

Обзор строительного сектора

Ивановская область Российской Федерации



ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Краткая общая характеристика региона.....	3
2	Общий обзор показателей строительства.....	5
2.1	Доля строительной отрасли в формировании валовой добавленной стоимости (ВДС).....	5
2.2	Оплата труда в строительной сфере.....	5
2.3	Инвестиции в основной капитал.....	6
2.4	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» ..	7
2.5	Обзор жилищного строительства	7
2.5.2	Средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов.....	9
3	Обзор прочих показателей региона	11
3.1	Крупные застройщики в регионе.....	11
3.2	Участие региона в реализации национальных проектов.....	13
3.3	Демография строительных организаций.....	14
3.4	Рынок строительных материалов.....	15
3.4.1	Индексы цен на приобретенные строительными организациями основных видов материалов, деталей и конструкций.....	15
3.4.2	Добыча отдельных видов полезных ископаемых	16
3.4.3	Производство отдельных видов прочей неметаллической минеральной продукции.....	16
4	Рейтинг региона	17

Ивановская область



1 Краткая общая характеристика региона

Ивановская область – субъект Российской Федерации, область в европейской части России

Входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр области – город Иваново (расстояние до Москвы по автодорогам – около 300 км).

Граничит на юге и юго-западе с Владимирской областью, на западе и северо-западе с Ярославской областью, на севере – с Костромской, на востоке и юго-востоке с Нижегородской областью.

Расстояние от города Иваново до города Минск – 313 км.

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 905 900 чел. (2023г.).

Область занимает 56-е место среди субъектов Российской Федерации по числу жителей. Плотность населения – 42,26 чел./км². Городское население – 83,06%.

По структуре хозяйства Ивановская область индустриальная. Ведущей отраслью по объёмам производимой продукции является текстильная промышленность. В объёме промышленного производства региона выделяются легкая промышленность (32,8 %), электроэнергетика (24 %), машиностроение (20 %), пищевая промышленность (18 %), деревообработка (3 %), строительная (менее 3 %).

Промышленность области специализируется на производстве автомобильных и башенных кранов (Ивановский машиностроительный завод «АВТОКРАН», торговая марка «ИВАНОВЕЦ», и завод «Строммашина»), технологического оборудования (Ивановский завод тяжелого станкостроения) и промышленного сырья и материалов (Шуйский металлопрокатный завод).

Основными полезными ископаемыми в области являются строительное сырьё – пески, гравийно-песчаный материал, легкоплавкие глины, торф, пресные подземные воды, минеральные воды. Также имеются отдельные месторождения формовочных материалов, камней строительных, лечебных грязей.

На территории области выявлены и осваиваются преимущественно месторождения общераспространенных полезных ископаемых, которые и составляют основу ее минерально-сырьевой базы.

В области 18 % месторождений это строительные материалы и удобрения: кирпично-черепичное сырьё, керамзитовые глины, пески строительные, песчано-гравийные материалы (ПГМ), пески для бетона и

силикатных изделий, карбонатные породы для химической мелиорации почв. Наиболее востребованными и ликвидными являются песчано-гравийные материалы и пески строительные.

Крупнейшим месторождением строительных песков, в настоящее время является «Голчаново-Мельцаевское», расположенное в Фурмановском районе. Месторождение является основным поставщиком строительных песков для предприятий областного центра и прилегающих районов.

В Ивановской области более 2500 компаний зарегистрировано в строительной отрасли, что составляет 10,8 %.

Общее число предприятий строительной отрасли в Ивановской области превышает 2000 единиц. Около 80 % компаний расположены в г. Иваново. Среднегодовая численность всех работающих в отрасли составляет около 8 тысяч человек.



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	3 722,99	11 862,85	12 749,69	12 387,33	13 156,23	11 640,36
ВДС «Строительство», % от общего ВДС по региону	1,8	5,1	5,0	4,6	4,3	3,2

Показатель (в пост. ценах 2016 года)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ВДС «Строительство», млн. рос. рублей	3 722,99	11 62,85	12 749,69	12 387,33	13 156,23	11 640,36
ВДС «Строительство», % от общего ВРП по региону	1,8	5,1	5,0	4,6	4,3	3,2

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 Ивановской области, рос. руб.	24 721	21 605	21 950	25 534	33 144	40 218
Средняя зарплата в Ивановской области, рос. руб.	25 670	27 284	28 165	32 179	36 332	41 922
Отношение зарплаты в строительстве к средней по Ивановской области, %	96%	79%	78%	79%	91%	96%

