

Обзор строительного сектора

Псковская 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	6
2.5.1	Объем ввода жилой площади	6
2.5.2	Средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов	8
2.6	Ввод в действие объектов социально-культурной сферы.....	9
3	Обзор прочих показателей региона	10
3.1	Крупные застройщики в регионе.....	10
3.2	Участие региона в реализации национальных проектов.....	12
3.3	Демография строительных организаций.....	13
3.4	Рынок строительных материалов	14
3.4.1	Индексы цен на приобретенные строительными организациями основных видов материалов, деталей и конструкций.....	14
3.4.2	Добыча отдельных видов полезных ископаемых	15
3.4.3	Обработка древесины и производство отдельных видов изделий из дерева.....	15
4	Рейтинг региона.....	16
5	Экспортная привлекательность Псковской области	17
	Приоритетные инвестиционные проекты в Псковской области.....	Ошибка! Закладка не определена.



Псковская область

1 Краткая общая характеристика региона

Псковская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа.

Регион граничит с Ленинградской, Новгородской, Тверской и Смоленской областями, Республикой Беларусь, а также со странами Европейского союза – Эстонией и Латвией.

Административный центр – город Псков.

Расстояние от Пскова до Москвы по автодорогам – около 689 км.

Расстояние от Пскова до Минска – 480 км.

Численность населения Псковской области по данным Росстата составляет 581 147 чел. (2024 г.). Псковская область занимает 67-е место среди субъектов Российской Федерации по численности населения. Плотность населения – 10,49 чел./км². Городское население – 72,82 %.

Псковская область развивает промышленное производство в сфере машиностроения, металлообработки и неметаллических минеральных продуктов. «Евро-керамика» является лидирующим предприятием всего Северо-Западного региона Российской Федерации по производству керамики.

Из природных ресурсов Псковской области наибольшую ценность представляют запасы известняков, песчано-гравийного материала, доломитов, мергелей, гипса, тугоплавкие и легкоплавкие глины, формовочные пески, сырье для производства минеральных красителей, сапрпель и лечебные грязи, подземные минеральные воды.

Одно из главных богатств – леса, занимающие более трети территории области. Среди прочих наличных ресурсов следует отметить сырье для производства минеральных красителей; сапрпеле, имеющем широкий спектр применения – от медицины до производства строительных материалов; лечебных грязях и глинах, уникальных по свойствам.

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	9 283,9	9 308,9	8 944,4	7 934,7	8 435,7	7 792,17
ВДС «Строительство», % от общего НДС по региону	6,0	6,3	5,4	4,4	4,4	4,7

Показатель (в пост. ценах 2016 года)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ВДС «Строительство», млн. рос. рублей	9 989,57	11 335,46	10 569,92	8 787,60	10 678,04	11 110,0
ВДС «Строительство», % от общего ВРП по региону	6,0	6,3	5,4	4,4	4,7	4,3

Сведения по данным показателям за 2023 год не опубликованы.

