

Signs of recovery in the Russian construction market

Costruzioni in Russia: spiragli di ripresa

Paola Giacomini, p.giacomini@tiledizioni.it

Despite a slowdown with respect to the period April-June (+2.5%), the positive performance of the third quarter of 2017 (GDP +1.8%) allowed the Russian economy to achieve the fourth consecutive quarter of growth following a prolonged recession caused by low oil prices and international sanctions. The economy has regained momentum with a surge in private consumption, which hit the highest growth rate since 2012 (+5.2% in Q3 compared to +4.4% in Q2). Robust household spending was fuelled by an improving labour market and the lowest levels of inflation since the fall of the Soviet Union (2.5% in 2017 compared to 5.4% in 2016). Government consumption and fixed investments also grew, aided by lower interest rates.

Higher commodities prices and favourable dynamics in the global economy boosted export growth from 3.3% in Q2 to 4.5% in Q3.

The positive trends have reduced unemployment rates to a historical low, although unemployment across regions remains uneven. The lowest level of unemployment was registered in Moscow (1.3% in the third quarter of 2017) and Saint Petersburg (1.7%), while the highest levels were recorded in Ingushetia in the North Caucasus region (27%) and Tuva Republic (18.7%).

Declining inflation and growing real wages led to a decline in Russia's poverty rate, which dropped from 13.5% in 2016 to 12.9% in 2017 and is expected to continue to fall in 2018

Il risultato positivo del terzo trimestre 2017 (PIL +1,8%), sebbene in rallentamento rispetto al periodo aprile-giugno (+2,5%), ha consentito all'economia russa di mettere a segno il quarto trimestre consecutivo di crescita, dopo la prolungata fase recessiva causata dai bassi prezzi del petrolio e dalle sanzioni internazionali.

L'economia ha ripreso slancio mostrando un'impennata dei consumi privati che hanno toccato i massimi dal 2012 (+5,2% nel terzo trimestre, contro il +4,4% del trimestre precedente), trainati dal miglioramento del mercato del lavoro e dall'inflazione scesa ai minimi storici dalla caduta dell'Unione Sovietica (2,5% nel 2017 contro il 5,4% di fine 2016). In crescita anche i consumi del settore pubblico e gli investimenti, sostenuti dai bassi tassi di interesse.

I prezzi più elevati delle materie prime e le dinamiche favorevoli dell'economia globale hanno spinto anche le esportazioni, cresciute nel terzo trimestre del 4,5% (+3,3% nel secondo).

Le dinamiche positive hanno prodotto miglioramenti anche per quanto riguarda il tasso

di disoccupazione che si porta ai minimi storici pur rimanendo disomogeneo tra le regioni.

I livelli più bassi di disoccupazione sono stati registrati a Mosca (1,3% nel terzo trimestre 2017) e San Pietroburgo (1,7%), mentre restano molto più elevati quelli in Inguscezia, nel Caucaso del Nord, (27%) e nella Repubblica di Tuva (18,7%).

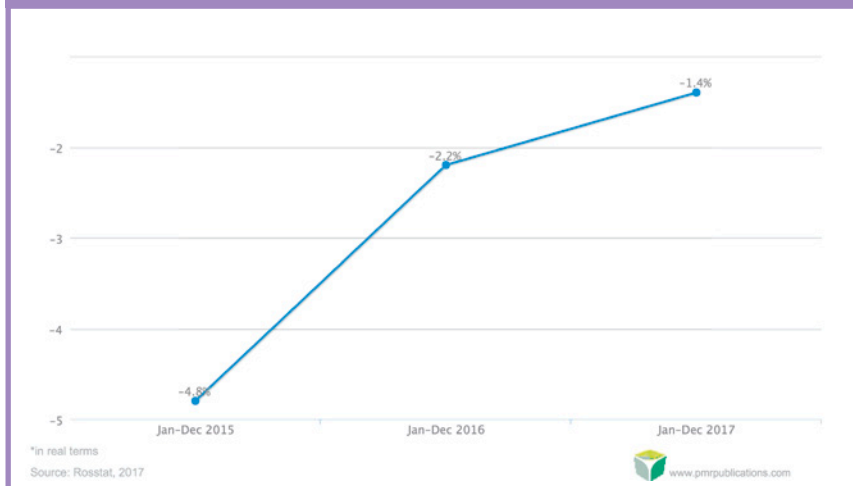
Il calo dell'inflazione e la crescita dei salari hanno portato anche ad una riduzione del tasso di povertà, passato dal 13,5% nel 2016 al 12,9% nel 2017, un valore destinato a scendere anche nel 2018 (12,6%) e 2019 (12,2%). Le previsioni degli economisti sono ottimistiche e stimano il Pil del Paese in rialzo dell'1,9% nel 2018 e dell'1,8% nel 2019.