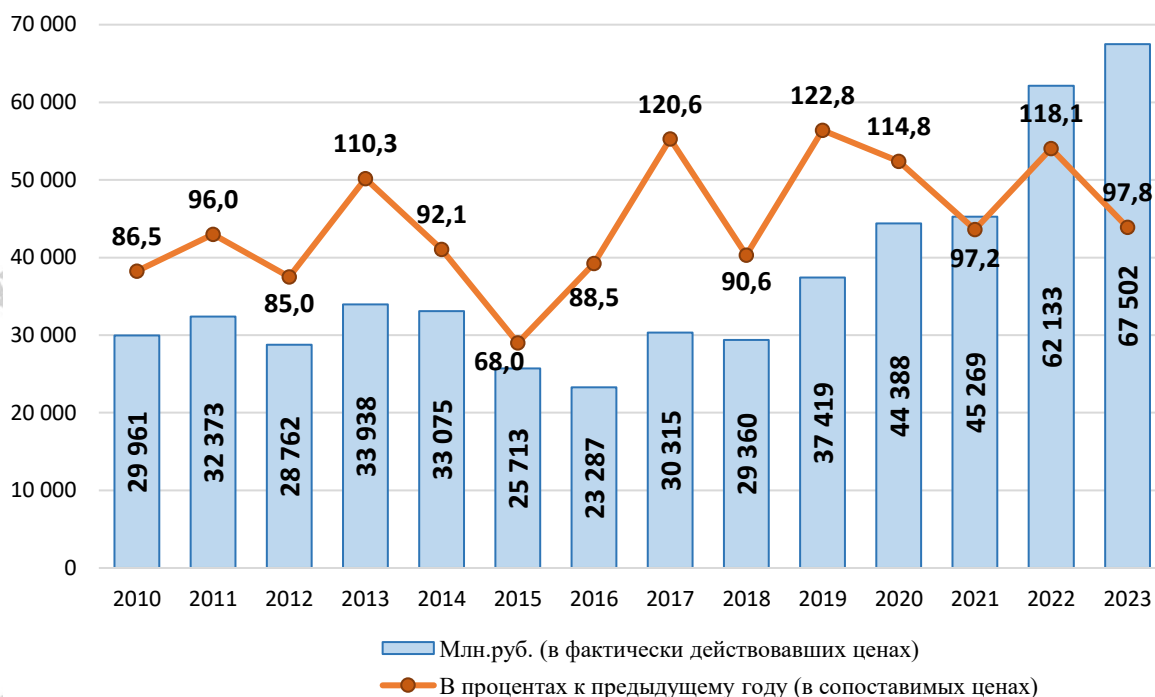
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата¹ в строительстве в Ивановской области Российской Федерации ниже средней по строительству по стране в 2018-2023 гг. в среднем на 45,0%. Наибольший разрыв между показателями по итогам рассматриваемых лет пришелся на 2021 г. (-50,2%), наименьший – на 2018 год (-35,1%).

По итогам 2023 года в секторе «Строительство» зарплата была ниже средней по региону на 4,0 %.

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 Ивановской области



Инвестиции в основной капитал региона в 2023 г. составили 67 502 млн руб., что ниже уровня предыдущего года в сопоставимых ценах на 2,2 %.

Ивановская область на протяжении многих лет занимает пятнадцатое место по объему инвестиций среди субъектов центрального федерального округа после г. Москва и Московской области.

Структура инвестиций в основной капитал в Ивановской 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	34,1	28,5	23,1	25,0	21,1	25,0
здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель	27,2	32,4	28,5	27,4	27,4	27,2
машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты	36,6	37,3	46,7	45,2	49,5	45,6
объекты интеллектуальной собственности	0,8	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4
прочие	1,3	1,1	1,0	1,8	1,5	1,8

2.4 Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2023 году составил 60,4 млрд рублей, или 93,2% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года.



В 2022 – 2023 гг. объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» вырос относительно уровня прошлых лет.



2.5 Обзор жилищного строительства

2.5.1 Объем ввода жилой площади

В Ивановской области в 2023 г. организациями и индивидуальными застройщиками построено 5 037 квартир общей площадью 511,9 тыс. кв. м (прирост +30,5 % к уровню 2022 года), при этом 59,4 % от общего ввода приходилось на жилые дома, построенные населением (303,9 тыс. кв. м.).

Из общего количества квартир 3 344 введено организациями и 1 693 – населением, средний размер квартиры составил 101,6 и 179,5 кв. м. соответственно.