2.2 Оплата труда в строительной сфере

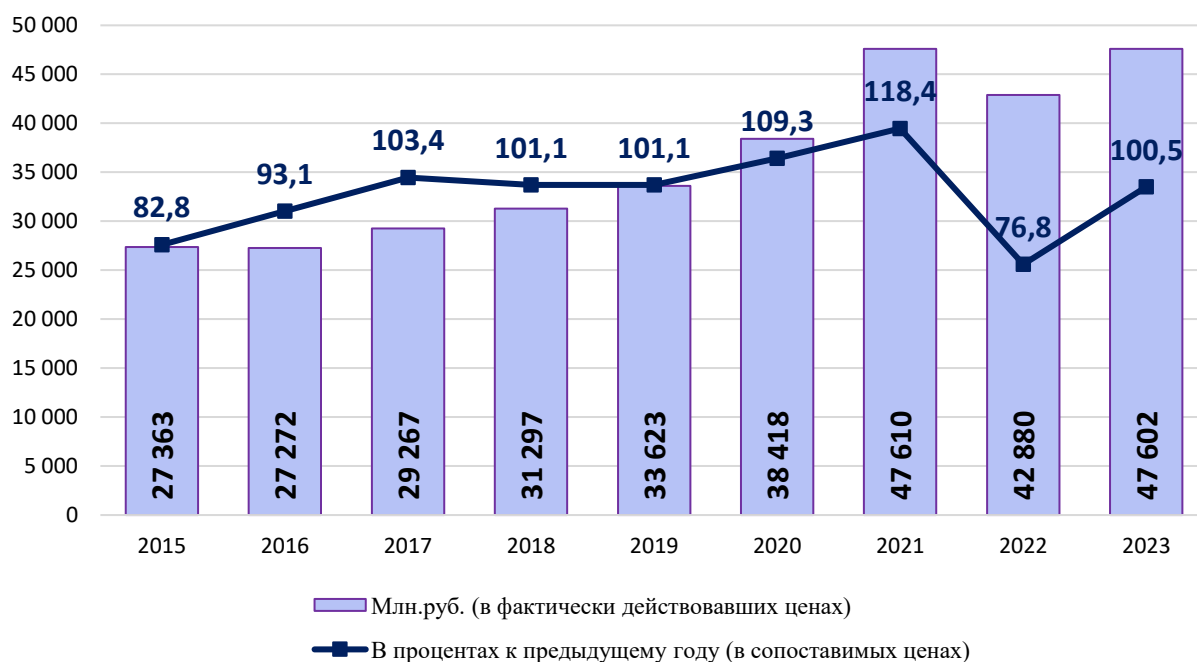
Наименование показателя	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Средняя зарплата в строительстве в Российской Федерации, рос. руб.	38 119	41 878	43 547	51 227	59 970	68 944
Средняя з/п в строительстве в Псковской области, рос. руб.	25 262	30 826	29 007	29 646	36 520	42 004
Средняя з/п в Псковской области, рос. руб.	26 868	29 289	31 486	34 740	38 760	44 579
Отношение з/п в строительстве к средней по Псковской области	94%	105%	92%	85%	94%	94%

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в строительстве в Псковской области Российской Федерации ниже средней по строительству по стране в 2018-2023 гг. в среднем на 35,6 %. Наибольший разрыв между показателями по итогам рассматриваемых лет пришелся на период 2021 год (- 42,1%), наименьший – на 2019 год (- 26,4%).

По итогам 2023 года в секторе «Строительство» зарплата была ниже средней по региону на 6,0 %.

2.3 Инвестиции в основной капитал

Динамика инвестиций в основной капитал
в Псковской области



Динамика инвестиций в основной капитал области демонстрирует, что наиболее высокие значения они принимали в 2021 году, когда по отношению к предыдущему году инвестиции по области превысили 118 % к предыдущему году, что соответствует уровню, значительно превосходящему средний по Российской Федерации за тот же период (+108,6 % роста).

В 2023 г. прирост в сопоставимых ценах составил лишь 0,5 % к уровню предыдущего года.

Псковская область среди 11 субъектов Северо-Западного федерального округа по объему инвестиций в основной капитал в 2022-2023 гг. стабильно занимала **последнее место**.

Структура инвестиций в основной капитал в Псковской 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	100,0
в том числе:						
жилые здания и помещения	17,3	18,8	15,4	12,7	16,1	16,1
здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель	45,1	39,6	36,9	28,1	36,5	37,2
машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты	34,4	37,9	44,3	56,2	44,0	43,4
объекты интеллектуальной собственности	0,1	0,1	0,3	0,1	0,1	0,2
прочие	3,2	3,5	3,1	2,8	3,3	3,2

2.4 Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2023 году составил 35,3 млрд рублей, или 102,9 % в сопоставимых ценах к предыдущему году.



С 2017 г. объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» ежегодно сокращался. С 2022 г. наметилась тенденция к росту данного показателя.



