддержка малого и среднего предпринимательства	Уровень развития малого и среднего предпринимательства (например, количество субъектов МСП в расчете на 1 тысячу человек населения региона) и эффективность различных видов поддержки предпринимательства (например, оценка процедур получения государственного и муниципального заказа для субъектов малого и среднего предпринимательства, оценка необходимой для ведения бизнеса недвижимости, оценка доступности кредитных ресурсов и т.д.).

✓ По данным РИА РЕЙТИНГ (<https://riarating.ru/>) по итогам 2022 г. Ленинградская область занимает:

- в рейтинге социально-экономического положения – 9 место;
- в рейтинге по вводу жилья – 1 место;
- в рейтинге по научно-технологическому развитию - 36 место;
- в рейтинге по качеству дорог – 29 место;
- в итоговом рейтинге – 17 место.