

## АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Кукурузова Т.С.

Научный руководитель – ст. преподаватель Зелькина А.В.  
*Сибирский федеральный университет, г. Красноярск*

Строительная отрасль в ее современном представлении существует не один десяток лет и, соответственно, пережила не один кризис на своем веку. Практически все аналитики рынка предрекают спад в строительстве в будущем году, связанный в первую очередь с диспропорциями спроса и предложения, а не отголосками мирового кризиса. Проследить развитие отрасли за последние 5 лет, акцентируя внимание на последних 11 месяцах, подвести предварительные итоги года по результатам работы «локомотива российской экономики», обозначить некоторые ближайшие перспективы – цели данной статьи.

Сложившееся тяжелое положение в экономике России в 2009 году отразилось и на ключевых макроэкономических показателях строительной отрасли.

Показатель	Ед. изм.	2008	2009	Изменение	%
Объем строительства	млн.м <sup>2</sup>	64,1	59,8	4,3	6,71%
Объем инвестиций в основной капитал	млрд.руб.	9084,2	7539,9	1544,3	17,00%
Объем работ в строительстве	млрд.руб.	4606,1	3869,1	737	16%
Цена жилья эконом.класса за 1м <sup>2</sup> (первич.)	руб.	45701	36864,3	8836,7	19,30%
Цена жилья эконом.класса за 1м <sup>2</sup> (вторич.)	руб.	48443	41125,8	7317,2	15,10%
Себестоимость 1м <sup>2</sup> жилья	руб.	39792	34204	5588	14%

Так, согласно официальным данным Росстата, объем инвестиций в основной капитал в январе-декабре 2009 года сократился на 17% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в то время как темп роста аналогичного показателя в 2008 году по сравнению с 2007 годом составил 109.8%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в декабре 2009 года по сравнению с декабрем 2008 года сократился на 6.2%, спад за период с января по декабрь 2009 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года составил 16% . При этом необходимо отметить, что объем строительных работ во II квартале 2009 года превысил показатель I квартала на 43.5%, прирост в III квартале по отношению ко II кварталу составил 16.5%, а в IV квартале по отношению к III кварталу — 15.95%.

### *Жилищное строительство.*

Жилищное строительство одним из первых ощутило последствия кризиса. В наибольшей мере пострадало многоэтажное строительство, поскольку завершение объектов на этом рынке требует больших объемов кредитных средств, которые в настоящее время отсутствуют или являются недоступными, т.е. слишком дорогими. По данным Росстата, в январе-декабре 2009 года прирост объемов жилищного строительства к соответствующему периоду 2008 года составил -6.7%. Данный показатель характеризуется высокой инерцией, а следовательно неспособностью быстро отражать влияние

кризиса. Кроме того, поддержку данному сектору строительной отрасли оказывает государство, которое в прошлом году с помощью разных форм и программ приобрело около 25% введенного жилья. Так, по итогам I квартала 2009 года еще наблюдался положительный прирост в 2,4% по отношению к 2008 году. Однако, во II квартале объемы жилищного строительства сократились на 2,8%, в III квартале — на 1,1%. Наибольший спад наблюдался в IV квартале — на 14,1%. До 2012 года сохранится положительная динамика темпов жилищного строительства в 19 субъектах Российской Федерации, причем как в экономически развитых (Кемеровская, Нижегородская области), так и в регионах, в которых не наблюдается резких колебаний инвестиционной активности, и величина абсолютного ежегодного прироста ввода жилья остается невысокой, но стабильной (Республика Марий Эл, Кабардино-Балкарская Республика, Ивановская область).

