

Обзор строительного сектора

Костромская 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 | Обзор жилищного строительства в Костромской области | 6 |
| 2.4.1 | Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» и ввод жилой площади | 6 |
| 2.4.2 | Средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов | 8 |
| 2.4.3 | Перспективный объем ввода жилья | 8 |
| 2.4.4 | Крупные застройщики в регионе | 9 |
| 2.5 | Ввод в действие объектов социально-культурной сферы | 11 |
| 2.6 | Участие региона в реализации национальных проектов | 11 |
| 2.7 | Демография строительных организаций | 12 |
| 2.8 | Рынок строительных материалов | 13 |
| 2.8.2 | Добыча отдельных видов полезных ископаемых | 13 |
| 2.8.3 | Производство отдельных видов прочей неметаллической минеральной продукции | 14 |
| 3 | Рейтинг региона | 14 |



Костромская область

1 Краткая общая характеристика региона

Костромская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа, граничит на севере — с Вологодской областью, на юге — с Ивановской и Нижегородской областями, на западе — с Ярославской, на востоке — с Кировской областью.

Административный центр области — город Кострома

Расстояние от города Кострома до города Минск около 1 063 км.

Численность населения области по данным Росстата составляет 571 900 чел. (2023г.). Наименьший по численности населения, самый северный и самый восточный регион в своём федеральном округе.

Область занимает 69-е место среди субъектов Российской Федерации по числу жителей. Плотность населения — 9,5 чел./км². Городское население — 71,9%.

Костромская область относится к промышленно-аграрным регионам. Традиционной производственной ориентацией Костромской области является лесное и сельское хозяйство, электроэнергетика и машиностроение, текстильная промышленность.

На территории Костромской области существуют готовые отраслевые территориальные производственные комплексы, имеющие хороший конкурентный потенциал во всероссийском, а по отдельным направлениям — в международном масштабе. К числу таких комплексов относятся: ювелирный центр в с. Красное-на-Волге и Костроме; центр химической промышленности в Буе; машиностроительный комплекс в Костроме, Галиче; судостроительный комплекс в Костроме; мясомолочные комплексы на западе и юге области; лесной и лесоперерабатывающий комплексы на востоке региона.

Предприятия области являются лидерами в России по производству нефтегазового и грузоподъемного оборудования, деталей цилиндро-поршневой группы, элементов микропроцессорной системы управления двигателем, продукции судостроения, пряжи хлопчатобумажной, тканей льняных и полульняных, пиломатериалов, древесноволокнистых (ДВП) и древесностружечных плит (ДСП), фанеры, ламинированных половых и настенных плит.

Доставка белорусских специалистов в регион (по состоянию на 19.01.2024 г.):

2. Поезд с 1 пересадкой Минск-Пассажирский – Москва Белорусская (стоимость билета от 150 BYN) / Москва Ярославская – Кострома Новая (стоимость билета от 80 BYN), время в пути от 11ч 00м (по данным <https://www.rzd.ru/>).

2 Общий обзор показателей строительства

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

| Показатель (в текущих ценах) | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| ВДС «Строительство», млн. рос. рублей | 9 288,79 | 8 439,83 | 8 450,84 | 8 901,92 | 8 698,04 | 11 097,32 |
| ВДС «Строительство», % от общего ВДС по региону | 5,5 | 4,7 | 4,4 | 4,4 | 4,3 | 4,6 |
| Показатель (в пост. ценах 2016 года) | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| ВДС «Строительство», млн. рос. рублей | 9 288,79 | 8 282,85 | 8 182,77 | 8 312,12 | 8 740,82 | 10 535,13 |
| ВДС «Строительство», % от общего ВРП по региону | 5,5 | 4,8 | 4,7 | 4,7 | 5,1 | 5,9 |

Данные по показателям за 2022 год не опубликованы.