Ввод в действие общей площади жилых домов в 2023 году

511,9 тыс. кв. метров

в% к 2022 году – **130,5%**



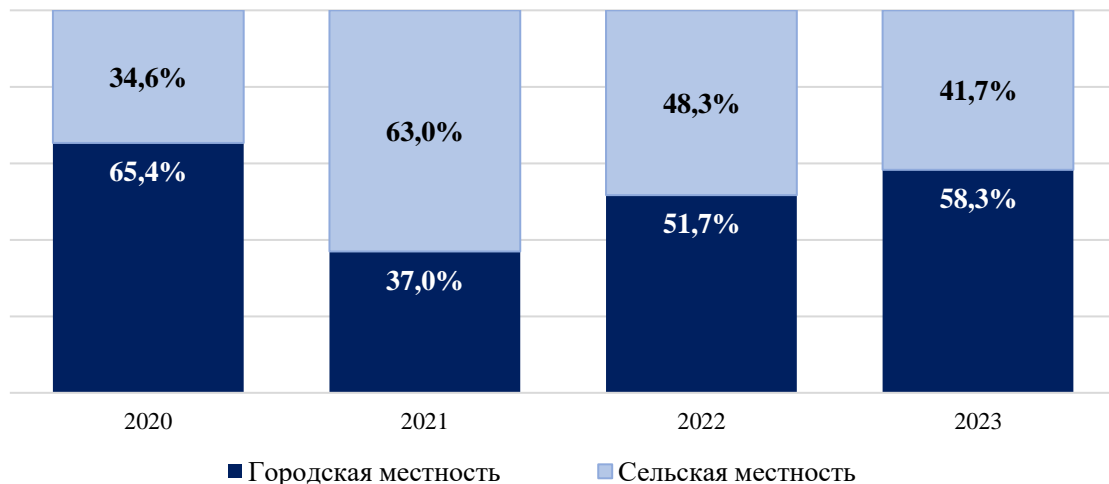
Динамика ввода общей площади жилых помещений имеет тенденцию роста за последние 10 лет, кроме 2016 года, когда произошло снижение ввода жилья на 32,1 % к уровню 2017 года.



Число построенных квартир

	2019	2020	2021	2022	2023
	<u>Всего</u>				
Число построенных квартир, единиц	4 562,0	3 543,0	3 541,0	2 991,0	3 449,0
Средний размер построенных квартир, кв. м	80,9	93,3	94,1	121,2	113,8
Число построенных квартир на 1 000 человек населения	4,5	3,5	3,6	3,0	3,8
	<u>из них построенные населением</u>				
Число построенных квартир, единиц	812,0	1052,0	1202,0	1829,0	1353,0
Средний размер построенных квартир, кв. м	189,8	173,4	162,1	161,1	198,5

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



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

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	26 857	35 197	32 856	30 541
Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа в сельской местности	-	37 142	28 299	29 616
Отдельные здания жилого назначения квартирного типа в городах и поселках городского типа	26 857	35 153	33 207	32 341

* 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	34 851	48 145	63 313	72 915
2 квартал	34 851	51 001	63 822	75 086
3 квартал	35 766	61 479	61 479	—
4 квартал	37 375	63 302	70 51	—

*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	150	–	245
Дошкольные образовательные организации	Место	90	537	–
Культовые сооружения	Единица	3	–	–
Медицинский центр	Кв. метр	–	944	–
Общеобразовательные организации	Ученическое место	350	350	350
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м)	Единица	1	2	–
Санатории	Койка	–	126	–
Спортивные сооружения с искусственным льдом	Единица	1	–	–
Спортивных сооружений с искусственным льдом	Кв. метр	2 174	–	–
Торгово-офисные центры	Кв. метр общей площади	–	13 527	–
Физкультурно-оздоровительный комплекс	Единица	1	1	–

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	Славянский Дом , Ивановская область	68 934	68 934	304	18.7%
2	0	ГК Феникс , Ивановская область	62 556	0	336	16.97%
3	0	ГК Квартал , Ивановская область	37 904	0	536	10.28%
4	0	ГК ОЛИМП , Ивановская область	31 167	0	627	8.45%
5	0	СЗ ЖСК , Ивановская область	23 659	0	839	6.42%
6	0	ГК ЦСУ , Ивановская область	18 618	0	1030	5.05%
7	new	СЗ Альфа Центавра , Ивановская область	14 385	0	1279	3.9%
8	-1	ГК СтройГрад , Ивановская область	11 901	11 901	1484	3.23%
9	-1	Строй Жилье , Ивановская область	10 077	10 077	1665	2.73%
10	-1	СЗ Арена Спорта , Ивановская область	9 379	0	1740	2.54%
11	-1	СЗ Инвестком , Ивановская область	8 730	0	1805	2.37%
12	0	СЗ Смен , Ивановская область	6 848	0	2019	1.86%
13	0	ТЕХГАРАНТ ИНВЕСТ , Ивановская область	6 782	3 792	2031	1.84%
14	0	СЗ Дельта Центавра , Ивановская область	6 116	0	2115	1.66%
15	0	КСК-Партнер , Ивановская область	5 303	0	2218	1.44%

*по данным издания «Единый реестр застройщиков»

По итогу 2023 г. объем ввода жилья*.

