



СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ НЕЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИНФРАСТРУКТУРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И ДРУГИХ ОБЪЕКТОВ

Н. Л. ГАВРИЛОВ-КРЕМИЧЕВ, И. Л. НИКОЛАЕВА,
ИЦ «Современные Строительные Конструкции»

Объемы строительства и ввода зданий нежилого назначения в РФ

В 2000 – 2007 гг. общая площадь вводимых зданий нежилого назначения росла, в среднем, несколько более высокими темпами, чем общая площадь вводимого жилья. Если в 2000 году их доля в общей площади введенных в эксплуатацию зданий составила 13,8%, то в 2007 году – 26%.

Однако увеличение объемов ввода зданий нежилого назначения происходило крайне неравномерно год к году, что определялось спецификой данного сектора строительного рынка.

Особенно значительный подъем произошел в 2007 году: общий строительный объем введенных зданий нежилого назначения составил 131,9 млн. куб. м. Даже с учетом особенностей национальной статистики (а в данном секторе различие между «вводом» и «строительством» особенно велико), прирост к показателю 2006 г. составил не менее 60%.

Но в 2008 году произошел спад: общая площадь зданий нежилого назначения снизилась до 16,73 млн. кв. м; их доля в общей площади введенных зданий сократилась до 17,8%. При этом общий строительный объем введенных зданий нежилого назначения снизился до 96,6 млн. куб. м.

В 2009 году, несмотря на кризис, общая площадь введенных зданий нежилого назначения увеличилась на 1,8% к уровню 2008 г., составив 17,031 млн. кв. м.

Но по итогам 2010 года общая площадь введенных зданий нежилого назначения вновь снизилась, составив 16,06 млн. кв. м (94,3% к уровню 2009 г.). Более, чем на 5% к уровню предшествующего года снизился так же их общий строительный объем.

Доля зданий нежилого назначения составила 5,4% в общем количестве, 24,9% в общем строительном объеме и 18,3% в общей площади введенных в 2010 году зданий.

Сводные показатели ввода зданий нежилого назначения в РФ за 2010 г. представлены в табл.1.

Структура и динамика ввода зданий нежилого назначения в 2000 – 2010 гг.

В отличие от сектора жилищного строительства, в котором основным показателем является общая жилая площадь, ввод зданий нежилого назначения характеризуется общей площадью и общим строительным объемом, причем последним – даже в большей степени.

Это обусловлено существенными различиями в назначении и, соответственно, в объемно-планировочных решениях различных групп зданий, объединяемых в официальной статистике по общему признаку «здания нежилого назначения».

Соответственно, доли различных групп зданий нежилого назначения в общем объеме их ввода, оцениваемые по показателям «общая площадь» и «общий строительный объем», весьма значительно отличаются.

Отметим, что сложность учета приводит к большим расхождениям в статистике, особенно – в отношении промышленных, коммерческих и сельскохозяйственных зданий. Сводные данные Росстата по РФ часто не совпадают с суммой цифр из информационной базы Росстата по субъектам РФ. Причем расхождение по отдельным группам зданий нежилого назначения может достигать до 80%.

Объяснить это можно тем, что, по всей видимости, в региональной статистике (по крайней мере, с 2007 г.) в составе общего строительного объема промышленных, коммерческих и сельскохозяйственных

Таблица 1.

Ввод в эксплуатацию зданий нежилого назначения в 2010 г. Сводные показатели

Наименование	Кол-во зданий, единиц	В % к 2009 г.	Общий строительный объем зданий, тыс. куб. м	В % к 2009 г.	Общая площадь зданий, тыс. кв. м	В % к 2009 г.
Здания нежилого назначения, всего	11498	93,5	92654,3	94,9	16056,3	94,3
Из них:						
промышленные	1802	93,0	26658,4	124,3	2732,2	110,3
сельскохозяйственные	1246	72,3	10116,3	77,5	2435,2	83,5
коммерческие	4283	94,8	28856,1	83,6	5352,8	87,0
в том числе офисно-административные	568	89,9	4145,3	86,8	1009,5	98,8
учебные	471	101,7	7337,9	105,5	1583,2	103,4
здравоохранения	603	100,0	5454,2	114,4	1260,4	132,9
другие	3093	101,4	14231,4	84,4	2692,5	89,7



зданий учитываются так же строительные объемы сооружений. В этом случае становится понятным, чем было обусловлено резкое увеличение строительного объема ввода в 2007 году зданий нежилого назначения, отмеченное официальной статистикой.