2.2 Оплата труда в строительной сфере

| Наименование показателя | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | III кв.. 2023 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|------------------|
| Средняя зарплата в строительстве в Российской Федерации, рос. руб. | 38 119 | 41 878 | 43 547 | 51 227 | 59 970 | 66 206 |
| Средняя зарплата в строительстве в Костромской области, рос. руб. | 24 689 | 30 002 | 29 985 | 33 779 | 41 927 | 47 122 |
| Средняя зарплата в Костромской области, рос. руб. | 27 527 | 30 962 | 32 085 | 35 005 | 39 599 | 43 672 |
| Отношение зарплаты в строительстве к средней по Костромской области, % | 90% | 97% | 93% | 96% | 106% | 108% |

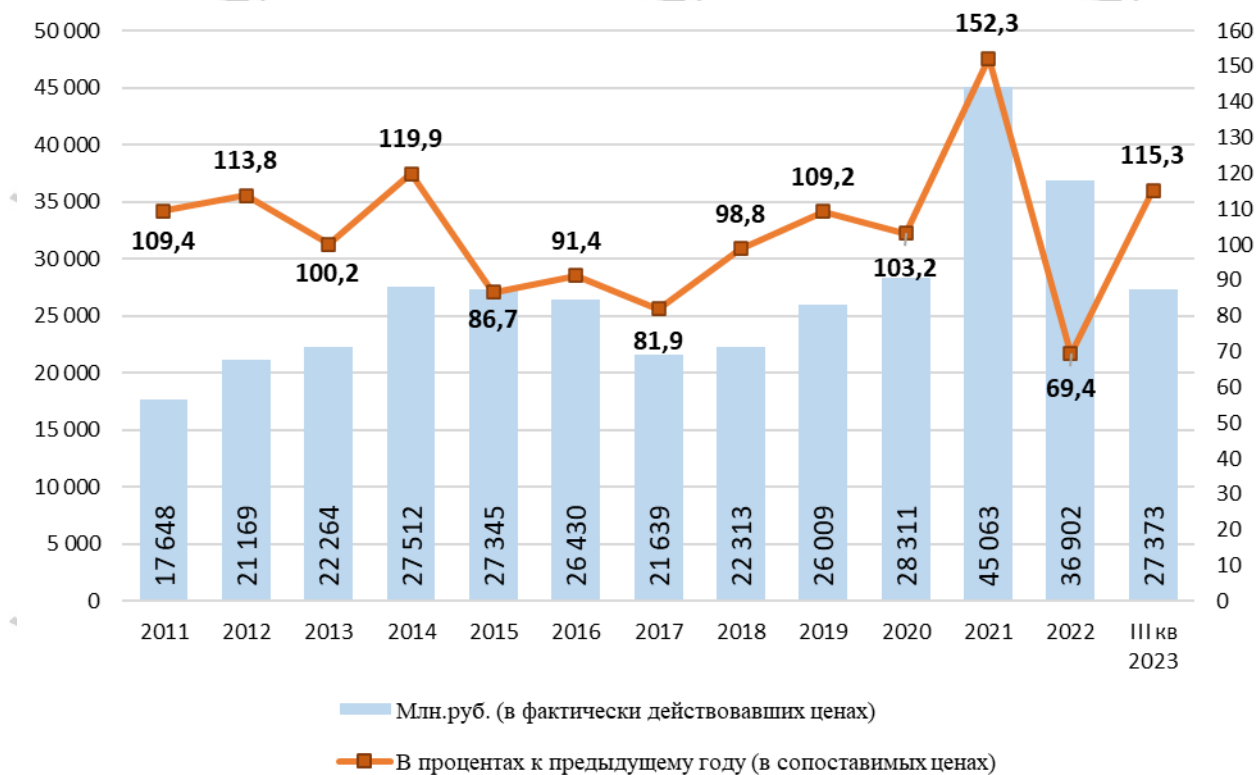
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата¹ в строительстве в Костромской области Российской Федерации ниже средней по строительству по стране в 2018-2022 гг. в среднем на 31,8%. Наибольший

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.

разрыв между показателями по итогам рассматриваемых лет пришелся на 2018 год (-32,6%), наименьший – на 2019 год (-28,4%).