Место в регионе	+/-	Застройщик, регион	Введено, м ²	С переносом срока, м ²	Место по РФ	Доля в регионе
1	new	ФОНД ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАНУЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, Ивановская область	34 305	0	226	19.73%
2	+1	ГК ЦСУ, Ивановская область	34 021	15 564	229	19.56%
3	-1	ГК Феникс, Ивановская область	18 218	4 590	440	10.48%
4	+4	ГК Квартал, Ивановская область	14 032	1 969	537	8.07%
5	+3	Фирма SMENN, Ивановская область	11 877	11 877	642	6.83%
6	-1	СМУ №1, Ивановская область	11 572	0	658	6.65%
7	new	СЗ ИСКАНДЕР-МЫ, Ивановская область	8 837	0	787	5.08%
8	-2	СЗ ЖСК, Ивановская область	6 903	0	926	3.97%
9	new	СЗ АРМАДА, Ивановская область	5 556	5 556	1031	3.2%
10	0	Компания Строй-Сервис, Ивановская область	5 488	5 488	1038	3.16%
11	new	Специализированный Застройщик Сармат, Ивановская область	5 355	0	1045	3.08%
12	new	СЗ ЯРС, Ивановская область	4 680	4 680	1086	2.69%
13	new	СЗ СТРОЙТЕХ-МЫ, Ивановская область	4 265	0	1118	2.45%
14	-3	СК Европейский стиль, Ивановская область	3 640	3 640	1166	2.09%
15	new	КРАН-ИНВЕСТ, Ивановская область	3 260	3 260	1203	1.87%

*по данным издания «Единый реестр застройщиков»

3.2 Участие региона в реализации национальных проектов

По данным Единого портала бюджетной системы Российской Федерации «Электронный бюджет» в рамках 12 национальных проектов правительство Ивановской области реализует 48 региональных проектов.

По данным на 01.06.2024 на реализацию региональных проектов в рамках национальных проектов на 2024 год выделено финансирование в размере 9,7 млрд рублей.

Ключевыми проектами по объёму финансирования нацпроектов на 2024 год запланированы «Безопасные качественные дороги» (4,4 млрд рублей), «Экология» (1,6 млрд рублей) и «Здравоохранение» (1,3 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	3	4 417,22	22 049,76
Экология	5	1 568,44	6 323,19
Здравоохранение	8	1 306,94	7 312,35
Жилье и городская среда	4,00	943,41	6 982,06
Демография	5,00	742,16	5 807,53
Образование	7,00	298,11	5 192,09
Культура	3,00	262,98	890,18
Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы	3,00	226,28	1 255,50
Цифровая экономика	4,00	0,00	7,41
Туризм и индустрия гостеприимства	2,00	0,00	110,90
Производительность труда	2,00	0,00	74,49
Международная кооперация и экспорт	2,00		10,24
ВСЕГО	48,00	9 765,54	56 015,70

3.3 Демография строительных организаций

По состоянию на 1 января 2024 года число организаций по основному заявленному виду деятельности «Строительство» составило 2 554 единицы, или 10,7 % от всех зарегистрированных организаций в регионе. В период 2020 - 2023 гг. зафиксировано сокращение числа организаций по данному виду деятельности («минус» 385 организации). В целом по региону численность организаций снижается («минус» 1 955 к 01.01.2021), но к 01.01.2023 – «плюс» 350.