Структура ввода в 2010г. зданий нежилого назначения по показателям «общая площадь» и «общий строительный объем» представлена на рис. 1 и рис. 2.

В 2010 году, по сравнению с показателями 2009г., в общей площади введенных зданий нежилого назначения снизилась доля коммерческих и сельскохозяйственных зданий, а также зданий, именуемых в «Общероссийском классификаторе основных фондов» как «другие». Возросла доля зданий здравоохранения, промышленных и учебных зданий.

По сравнению с показателями «докризисного» 2008г., в 2010 году возросла как доля, так и общие строительный объем и площадь ввода промышленных и сельскохозяйственных зданий, зданий здравоохранения. Снизилась доля, строительный объем и общая площадь ввода коммерческих зданий, учебных зданий и зданий, поименованных как «другие». Тем не менее, несмотря на последствия кризиса, структура ввода зданий изменилась не значительно.

Изменение общего строительного объема и общей площади основных групп зданий нежилого назначения в 2010г. по сравнению с 2008г. показано на рис. 3.

Динамика ввода зданий нежилого назначения в 1999 – 2010гг. по показателю «общий строительный объем» представлена на рис. 4. Динамика ввода основных групп (видов) зданий нежилого назначения по показателю «общий строительный объем» приведена на рис.5. Годовые показатели – по данным официальной статотчетности (Росстат).

Как показывают рис. 4 и рис. 5, цифры официальной статотчетности за 2007 год завышены (видимо, за счет включения строительных объемов сооружений). Цифры за 2006 год и, вероятно, за 2005 год,

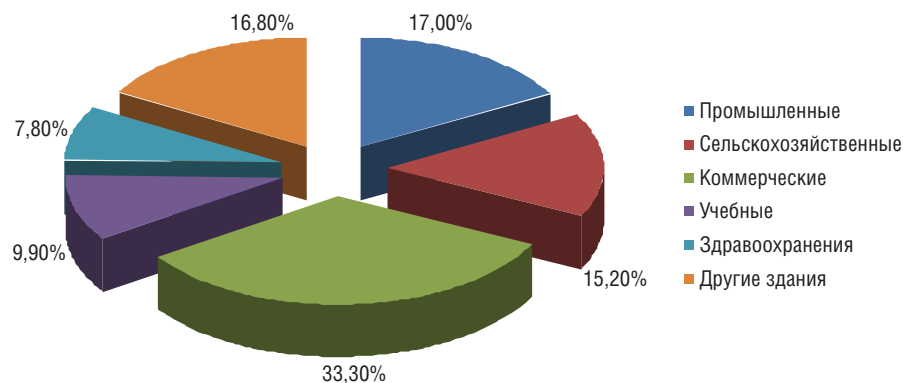


Рис. 1. Структура ввода зданий нежилого назначения в 2010г. по показателю «общая площадь», %

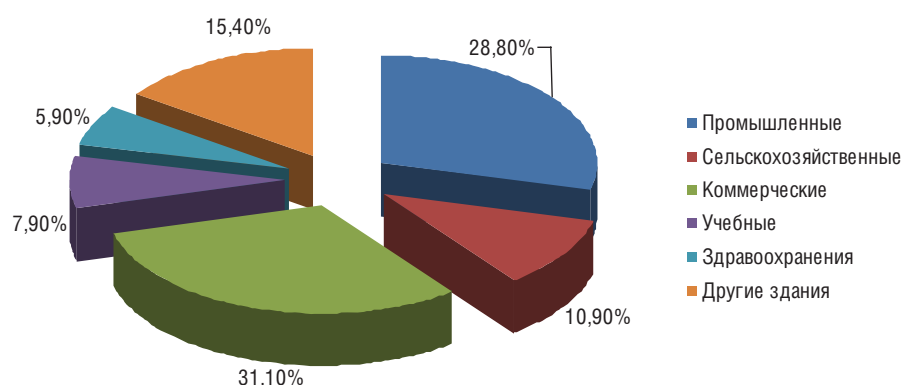


Рис. 2. Структура ввода зданий нежилого назначения в 2010г. по показателю «общий строительный объем», %