2.3 Инвестиции в основной капитал

Динамика инвестиций в основной капитал в Костромской области



Пик инвестиций в основной капитал региона пришелся на 2021 г. и превысил 45 млрд рублей, что в сопоставимых ценах в 1,5 раза больше аналогичного периода предыдущего года. По итогам 2022 года было инвестировано 36,9 миллиардов рублей. По сравнению с 2019 и 2020 годами размер инвестиций вырос, а вот уровня 2021 года достигнуть не удалось.

Объем инвестиций в основной капитал предприятий и организаций Костромской области в январе-сентябре 2023 года вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 15,3% - до 27,4 млрд рублей,

Среди 18 субъектов Центрального федерального округа за исследуемый период 2019 - III кв. 2023 гг. Костромская область стабильно занимает последнее место по объему инвестиций в основной капитал.

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

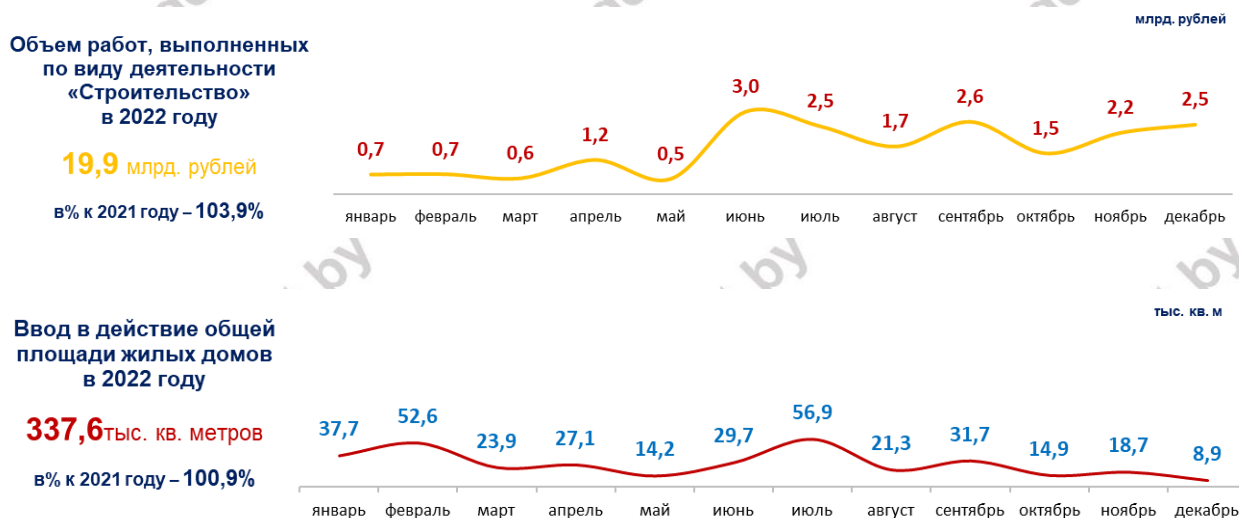
| Годы | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | III кв. 2023 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------|
| Инвестиции в основной капитал, всего | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| в том числе: | | | | | | |
| жилые здания и помещения | 17,6 | 17,4 | 15,8 | 10,7 | 7,5 | 5,3 |
| здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель | 35,8 | 38,2 | 39,0 | 40,0 | 41,0 | 43,5 |
| машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты | 44,1 | 42,4 | 44,1 | 48,5 | 48,6 | 49,0 |
| объекты интеллектуальной собственности | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,2 | 0,3 | 1,6 |
| прочие | 2,1 | 1,5 | 0,8 | 0,6 | 2,6 | 0,6 |

2.4 Обзор жилищного строительства в Костромской области

2.4.1 Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» и ввод жилой площади

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2022 году составил 19,9 млрд рублей, или 103,9% в сопоставимых ценах к предыдущему году.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2023 года составил 17,7 млрд рублей, или 95,8% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года.



В 2022 году введено в действие 337,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 100,9% к предыдущему году, в том числе 198,4 тыс. кв. метров общей площади построенных населением жилых домов.