Lo stesso Moody's ha confermato un outlook positivo sui rating sovrani della Russia assegnando il primo livello di rating "non investment grade" (Ba1). L'agenzia ha infatti sottolineato il forte impegno delle autorità russe nel rafforzare la stabilità macroeconomica con normative fiscali più adeguate, rilevando anche il graduale allentamento della politica monetaria da parte della Banca Centrale russa che ha ridotto i tassi di interesse annuali dal 10% di inizio 2017 all'8,25% di fine ottobre.

► L'industria delle costruzioni

Il trend negativo iniziato nel 2013 e proseguito negli anni ha contrassegnato anche il 2017, sebbene in misura inferiore. Second-

FIG. 1 - CONSTRUCTION OUTPUT IN RUSSIA (Y-O-Y % CHANGE)
Produzione edilizia in Russia (var. % su base annua)





(12.6%) and 2019 (12.2%).

The economists' forecasts are optimistic with GDP expected to grow by 1.9% in 2018 and 1.8% in 2019.

Moody's raised the outlook on Russia's sovereign ratings to 'positive', affirming the ratings at the non-investment grade Ba1.

The agency took account of the Russian authorities' efforts to strengthen macroeconomic stability through more adequate fiscal policy responses and observed that the Central Bank of Russia has continued its gradual approach to monetary easing and reduced its main interest rate from 10% in annual terms at the beginning of 2017 to 8.25% at the end of October.

» **The construction industry**

The negative trend that began in 2013 and continued over the following years was to a smaller extent also evident in 2017.

According to the preliminary Rosstat (Federal Service for State Statistics) figures reported by the agency PMR, in 2017 Russia's construction output fell by 1.4% year on year compared to -2.2% in 2016 (fig. 1).

This contrasted with a 4.7% growth in value from 7,204.2 billion roubles (102.77 billion euros) in 2016 to 7,545.9 billion roubles (107.65 billion euros) in 2017 (fig. 2).

Analysing the monthly trends (fig. 3), the fig-

FIG. 2 - CONSTRUCTION OUTPUT IN RUSSIA (BILLIONS OF ROUBLES)
 Produzione edilizia in Russia (miliardi di rubli)