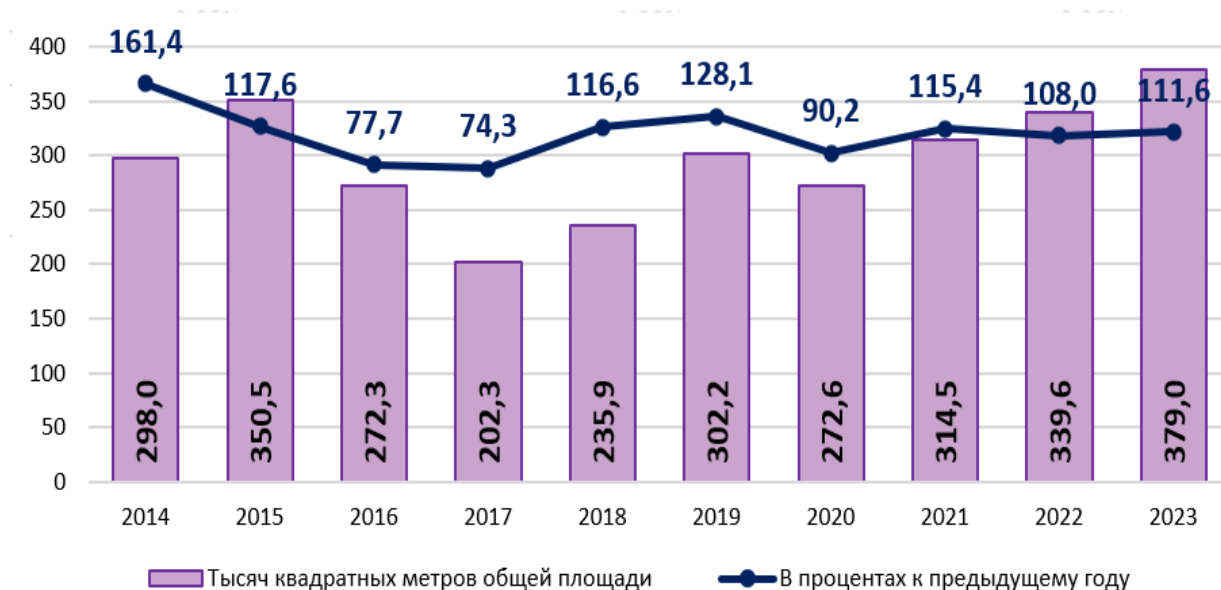
2.5 Обзор жилищного строительства

2.5.1 Объем ввода жилой площади

В Псковской области в 2023 г. организациями и индивидуальными застройщиками построено 4 664 квартир общей площадью 379,0 тыс. кв. м., при этом **63,6 %** от общего ввода приходилось на жилые дома, построенные населением (241,2 тыс. кв. м.).



В 2023 г. в Псковской области ввод жилой площади составил 379,0 тыс. кв.м., что на 11,6 % выше уровня предыдущего года. С 2021 г. динамика ввода общей площади жилых имеет устойчивую тенденцию роста.

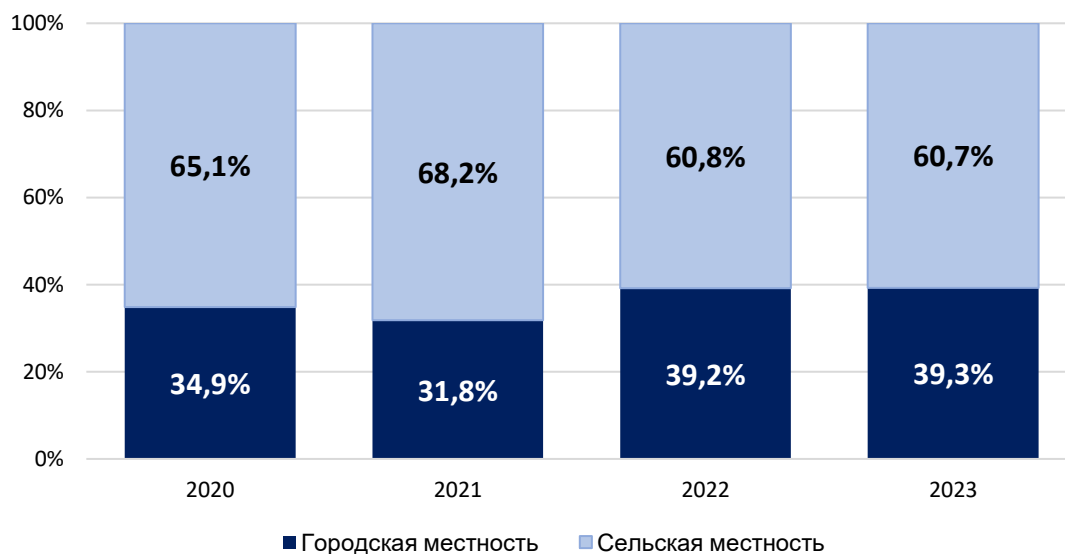


Из общего количества квартир 2 756 введено организациями и 1 908 – населением, средний размер квартиры составил 81,3 и 126,4 кв. м. соответственно.