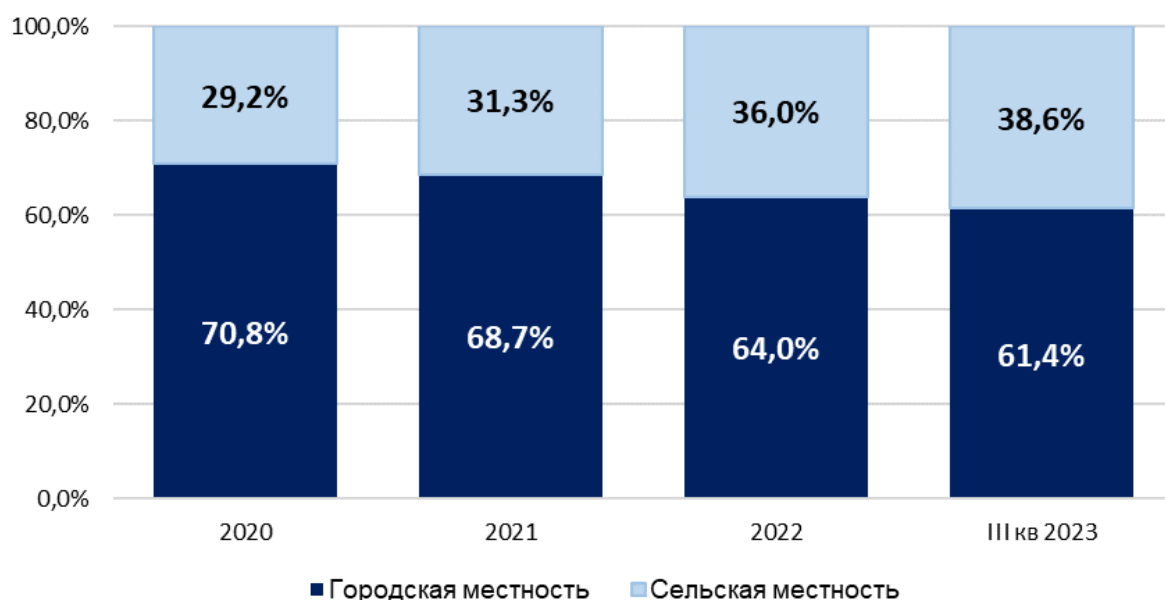
Число построенных квартир

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| | <u>Всего</u> | | | | |
| Число построенных квартир, единиц | 2 465,0 | 2 538,0 | 2 994,0 | 3 974,0 | 3 697,0 |
| Средний размер построенных квартир, кв. м | 79,9 | 83,5 | 86,3 | 84,2 | 91,3 |
| Число построенных квартир на 1 000 человек населения | 3,8 | 4 | 4,7 | 6,4 | 6,4 |
| | <u>из них построенные населением</u> | | | | |
| Число построенных квартир, единиц | 898,0 | 1009,0 | 939,0 | 1303,0 | 1281,0 |
| Средний размер построенных квартир, кв. м | 133,6 | 128,7 | 145,8 | 142,4 | 154,9 |

В январе-ноябре 2023 года предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили жилых зданий общей площадью 302,4 тыс. кв. метров, что на 8% меньше, чем в январе-ноябре 2022 года.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-ноябре 2023 года построено 198,4 тыс. кв. метров жилья.

Ввод в действие жилых домов



2.4.2 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 | 30 357 | 32 349 | 32 815 | 37 289 |
| Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа в сельской местности | 30 664 | - | 29 340 | 41 619 |
| Отдельные здания жилого назначения квартирного типа в городах и поселках городского типа | 30 311 | 32 349 | 32 968 | 37 182 |