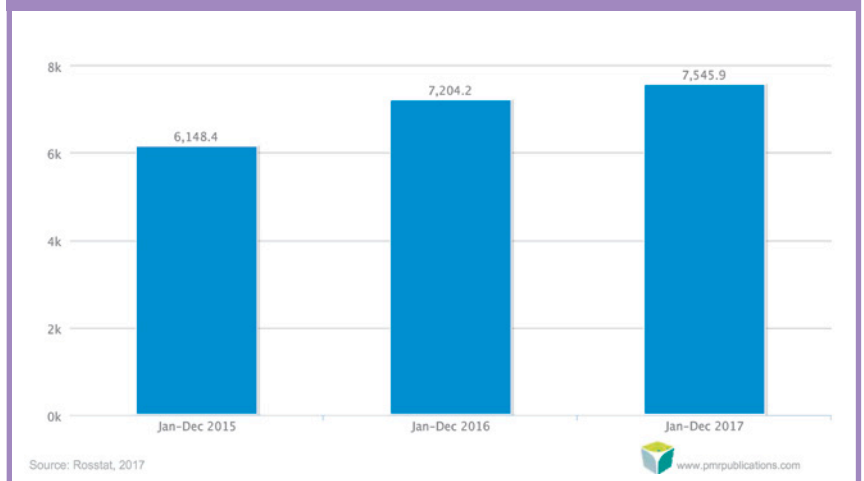
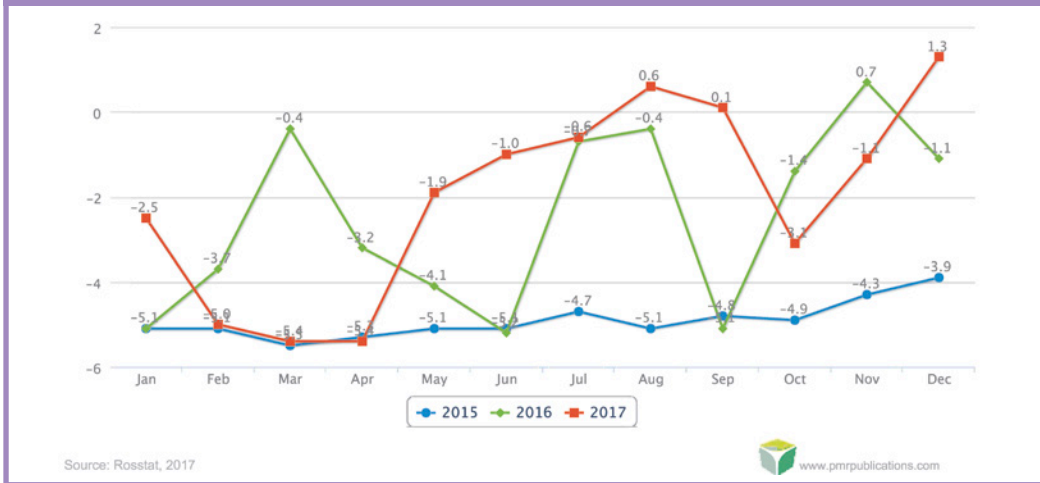


FIG. 3 - CONSTRUCTION OUTPUT IN RUSSIA (% Y-O-Y) - JAN 2015/DEC2017
Produzione edilizia in Russia (var. % su base annua)



ures show that the sector suffered the biggest fall in April (-5.4% year on year) followed by an alternating trend through to the upturn in December (+1.3% with respect to December 2016).

According to the latest report published by EECFA (Eastern European Construction Forecasting Association), a small recovery is expected in 2018 and 2019 (+0.1% and +1.8% respectively), largely due to large-scale projects in the civil engineering sector.

Residential building

The new housing construction sector saw a further year-on-year contraction in 2017 (Table 1). The number of new houses dropped from 1,167,000 in 2016 to 1,111,400 in 2017 with a contraction estimated by the agency PMR at -3.9%.

At the same time the housing construction volume dropped to 78.6 million sq.m compared to the 80.2 million sq.m of 2016 (-2.1%).

The sector's performance remained negative through most months of the year with the exception of August (+13.1%),

do i dati preliminari del Rosstat (Federal Service for State Statistics), riportati dall'agenzia PMR, nel 2017 la produzione edilizia russa è calata dell'1,4% su base annua contro il -2,2% del 2016.

In valore invece si è registrata una crescita del 4,7%, da 7.204,2 miliardi di rubli (102,77 miliardi di euro) a 7.545,9 miliardi di euro) (fig. 2).

Analizzando l'andamento mensile (fig. 3) i dati mostrano come il settore abbia subito la peggiore contrazione ad aprile (-5,4% su base annua) seguita da trend altalenanti fino alla variazione positiva di dicembre (+1,3% su dicembre 2016).

Sulla base dell'ultimo rapporto di EECFA (Eastern European Construction Forecasting Association), per il 2018 e 2019 è attesa una lieve ripresa (+0,1% e +1,8% rispettivamente), grazie soprattutto a progetti di grande portata previsti nell'ambito dell'ingegneria civile.

L'edilizia residenziale

Nel 2017 il segmento dell'edilizia residenziale nuova ha registrato un'ulteriore flessione rispetto all'anno precedente (tab.1). Il numero delle nuove abitazioni è passato da 1.167.000 unità del 2016 alle 1.111.400 del 2017, con un calo stimato dall'agenzia PMR pari al -3,9%. Parallelamente si è ridotta anche la superficie abitativa completata, attestatasi a 78,6 milioni mq contro gli 80,2 milioni del 2016 (-2,1%).