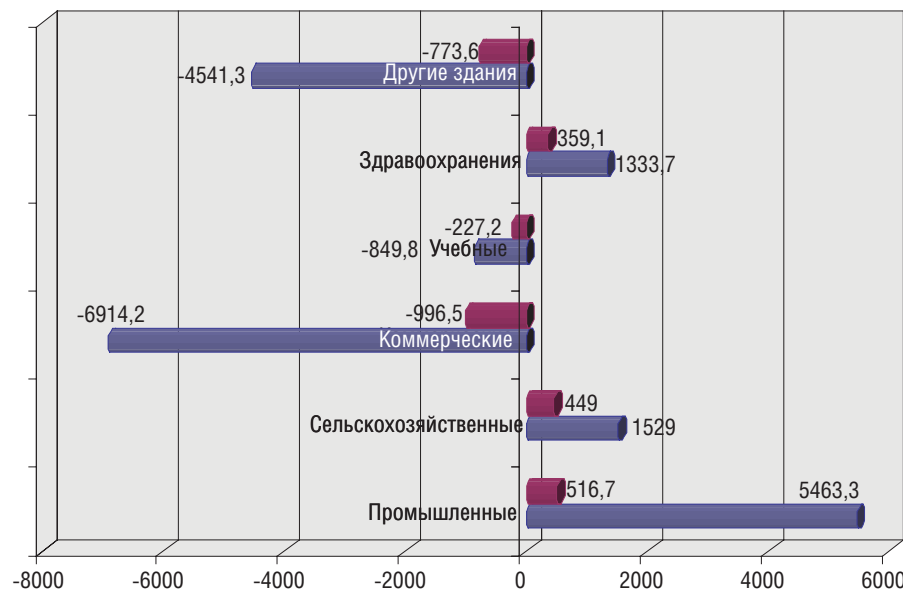


Рис. 3. Изменение общего строительного объема (тыс. куб. м; синий цвет) и общей площади (тыс. кв. м; красный цвет) основных групп зданий нежилого назначения в 2010 году по сравнению с 2008 годом

напротив, занижены. «Всплеск» в 2007г. показателей по группе «другие», по всей видимости, так же вызван дефектами статучета.

Динамика ввода зданий нежилого назначения в 1999 – 2010гг. в федеральных округах РФ (из информационной базы Росстата по субъектам

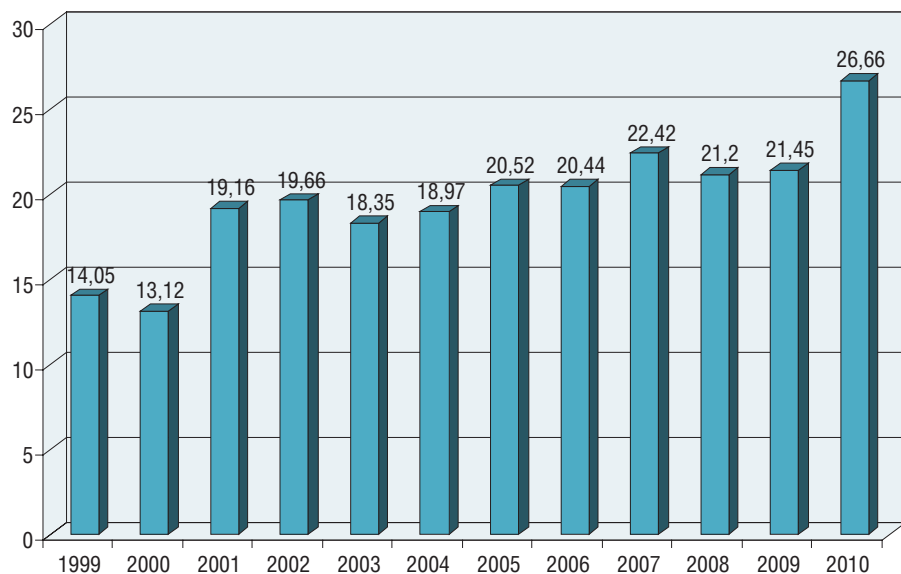


Рис. 9. Динамика ввода в РФ промышленных зданий и сооружений (суммарно) в 1999 – 2010 гг. по показателю «общий строительный объем», тыс. куб. м