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

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

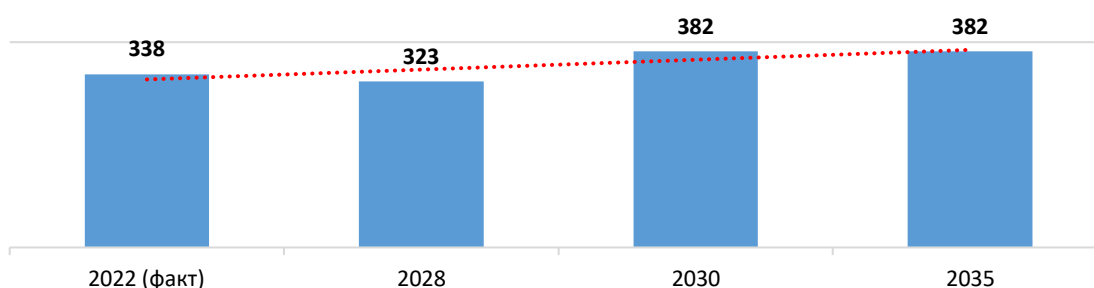
| Период | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------|--------|--------|--------|
| 1 квартал | 34 800 | 53 811 | 68 656 |
| 2 квартал | 34 800 | 56 402 | 70 742 |
| 3 квартал | 36 505 | 62 688 | 67 573 |
| 4 квартал | 38 148 | 66 360 | 70 719 |

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

2.4.3 Перспективный объем ввода жилья

Исходя, из Стратегии социально-экономического развития Костромской области на период до 2030 года, прогнозируется небольшое увеличение объемов ввода жилья в данном регионе.

Фактический и планируемый объем вводимого жилья в Костромской области, тыс. кв. м



2.4.4 Крупные застройщики в регионе

По состоянию на 01.01.2024 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 МастерСтрой, Костромская область | 20 106 | 0 | 952 | 13.95% |
| 2 | 0 | ГК Автотехстрой, Костромская область | 17 033 | 0 | 1088 | 11.81% |
| 3 | +1 | ГК СтройНова, Костромская область | 10 986 | 0 | 1537 | 7.62% |
| 4 | +2 | СЗ КЛЕВЕР ГРУПП, Костромская область | 9 987 | 0 | 1638 | 6.93% |
| 5 | -2 | ГСК КФК №1, Костромская область | 9 239 | 0 | 1714 | 6.41% |
| 6 | +1 | СК Первый, Ярославская область | 9 199 | 9 199 | 1716 | 6.38% |
| 7 | -2 | СТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ, Костромская область | 8 975 | 5 630 | 1744 | 6.22% |
| 8 | 0 | СЗ НОМЕР ОДИН, Костромская область | 8 807 | 0 | 1759 | 6.11% |
| 9 | 0 | ГК Мегapolis, Костромская область | 8 791 | 0 | 1760 | 6.1% |
| 10 | 0 | Специализированный застройщик Берендеевы пруды, Костромская область | 7 385 | 0 | 1923 | 5.12% |
| 11 | 0 | СУ-7, Костромская область | 7 170 | 0 | 1948 | 4.97% |
| 12 | 0 | СЗ БЕРАЗ, Костромская область | 7 168 | 0 | 1949 | 4.97% |
| 13 | 0 | СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПКБ 44, Костромская область | 4 123 | 0 | 2332 | 2.86% |
| 14 | +1 | СК Престиж, Костромская область | 2 067 | 0 | 2609 | 1.43% |
| 15 | +1 | МИР НЕДВИЖИМОСТИ, Костромская область | 2 044 | 2 044 | 2613 | 1.42% |

*по данным издания «Единый реестр застройщиков»

По состоянию на 01.01.2024 по объему ввода жилья*.