### *Нежилое строительство*

В регионах в связи с многократным превосходством спроса над предложением ожидается, что большая часть заявленных проектов строительства будет завершена. Тем не менее, новые объекты для реализации являются единичными и их число сократилось по сравнению с обычным уровнем. По итогам 2008 года общая площадь введенных нежилых зданий в России уменьшилась на 281,1 тыс. кв. м, т.е. на 1,2%, по сравнению с 2007 годом. В 2009 году, по данным Росстата, данный показатель сократился на 27% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. При этом сокращение площади наблюдалось во всех сегментах, наибольшее — в сегментах промышленных (на 39%) и других видов зданий (на 36%). Общее сокращение площади введенных нежилых зданий по итогам 2009 года связано с уменьшением данного показателя на 14,1% в I квартале и его резким падением на 49,7% в IV квартале прошлого года по сравнению с аналогичными периодами 2008 года, тогда как во II и в III кварталах наблюдалось его увеличение на 16,6% и 14,1% соответственно. При этом рост строительства нежилых зданий в середине прошлого года можно объяснить действием сезонных факторов в совокупности с наличием большого числа недостроенных и «замороженных» в период начала кризиса объектов.

Прогнозируемое сокращение промышленного производства и отрицательная динамика инвестиций в основной капитал, скорее всего, значительно ухудшат показатели рынка промышленного строительства по итогам 2010 года.

Влиянию кризиса в меньшей степени будет подвержена сельскохозяйственная отрасль, где строительство объектов только будет набирать обороты благодаря поддержке государством АПК и предоставлению льготных кредитов.

### *Причины спада показателей в отрасли строительства.*

Первый факт позволяет выдвинуть гипотезу о том, что замедление темпов строительства было вызвано не общей кризисной ситуацией, а специфическими особенностями системы строительства, сложившейся в России. Специфика жилищного строительства и модели его финансирования стала результатом исторического развития экономики России. В начале девяностых годов рынок строительства жилья, как и вся экономика, находился в упадке. Но спрос на жильё сохранился и не был удовлетворен складывающимся рынком купли-продажи приватизированного вторичного жилья.

В итоге рынок новостроек оказался в сложной ситуации: государственные инвестиции, составлявшие основной объем финансирования в советскую эпоху, прекратились, а банковская система, фондовый рынок, институциональные инвесторы и даже сам по себе рынок ещё не были сформированы. В таких условиях единственным доступным для застройщиков источником финансирования оказались средства граждан, испытывающих острую необходимость в приобретении жилья. Результатом стало бур-

ное развитие института долевого финансирования. Такая ситуация стала существенным тормозящим фактором на пути дальнейшего развития сектора

Второй факт отражает инерционность процессов в строительстве и затрудняет прогнозирование будущих объемов ввода жилья, поскольку этот показатель не синхронизирован с динамикой объемов производства в других отраслях экономики. Для осуществления прогнозов необходимо более детально разобраться не только с объемами ввода, но и с состоянием строительства еще не законченных объектов. Согласно данным Управления ФРС г. Москвы, число сделок купли-продажи столичных квартир сократилось в 2008 году по сравнению с 2007 годом на 16% (65,12 и 78,82 тыс. соответственно). В 4 квартале ежемесечный объем сделок снизился с 6-7 тыс. до 2-2,5 тыс. Число сделок, заключенных в первом квартале 2009 года (8993) и в апреле (4757), на 23-24% ниже аналогичного показателя 2008 года. Спад объема сделок прекратился. Количество сделок купли-продажи жилья с использованием ипотеки в 1 квартале 2009 года оказалось ниже аналогичных величин 2008 и 2009 годов более чем на 63%. Доля ипотечных сделок, достигшая в Москве в 3 квартале 2008 года 28-30%, снизилась до минимальных значений.

#### *Российская стройиндустрия сегодня и завтра.*

*Согласно приведенным данным, в I полугодии 2008 г. произошел незначительный спад производства цемента на 2,6% по сравнению с аналогичным периодом 2007 г. – в основном за счет снижения темпов жилищного строительства (Москва – 49,3%, Московская область – 93%, Санкт-Петербург – 80,4% и в других регионах РФ). Основной причиной этого является продолжающийся рост цен на жилье, и как следствие, спад покупательского спроса. Также немаловажным фактором стало увеличение импорта более дешевого цемента из Китая и Турции. При этом рост стоимости цемента в среднем по РФ за I полугодие 2008 г. составил 13%. Среди других стройматериалов наблюдается устойчивый рост производства. Так, выпуск строительного стекла за I полугодие 2008 г. возросло на 13,9%, стекла листового термополированного – на 4,7%, мягких кровельных материалов – на 7,1%, изделий санитарных керамических – на 8,6%, стеновых материалов – на 12,7%, кирпича строительного – на 8,7%, сборного железобетона – на 6,7%, нерудных стройматериалов – на 17,1%, щебня и гравия – на 16%. В последние годы наблюдается неуклонный рост создания новых предприятий по производству стройматериалов (за исключением цементных заводов). Так, за I полугодие 2008 г. введено в эксплуатацию 146 объектов производства и технологических линий, обеспечивающих выпуск широкого ассортимента конкурентоспособных материалов. Наиболее значимые объекты введены в Ленинградской области, Краснодарском крае, Татарстане, Нижегородской и Свердловской областях, Новосибирске и Амурской области.*