Число построенных квартир

	2019	2020	2021	2022	2023
Число построенных квартир, единиц	4 053	3 600	3 674	4 115	4 664
Средний размер построенных квартир, кв. м	74,6	75,7	85,6	82,5	81,3
Число построенных квартир на 1 000 человек населения	6,5	5,8	6,0	6,9	7,8
	<u>из них построенные населением</u>				
Число построенных квартир, единиц	2 090	1 572	2 129	1 661	1 908
Средний размер построенных квартир, кв. м	96,2	104,3	108,7	129,9	126,4

Ввод в действие жилых домов



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

Средняя **фактическая** стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях без пристроек, надстроек и встроенных помещений (рублей)*

Годы	2018	2019	2020	2021
Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа	32 239	33 757	37 789	36 983
Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа в сельской местности	32 733	32 294	34 306	36 953
Отдельные здания жилого назначения квартирного типа в городах и поселках городского типа	31 560	34 812	43 010	37 017

Данные по 2022 году не опубликованы (Федеральная служба государственной статистики).

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

Период	2021	2022	2023	2024
1 квартал	37 522	46 950	64 263	70 606
2 квартал	37 522	48 053	64 237	72 311
3 квартал	39 361	57 581	67 626	
4 квартал	39 361	61 797	68 417	

*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			496
Гостиницы (мест)	Место	220	42	97
Дошкольные образовательные организации	Место	390	140	
Дошкольные образовательные организации для детей в возрасте до трех лет	Место	390	140	
Культовые сооружения	Единица	2	3	1
Медицинский центр	Квадратный метр	671		
Музеи	Единица		1	
Общеобразовательные организации	Ученическое место		1 625	
Общеобразовательные организации, построенные за счет софинансирования из федерального бюджета	Ученическое место		800	
Плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.)	Квадратный метр	21 481	30 074,9	4 602,8
Салон красоты (парикмахерская)	Посадочное место	6	7	
Спортивные залы	Квадратный метр			
Торгово-офисные центры	Квадратный метр общей площади	194		
Фельдшерско-акушерские пункты в населенных пунктах с численностью от 100 человек до 2 тыс. человек	Посещение в смену			478

3 Обзор прочих показателей региона

3.1 Крупные застройщики в регионе

По состоянию на 01.07.2024 по объему текущего строительства* :

Место в регионе	+/-	Застройщик, регион	Строится, м ²	Место по РФ	Доля в регионе
1	0	ГК ЛУГ, Псковская область	108 099	183	40.53%
2	+3	ГК Эгле, Псковская область	40 516	517	15.19%
3	0	Реставрационная мастерская, Псковская область	22 388	904	8.39%
4	-2	СМУ-60, Псковская область	19 965	1012	7.49%
5	-1	СЗ Псковжилстрой, Псковская область	13 027	1431	4.88%
6	0	СХ Scandinavia, Псковская область	10 240	1055	3.84%
7	0	СЗ Стройэстейт, Псковская область	9 695	1743	3.64%
8	+4	Руст, Псковская область	8 490	1864	3.18%
9	0	СЗ ЛИДЕРГРУПП, г.Санкт-Петербург	7 368	2001	2.76%
10	0	СЗ СК Возрождение-25, Псковская область	6 624	2104	2.48%
11	-3	СЗ Доминвест, Псковская область	6 271	2146	2.35%
12	new	СЗ Универсалстрой, Псковская область	5 278	2272	1.98%
13	-2	СК Стройинвест, Псковская область	4 546	2384	1.7%
14	-1	Энергомонтаж-Плюс, Псковская область	3 706	2520	1.39%
15	-1	Дом на Советской, Псковская область	475	2876	

*по данным издания «Единый реестр застройщиков»

По итогу 2023 г. объем ввода жилья*.

Место в регионе	+ -	Застройщик, регион	Введено, м ² ?	Место по РФ	Доля в регионе
1	0	ГК ЛУГ, Псковская область	47 022	169	41.84%
2	new	ГК Эгле, Псковская область	15 076	534	13.41%
3	-1	СЗ Псковжилстрой, Псковская область	11 691	677	10.4%
4	new	СЗ ВЕРТИКАЛЬ, Псковская область	8 604	830	7.66%
5	new	Псковоблстрой, Псковская область	7 838	890	6.97%
6	-3	Реставрационная мастерская, Псковская область	7 262	933	6.46%
7	-1	ГК Строим в Пскове, Псковская область	4 707	1129	4.19%
8	-3	СК Стройинвест, Красноярский край	4 476	1153	3.98%
9	new	СЗ ЛИДЕРГРУПП, г.Санкт-Петербург	3 045	1278	2.71%
10	new	ТЕКОПРОЕКТ, Псковская область	2 664	1310	2.37%

*по данным издания «Единый реестр застройщиков»

3.2 Участие региона в реализации национальных проектов

В настоящее время в рамках 14 национальных проектов правительство Псковская область реализует 48 региональных проектов. По состоянию на 01.08.2024 г. на реализацию региональных проектов в рамках национальных проектов в 2024 году выделено финансирование в размере 12,3 млрд рублей.