| Место в регионе | +/- | Застройщик, регион | Введено, м ² | С переносом срока, м ² | Место по РФ | Доля в регионе |
|-----------------|-----|--|-------------------------|-----------------------------------|-------------|----------------|
| 1 | +1 | ГК МастерСтрой, Костромская область | 30 096 | 0 | 263 | 31.08% |
| 2 | new | СЗ ЧЕМПИОН-2, Костромская область | 9 850 | 0 | 737 | 10.17% |
| 3 | 0 | СТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ, Костромская область | 8 794 | 1 983 | 790 | 9.08% |
| 4 | +6 | ГК Автотехстрой, Костромская область | 7 651 | 0 | 864 | 7.9% |
| 5 | -1 | Специализированный застройщик Берендеевы пруды, Костромская область | 6 203 | 0 | 978 | 6.41% |
| 6 | -5 | ГСК КФК №1, Костромская область | 5 937 | 0 | 538 | 6.13% |
| 7 | -1 | Гермес-Эстейт, Костромская область | 4 802 | 0 | 1077 | 4.96% |
| 8 | +1 | СУ-7, Костромская область | 4 062 | 0 | 1137 | 4.2% |
| 9 | new | СЗ СТРОЙИНВЕСТ-21, Костромская область | 3 924 | 0 | 1147 | 4.05% |
| 10 | new | Фонд Костромской области по защите прав граждан-участников долевого строительства, Костромская область | 3 297 | 0 | 1197 | 3.41% |
| 11 | new | СЗ МИРГРАД, Костромская область | 3 103 | 0 | 1211 | 3.2% |
| 12 | -3 | ГК СтройНова, Костромская область | 2 766 | 0 | 1243 | 2.86% |
| 13 | new | СЗ ДОМ, Костромская область | 2 163 | 0 | 1294 | 2.23% |
| 14 | -6 | СК Первый, Ярославская область | 1 514 | 1 514 | 1344 | 1.56% |
| 15 | -3 | СК Каскад, Костромская область | 1 477 | 1 477 | 1348 | 1.53% |

*по данным издания «Единый реестр застройщиков»

2.5 Ввод в действие объектов социально-культурной сферы

| Наименование | Единица изм. | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|-------------------|-------|-------|-------|
| Амбулаторно-поликлинические организации | Посещение в смену | | | 300 |
| Гостиницы | Место | | 6 | 48 |
| Дошкольные образовательные организации | Место | 560 | | 560 |
| Культовые сооружения | Единица | | 1 | 1 |
| Медицинский центр | Кв. метр | | 9 785 | 1 344 |
| Общеобразовательные организации | Ученическое место | | 1 000 | 1 020 |
| Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц | Единица | | 1 | |
| Зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв.м. | Квадратный метр | | 212 | |
| Спортивные залы | Квадратный метр | 1 497 | 624 | |
| Физкультурно-оздоровительный комплекс | Единица | | 1 | |

2.6 Участие региона в реализации национальных проектов

В настоящее время в рамках 12 национальных проектов правительство Костромской области реализует 47 региональных проектов. По состоянию на конец 2023г. на реализацию региональных проектов в рамках национальных проектов в 2023 году было выделено финансирование в размере 15,3 млрд рублей.

Ключевыми проектами по объёму финансирования нацпроектов на 2024 год запланированы «Безопасные качественные дороги» (7,4 млрд рублей), «Здравоохранение» (2,4 млрд рублей) и «Образование» (1,2 млрд рублей).

| Наименование национального проекта | Количество региональных проектов, ед. | Объем финансового обеспечения на 2023 г., млн. рублей | Объем финансового обеспечения на 2024 г., млн. рублей | Объем финансового обеспечения на 2019-2024 гг., млн. рублей |
|------------------------------------|---------------------------------------|---|---|---|
| Безопасные качественные дороги | 3 | 6 894,15 | 7 364,84 | 26 465,46 |
| Здравоохранение | 8 | 2 925,85 | 2 388,21 | 15 057,77 |
| Образование | 7 | 1 052,56 | 1 155,48 | 5 339,84 |
| Жилье и городская среда | 4 | 2 079,41 | 1 027,27 | 8 553,02 |
| Демография | 5 | 935,85 | 565,5 | 5 593,32 |
| Экология | 4 | 578,92 | 509,61 | 3 791,81 |
| Культура | 3 | 428,74 | 429,55 | 1 197,45 |

| Наименование национального проекта | Количество региональных проектов, ед. | Объем финансового обеспечения на 2023 г., млн. рублей | Объем финансового обеспечения на 2024 г., млн. рублей | Объем финансового обеспечения на 2019-2024 гг., млн. рублей |
|---|---------------------------------------|---|---|---|
| Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы | 3 | 274,95 | 128,18 | 899,63 |
| Международная кооперация и экспорт | 2 | 7,89 | 12,82 | 36,8 |
| Туризм и индустрия гостеприимства | 2 | 88,47 | 10,1 | 833,05 |
| Цифровая экономика | 4 | 0 | 0 | 6,34 |
| Производительность труда | 2 | 0 | 0 | 6,5 |
| ВСЕГО | 47 | 15 266,79 | 13 591,56 | 67 780,99 |

2.7 Демография строительных организаций

По состоянию на 1 октября 2023 года число организаций по основному заявленному виду деятельности «Строительство» составило 1 462 единиц, или 11,2% от всех зарегистрированных организаций региона. При этом относительно 1 октября 2022 года общее число зарегистрированных в Костромской области организаций снизилось на 94 единицы, в том числе по основному виду деятельности «Строительство» на 90 единиц.