L'attività del comparto è risultata negativa nella maggior parte dei mesi dell'anno eccezion fatta per i mesi di agosto (+13,1%), settembre (+13,4%) e dicembre (+5,1%). Secondo le rilevazioni del Russian Agency for Housing Mortgage Lending, la ripresa del comparto è attesa per il 2018 e dovrebbe raggiungere gli 88 milioni mq di superficie abitativa.

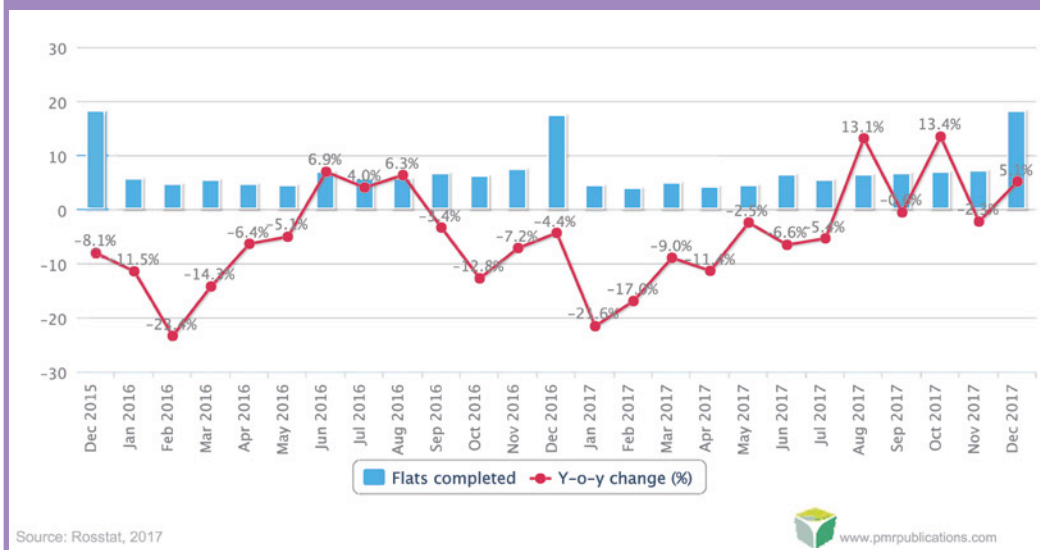
Entro il 2023 il volume totale degli alloggi in Russia si porterà sui 4,1 miliardi di metri quadrati, il 18% in più rispetto al 2017. Buone le proiezioni anche per il 2019 con la domanda di immobili che continuerà a crescere, trainata dal maggior potere d'acquisto delle famiglie e dall'offerta di mutui a tassi agevolati.

In base alle statistiche di EECFA la quota di famiglie in grado di acquistare casa è destinata a salire dal 35,6% del 2016 al 55,2% nel 2019, facendo lievitare il numero delle transazioni a 980mila unità (620mila unità nel 2016).

L'edilizia residenziale a Mosca

A guidare l'edilizia nella regione di Mosca nei prossimi anni, i pia-

FIG. 4 - FLATS COMPLETED IN RUSSIA (MILLIONS OF SQ.M OF SPACE AND Y-O-Y CHANGE)
Nuove abitazioni completate in Russia (milioni di mq e var. annua)



TAB. 1 - HOUSING COMPLETIONS IN RUSSIA, NUMBER OF UNITS AND FLOOR SPACE

Abitazioni completate in Russia, in quantità e superficie

	2013	2014	2015	2016	Jan-Dec 2017
Number of homes completed ('000)	929.4	1,124.4	1,195.0	1,167.1	1,111.4
Number of homes completed (y-o-y)	10.9%	21.0%	6.3%	-2.3%	-3.9% ^e
Total floor space of homes completed (million m ²)	70.5	84.2	85.3	80.2	78.6
Total floor space of homes completed (y-o-y)	7.2%	19.4%	1.4%	-6.0%	-2.1%

e - estimate

Source: Rosstat, 2017

September (+13.4%) and December (+5.1%).