Ключевыми проектами по объёму финансирования нацпроектов на 2024 год запланированы:

- «Безопасные качественные дороги» (6,4 млрд рублей);
- «Образование» (3,2 млрд рублей);
- «Здравоохранение» (0,8 млрд рублей).

Наименование национального проекта	Количество региональных проектов, ед.	Объем финансового обеспечения на 2024 г., млн. рублей	Объем финансового обеспечения на 2019-2024 гг., млн. рублей
Безопасные качественные дороги	4	6 355,59	6 812,39
Образование	6	3 203,34	4 265,31
Здравоохранение	8	849,05	4 627,94
Демография	5	796,93	6 575,45
Жилье и городская среда	4	488,26	4 289,07
Туризм и индустрия гостеприимства	2	201,98	223,55
Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы	3	175,23	1 696,67
Экология	4	142,56	2 554,22
Культура	3	91,55	758,92
Беспилотные авиационные системы"	1	25,5	25,5
Цифровая экономика	4	0	6,56
Производительность труда	2	0	6,89
Международная кооперация и экспорт	2	0	81,8
ВСЕГО	48	12 329,99	31 924,27

3.3 Демография строительных организаций

По состоянию на 1 января 2024 года число организаций по основному заявленному виду деятельности «Строительство» составило 1 140 единицы, или 10,4 % от всех зарегистрированных организаций в регионе. В период 2020 - 2023 гг. зафиксировано сокращение числа организаций по данному виду деятельности («минус» 112 организации). В целом по региону численность организаций с 2020 г. снизилась на 1 045 организаций.

Количество организаций по данным государственной регистрации (единиц)

Наименование ВЭД	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024
Строительство	1 252	1 226	1 197	1 140
Всего по обследуемым ВЭД	12 050	11 787	11 338	11 005

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

- высокая стоимость материалов, конструкций, изделий – 43,4 % (+ 4,0 п.п.);
- высокий уровень налогов – 38,4 % (+12,2 п.п.);
- недостаток квалифицированного персонала – 22,2 % (+4,6 п.п.);
- конкуренция со стороны других строительных фирм – 21,0 % (+3,5 п.п.);
- неплатежеспособность заказчиков – 20,3 % (-12,8 п.п.);
- недостаток заказов на работы – 17,9 % (-1,3 п.п.);
- недостаток финансирования – 14,8 % (-4,4 п.п.);
- высокий процент коммерческого кредита – 12,6 % (+3,0 п.п.);
- неблагоприятные погодные условия – 1,0 % (-6,0 п.п.).

3.4 Рынок строительных материалов

3.4.1 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 Псковской области (в процентах к аналогичному периоду предыдущего года)

Наименование	2019		2020		2021		2022	
	июнь	декабрь	июнь	декабрь	июнь	декабрь	июнь	декабрь
Гравий	–	–	–	–	122,09	122,09	100	123,81
Щебень	101,26	105,1	104	123,75	107,62	109,81	105,46	107,21
Смеси песчано-гравийные	100,38	100,38	100,73	101,44	–	–	100	96,67
Битумы нефтяные	86,09	94,38	136,19	176,88	95,73	84,73	95,18	124,94
Плитки керамические для полов	99,83	99,83	100	100	123,72	123,72	100	103,5
Кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня	101,37	100,54	100	132,58	–	–	–	–
Кирпич силикатный и шлаковый	99,42	99,42	101,57	104,43	104,64	105,83	93,27	100,99
Сваи железобетонные	–	–	–	–	100	104,86	–	–
Блоки стеновые железобетонные	96,1	96,1	100,02	100,08	100	100	100	100
Плиты покрытий железобетонные	–	–	–	–	100	100	100	100
Бетон, готовый для заливки (товарный бетон)	99,92	99,93	100,06	101,02	–	–	–	–
Растворы строительные	100,35	99,7	106,68	114,45	108,82	109,12	104,68	110,44
Материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные	101,95	97,98	100	100	100	100	–	–
Материалы и изделия минеральные тепло- и звукоизоляционные	95,48	95,62	109,44	119,5	108,67	106,29	102,63	102,92
Сталь арматурная горячекатаная для железобетонных конструкций	100,12	123,1	160,8	158,05	82,29	56,57	127,43	136,8
Кирпич керамический неогнеупорный строительный	95,46	94,71	119,39	126,05	101,86	101,86	101,38	101,2
Изделия из гипса строительные	100	100,9	103,23	107,08	–	–	–	–
Электроэнергия	103,3	114,45	93,07	98,1	98,62	103,07	109,82	109,21