#### **«Болевые точки» стройиндустрии:**

1. Отставание в разработке необходимой градостроительной документации и долгосрочных перспективных планов социально-экономического развития регионов и РФ в целом.

2. Высокий уровень физического износа основных фондов при низком техническом уровне оснащения производств и невысокой производительности труда на многих предприятиях. При этом производство отечественного оборудования для предприятий стройматериалов практически приостановлено.

3. Низкая инновационная активность предприятий стройматериалов. Материально-техническая база большинства научно-исследовательских и проектно-конструкторских организаций к настоящему времени разрушена. Произошла значительная утечка научных кадров.

4. Отсутствие достаточных объемов собственных средств предприятий стройматериалов и доступа их к заемным средствам в целях проведения эффективной инвестиционной политики.

5. Отставание в проведении геологоразведочных работ на прирост и пополнение разведанных запасов природного сырья.

6. Низкая степень самообеспечения стройкомплекса субъектов РФ по многим стройматериалам и, соответственно, зависимость от других регионов.

7. Нехватка инженерно-технических кадров и рабочих среднего звена их низкий квалификационный уровень. Разрушена система профессионального образования рабочих.

8. Отсутствие государственной поддержки в вопросах ликвидации этих и других негативных факторов может привести к тому, что производство строительных материалов станет сдерживающим фактором развития капитального строительства, в том числе в части реализации нацпроектов. Для решения системной проблемы производства стройматериалов невозможно обойтись без комплексного подхода на долгосрочную перспективу.

#### *Перспективы.*

Во все тяжелые времена государства, как правило, вытягивают экономику через **строительство**, которое за собой тянет не один десяток отраслей. Поэтому государство сегодня должно участвовать в создании условий для развития строительной отрасли. Как сказал, Д.А. Медведев, «**строительство – является рычагом, который используют все государства в преодолении кризиса**».

С высокотехнологичным развитием и увеличением масштабов строительства связано решение целого ряда важных государственных задач федерального уровня: реализация приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России"; реформирование и реновация жилищно-коммунального комплекса; развитие промышленного производства; реализация энергетически эффективной политики и оптимизация использования ресурсов, развитие и реконструкция энергетического комплекса России; реализация Федеральной целевой программы "Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2006-2015 годы" (строительство более 4 тыс. спортивных объектов в течение ближайших семи лет), Олимпийская стройка-2014; защита от терроризма и комплексная безопасность граждан России; экологическая безопасность, охрана окружающей среды.

Каковы же основные препятствия на пути роста строительства? В первую очередь, нельзя недооценивать роль государства в разработке и контроле исполнения законодательства в области строительства. Естественно, что провозглашение приоритетов свободного рынка, выполнения законов спроса и предложения, одинаково актуальны и в строительной отрасли. Однако, для этого необходимо, чтобы все участники рынка были в равных условиях, нужны четко прописанные правила и механизмы на государственном уровне.

Главное в целом для страны:

- восстановление деловой активности - сбалансировать спрос и предложение;
- господдержка по жилью экономкласса;
- участие в подготовке инфраструктуры для строительства;
- упростить согласовательные процедуры;
- снять соц. нагрузки и облегчить нагрузки по земле;
- снижение налогов и процентной ставки по кредитам;
- энергоресурсосбережение;
- доработать законы о техническом регулировании;
- обновление производства (исключить непрофильные издержки).