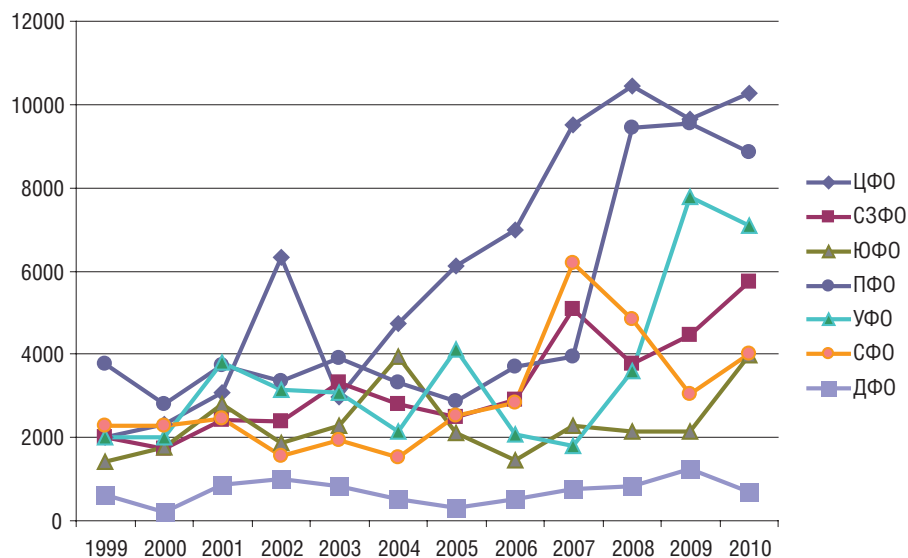


Рис. 10. Динамика ввода в 1999 – 2010 гг. промышленных зданий и сооружений (суммарно) в федеральных округах РФ по показателю «общий строительный объем», тыс. куб. м

2010 г. оценивается величиной \$3963 млн. против \$3193 млн. в 2009 г.

Причем ожидается, что рост инвестиций в 2011 г. составит около 30%, в результате чего их объем увеличится до \$5,2 млрд. (по прогнозу компании Jones Lang LaSalle).

Строительство и ввод промышленных зданий и сооружений

Отмеченная выше сложность учета предопределяет наличие значительных расхождений в статистичности (в т. ч., в сводной по РФ и ре-

гиональной). В составе общего строительного объема и общей площади введенных промышленных зданий часто учитываются так же строительные объемы и площади промышленных сооружений.

Динамика ввода в РФ промышленных зданий и сооружений (суммарно, на основании цифр из базы данных Росстата по регионам РФ) в 1999 – 2010 гг. по показателю «общий строительный объем» приведена на рис. 9.

Динамика ввода в 1999 – 2010 гг. промышленных зданий и сооружений (суммарно) в федеральных округах

РФ по показателю «общий строительный объем» приведена на рис. 10.

Отметим, что воздействие кризиса на данный сектор (по крайней мере, по показателям ввода зданий) оказалось весьма незначительным.

Более того, в 2010 году в этом секторе отмечен значительный рост: строительный объем введенных за 2010 год промышленных зданий составил 124% к показателю 2009 г.

Ввод промышленных зданий и сооружений по федеральным округам РФ на протяжении 1999 – 2010 гг. осуществлялся крайне неравномерно (рис. 10), что определяется спецификой данного сектора.

Строительство и ввод промышленных зданий и сооружений в России – тема, требующая дополнительного исследования.

Строительство и ввод инфраструктурных объектов

На строительство сооружений приходится наибольшая доля инвестиций в основной капитал.

К инфраструктурным сооружениям относятся автомобильные и железные дороги, мосты, тоннели, эстакады, аэродромы, порты, магистральные трубопроводы, линии связи, линии электропередачи и др.

К ним так же в ряде случаев относятся строительство электростанций и сооружений для горнодобывающей и обрабатывающей промышленности.

Производство общестроительных работ по строительству мостов, надземных дорог, тоннелей и подземных дорог в 2005 – 2010 гг. составляло 11 – 13% от общего объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство».

Производство общестроительных работ по прокладке магистральных трубопроводов, линий связи и линий электропередачи в 2005 – 2010 гг. составляло 9 – 12% от общего объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство».

Производство общестроительных работ по прокладке местных трубо-