Наименование	2019		2020		2021		2022	
	июнь	декабрь	июнь	декабрь	июнь	декабрь	июнь	декабрь
Бензин автомобильный	100,57	102,03	103,41	106,83	103,51	102,7	99,25	105,49
Топливо дизельное	96,97	98,89	101,61	106,71	103,45	106,58	92,96	106,46
Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы	–	–	–	–	105,22	103,09	102,51	118,55
Цементы общестроительные	98,62	98,62	99,03	109,54	–	–	–	–
Пиломатериалы хвойных пород	100	100,2	139,9	168,64	89,9	89,9	100	100

3.4.2 Добыча отдельных видов полезных ископаемых

Наименование	Ед. изм.	2021	2022	2023
Гранулы, крошка и порошок; галька, гравий	тыс. м ³	1 432,1	1 420,4	1 226,7

3.4.3 Обработка древесины и производство отдельных видов изделий из дерева

Наименование	Ед. изм.	2021	2022	2023
Пиломатериалы хвойных пород	тыс. м ³	135,9	164,1	156,5
Окна и их коробки деревянные	тыс. м ²	2,3	2,6	3,7
Двери, их коробки и пороги деревянные	тыс. м ²	21,1	18,9	10,2

3.4.4 Производство отдельных видов продукции по виду экономической деятельности «Производство резиновых и пластмассовых изделий»

Наименование	Ед. изм.	2021	2022	2023
Блоки оконные пластмассовые, тыс. м ²	тыс. кв. метров	126,9	122,6	117,6

4 Рейтинг региона

✓ По данным РИА РЕЙТИНГ (<https://riarating.ru/>) в рейтинге социально-экономического положения среди 85 регионов Российской Федерации по итогам 2023 г. Псковская область занимает:

- в рейтинге социально-экономического положения – 72 место;
- в рейтинге по вводу жилья – 39 место;
- в рейтинге по научно-технологическому развитию – 69 место (2022 г.);
- в рейтинге по качеству дорог – 53 место;
- **в итоговом рейтинге – 71 место.**

5 Экспортная привлекательность Псковской области

По оценке ОАО «НИИ Стройэкономика» Псковская область обладает низким экспортным потенциалом для гражданского и промышленного строительства.

Псковская область отстает от других регионов Российской Федерации по показателям инвестиций в основной капитал и объему выполненных строительных работ.

Данный регион характеризуется стабильно низкими значениями таких показателей производственного потенциала, как «Стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых помещений», «Рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилых помещений». Несмотря на рост объема введенной в действие общей площади жилых домов за последние годы, данный показатель значительно ниже, чем в других регионах Северо-Западного федерального округа.

Среди основных факторов, сдерживающих развитие жилищной сферы на территории Псковской области, является низкий уровень доходов населения (**61 место среди 85 регионов** по итогам 2023 г). Также на территории области сохраняется высокий уровень неучтенного аварийного жилья.

Псковская область среди 11 субъектов Северо-Западного федерального округа по объему инвестиций в основной капитал в 2022-2023 гг. стабильно занимала **последнее место**.

В отрасли строительства по региону более низкий размер оплаты труда. От средней зарплаты в строительстве по России Псковская область отстает в среднем **на 35,6 %**.

В 2023 году ОАО «НИИ Стройэкономика» разработало методику расчета рейтинговой оценки для каждого региона Российской Федерации. В соответствии с разработанной методикой производится расчет рейтинга региона на основе оценки средних значений отдельных макроэкономических и иных показателей региона за три года (объем инвестиций в основной капитал; объем работ, выполненных по ВЭД «Строительство»; объем жилищного строительства; среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по ВЭД «Строительство»; средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений).

По рейтинговой оценке ОАО «НИИ Стройэкономика» экспортная привлекательность Псковской области среди 85 регионов Российской Федерации следующая:

- для гражданского строительства – 64 место;
- для промышленного строительства – 64 место;
- для дорожного строительства – 31 место.