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	3 038	2 939	2 799	2 530	2 554
Всего по обследуемым ВЭД	27 603	25 839	24 866	23 534	23 884

По данным выборочного обследования деловой активности строительных организаций Ивановской 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 – 53,83 % (- 7,2 п.п.);
- недостаток квалифицированного персонала – 43,04 % (+18,5 п.п.);
- высокий уровень налогов – 36,59 % (+5,9 п.п.);
- конкуренция со стороны других строительных фирм – 33,96 % (+21,2 п.п.);
- недостаток заказов на работы – 14,032 % (-6,7 п.п.);
- высокий процент коммерческого кредита – 13,26 % (+1,1 п.п.);
- недостаток финансирования – 8,41 % (-14,2 п.п.);
- неблагоприятные погодные условия – 8,25 % (+0,03 п.п.);
- неплатежеспособность заказчиков – 7,44 % (-15,5 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 Ивановской области (в процентах к аналогичному периоду предыдущего года)

Наименование	2020		2021		2022		2023	
	июнь	декабрь	июнь	декабрь	июнь	декабрь	июнь	декабрь
Гравий							100	100
Щебень	101,96	109,21	100,74	103,1	113,03	101,14	101,25	108,02
Смеси песчано-гравийные	100	100	98,67	98,67	100	115		
Битумы нефтяные	100,03	100,17	100	100	100	100	100	100
Плитки керамические для полов	100,04	99,89	100	100	85,43	85,43	98,72	111,69
Кирпич силикатный и шлаковый	99,31	99,25	99,01	103,56	129,77	142,93	103,35	99,83
Блоки стеновые силикатные	100	100						
Конструкции фундаментов сборные железобетонные					100	102,49		
Сваи железобетонные					100	98,7	100	100
Блоки стеновые железобетонные							100	100
Плиты перекрытий железобетонные	100	100					101,09	101,09
Бетон, готовый для заливки (товарный бетон)	90,22	88,89	100,87	103,02				
Растворы строительные	99,66	100,45	113,63	112,28	98,89	108,53	101,43	111,59
Материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные	100	89,57	100	100	112,5	112,5	109,23	105,27
Материалы и изделия минеральные тепло- и звукоизоляционные	103,99	98,78	97,07	97,07			114,83	130,02
Сталь арматурная горячекатаная для железобетонных конструкций	100,97	93,54	138,1	139,23	100,27	81,99	100,52	120,04
Кирпич керамический неогнеупорный строительный	128	110,24	98,82	98,82	96,32	96,32	100,1	85,29
Изделия из гипса строительные	107,19	106,86	100	114,74				
Электроэнергия	95,51	80,93	132,65	125,22	102,89	109,05	112,78	108,74
Изделия санитарно-технические из керамики					100	100	100	100
Умывальники керамические	119,08	95,37	133,13	150,01				

Наименование	2020		2021		2022		2023	
	июнь	декабрь	июнь	декабрь	июнь	декабрь	июнь	декабрь
Унитазы керамические	96,49	105,36	95,24	92,07				
Бензин автомобильный	99,34	102,34	105,23	107,71	99,55	109,6	101,47	114,57
Топливо дизельное	98,9	99,08	102,33	113,34	108,33	111,08	101,47	107,54
Двери, их коробки и пороги деревянные					118,65	118,65	100	100
Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы					105,76	104,68	106,35	114
Цементы общестроительные	101,22	101,36	103,59	109,33				
Пиломатериалы хвойных пород	100,08	102,65	100	100	100	97,89	119,62	119,62

3.4.2 Добыча отдельных видов полезных ископаемых

Наименование	2020	2021	2022
Нерудные строительные материалы, тыс. куб м в том числе:	3 599,2	4 120,4	3 482,8
щебень	714,3	880,8	783,3
гравий	413,3	397,6	236,8
песок строительный	1665,9	1885,5	1414,9
песчано-гравийная смесь	805,7	956,5	1047,8

3.4.3 Производство отдельных видов прочей неметаллической минеральной продукции

Наименование	Ед. изм.	2020	2021	2022
Блоки и прочие изделия сборные строительные для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня,	тыс. куб. метров	278,1	253,1	262,6
Смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетонные	тыс. т	789,3	717,1	397,3

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

Наименование	Ед. изм.	2020	2021	2022
Блоки оконные пластмассовые,	тыс. кв. метров	1 397	1 250	1 342
Трубы, трубки и шланги и их фитинги пластмассовые	т	657,7	712,6	573,8

4 Рейтинг региона

✓ По данным Агентства стратегических инициатив по продвижению новых проектов (www.asi.ru) Ивановская область не входит в число первых пятнадцати позиций 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/>) в рейтинге социально-экономического положения регионов по итогам 2022 г. Ивановская область занимает:

- в рейтинге социально-экономического положения – 62 место;
- в рейтинге по вводу жилья (2023г.) – 55 место;
- в рейтинге по научно-технологическому развитию - 60 место;
- в рейтинге по качеству дорог – 32 место;
- в итоговом рейтинге – 65 место.