According to figures published by the Russian Agency for Housing Mortgage Lending, the sector is expected to recover in 2018 with a housing construction volume of 88 million sq.m. By 2023 the volume of housing stock in Russia will reach 4.1 billion sq.m, 18% more than in 2017.

The forecasts are also good for 2019, with continued growth in demand for housing fuelled by the higher purchasing power of households and the availability of subsidised mortgage loans.

According to EECFA figures, the percentage of households capable of purchasing homes is set to increase from 35.6% in 2016 to 55.2% in 2019, pushing up the number of housing sales to 980,000 (compared to 620,000 in 2016).

Residential building in Moscow

The building market in the Moscow region will be dominated over the next few years by plans to renovate tens of thousands of Khrushchev-era housing blocks along with the New Moscow development project which will expand the city by around 1,500 square km.

Around 12 million sq.m of housing has been built in New Moscow in the last five years for a total investment of around 780 billion roubles (11.2 billion euros). A further 7 million sq.m of housing volume is expected to be built between 2018 and 2020 for a further investment of 500 billion roubles (more than 7 billion euros). The Moscow authorities' development plans for the area around the capital include infrastructure investments aimed at building 5 new subway stations and 130 km of roads over the next three years. By 2035, a total of 60 million sq.m of residential property is planned for the area.

Russian construction materials production

At a national level the contraction in the building sector has impacted the production of construction materials, resulting in falls in all the main segments (Table 2). Cement production dropped by 2% to 54 million tonnes (from 55.1 million tonnes in 2016). Clay bricks experienced an even larger contraction (-4%) from 5.5 billion units in 2016 to 5.28 billion in 2017

ni per la ristrutturazione di decine di migliaia di blocchi abitativi costruiti nell'era Khrushchev e lo sviluppo della "New Moscow", che vedrà l'espansione della città di circa 1.500 kmq.

Negli ultimi cinque anni, nella "Nuova Mosca" sono stati costruiti 12 milioni di mq di immobili residenziali, per un ammontare di investimenti pari a circa 780 miliardi di rubli (11,2 miliardi di euro) ed è prevista la costruzione di altri 7 milioni mq di superficie abitativa tra il 2018 e il 2020, con uno stanziamento di ulteriori 500 miliardi di rubli (oltre 7 miliardi di euro). Lo sviluppo dell'hinterland della capitale voluto dalle autorità di Mosca prevede investimenti anche nelle infrastrutture, con la realizzazione di 5 nuove stazioni della metropo-

litana e 130 km di strade nei prossimi tre anni. Complessivamente, entro il 2035, nell'area sono previsti 60 milioni di mq di proprietà residenziali.

La produzione russa di materiali da costruzione

A livello nazionale, la contrazione del settore dell'edilizia si è fatta sentire anche sulla produzione di materiali da costruzione, con tutti i principali segmenti produttivi risultati in calo (tab. 2).

La produzione di cemento è scesa a 54 milioni di tonnellate (55,1 milioni nel 2016) registrando una contrazione del 2%. Ancora più evidente il calo subito dai mattoni in laterizio (-4%) passati dai 5,5 miliardi di pezzi del 2016 ai 5,28 miliardi del 2017.

TAB. 2 - PRODUCTION OF SELECTED BUILDING MATERIALS IN RUSSIA

Produzione di materiali da costruzione in Russia

	2015	2015 (% y-o-y)	2016	2016 (% y-o-y)	Jan-Dec 2017	Jan-Dec 2017 (% y-o-y)
Cement (million tonnes)	62.1	-10.2%	55.1	-11.3%	54.0	-2.0%
Bricks (billion standardised bricks)	6.7	-8.4%	5.5	-18.0%	5.28	-4.0%
Ceramic floor tiles (million m ²)	92.1	-0.2%	88.6	-3.8%	80.4	-0.6%
Ferroconcrete production (million m ³)	21.4	-20.1%	18.6	-13.1%	n.d.	n.d.

n.d. - no data (or data not yet published)

Source: Rosstat, 2017