По данным обследования деловой активности строительных организаций Костромской области в IV квартале 2023 года были определены следующие основные факторы, ограничивающие производственную деятельность: высокая стоимость материалов, конструкций, изделий – 53,8%; недостаток квалифицированного персонала – 43,0%; высокий уровень налогов – 30,3%; неплатежеспособность заказчиков – 23,6%; недостаток финансирования – 20,2% опрошенных руководителей.

2.8 Рынок строительных материалов

2.8.1 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 Костромской области (в процентах к аналогичному периоду предыдущего года)

| Наименование | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
|--|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|
| | июнь | декабрь | июнь | декабрь | июнь | декабрь | июнь | декабрь |
| Пески природные, не включенные в другие группировки | 101,8 | 101,8 | 136,5 | 135,2 | 101,7 | 102,7 | | |
| Гравий | | | | | | | | |
| Щебень | 102,0 | 102,9 | 102,3 | 103,9 | 86,1 | 89,1 | 100,4 | 102,3 |
| Битумы нефтяные | 102,4 | 103,5 | 100,0 | 99,8 | 119,4 | 130,5 | 99,9 | 100,5 |
| Кирпич силикатный и шлаковый | 99,6 | 107,7 | 97,3 | 110,7 | 93,6 | 104,2 | 102,3 | 105,2 |
| Бетон, готовый для заливки (товарный бетон) | 101,3 | 101,9 | 101,2 | 101,0 | 99,5 | 118,7 | 103,1 | 101,5 |
| Растворы строительные | 102,0 | 100,8 | 99,7 | 108,1 | 102,2 | 94,7 | 128,1 | 115,8 |
| Сталь арматурная горячекатаная для железобетонных конструкций | 99,8 | 98,8 | 101,5 | 105,5 | 100,0 | 100,0 | 104,6 | 88,4 |
| Кирпич керамический неогнеупорный строительный | 101,8 | 103,9 | 108,0 | 103,8 | 107,2 | 112,8 | 143,9 | 146,3 |
| Электроэнергия | 108,6 | 108,9 | 100,6 | 107,0 | 98,8 | 105,5 | 96,0 | 101,3 |
| Топливо дизельное | 97,6 | 100,5 | 102,4 | 98,5 | 105,8 | 115,5 | 102,8 | 105,4 |
| Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы | | | | | | | 115,2 | 115,9 |
| Трубы полимерные жесткие прочие | 109,2 | 108,9 | 100,2 | 102,1 | 95,9 | 95,9 | 108,7 | 105,4 |

2.8.2 Добыча отдельных видов полезных ископаемых

| | 2020 | 2021 | 2022* |
|---|-------|-------|-------|
| Пески природные, тыс. куб. м | 745,9 | 492,8 | 746,3 |
| Гранулы, крошка и порошок; галька, гравий, тыс. куб.м | 636,4 | 763,9 | 930,4 |

* за 2022г. – предварительные данные

2.8.3 Производство отдельных видов прочей неметаллической минеральной продукции

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|------|------|------|
| Блоки и прочие изделия сборные строительные для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня, тыс. куб. м | 29,2 | 48,8 | 60,9 |

3 Рейтинг региона

✓ По данным РИА РЕЙТИНГ (<https://riarating.ru/>) в рейтинге социально-экономического положения регионов по итогам 2022 г. Костромская область занимает **67 место**.

✓ По данным РИА РЕЙТИНГ (<https://riarating.ru/>) в рейтинге регионов РФ по вводу жилья в 2022 году. Костромская область занимает **37 место**.