

Экономические науки

УДК 658.33

ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В ПЕРИОД КРИЗИСНЫХ ЯВЛЕНИЙ В ЭКОНОМИКЕ

Р.Ю. Унтов, ООО «Инжстрой»; Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (Москва, Россия),
e-mail: untov@intmail.net

Аннотация. Одной из основных особенностей, характеризующей строительную отрасль, является крайне высокая динамичность изменения вводных данных для реализации СМР, а также, зачастую, требований со стороны заказчика и иных участников процесса. Немалую роль играет большое количество участников проекта, оказывающих свое влияние на ход его реализации. В связи с этим, четкое системное, и, безусловно, оперативное принятие решений, как реакция на быстроменяющиеся условия, является одним из основных и важнейших конкурентных преимуществ предприятий, работающих в данной отрасли.

Ключевые слова: строительство, развитие, отрасль, кризис, явление, экономика.

ASSESSMENT OF DEVELOPMENT OF CONSTRUCTION INDUSTRY IN PERIOD OF CRISIS PHENOMENA IN ECONOMY

Abstract. One of the main features that characterizes the construction industry, is the extremely high dynamic changes of the input data for the implementation of CMP, as well as, often, the requirements of the customer and other stakeholders. Large number of project participants that impact on the progress of implementation plays a significant role. In this context, accurate, systemic and, of course, rapid decision-making, as a reaction to changing conditions, is one of the key competitive advantages of enterprises operating in this industry.

Keywords: construction, development, industry, crisis, phenomenon, the economy.

На территории Российской Федерации за 2015 год было введено в эксплуатацию 139 миллионов квадратных метров объектов капитального строительства. В число которых вошли жилые и нежилые здания и сооружения [3, с. 154]. Данный показатель превышает уровень ввода квадратных метров недвижимости за 2014 год. В 2015 году на долю жилой недвижимости пришлось порядка 76% от совокупно введенных площадей. По итогам первого полугодия 2016 года на территории РФ было введено более 49,9 миллионов квадратных метров помещений, из которых порядка 80% составили жилые помещения, а соответственно 20% -- нежилые.

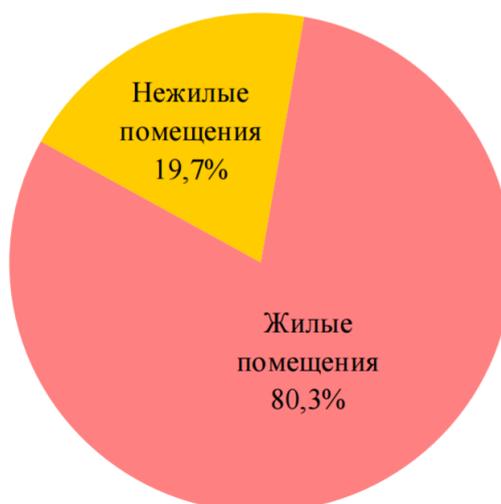


Рисунок 1. Структура ввода площадей на территории РФ в 1 полугодии 2016г.



Рисунок 2. Динамика ввода зданий и сооружений на территории РФ в 2008 – 2016 годах, по видам в миллионах квадратных метров

На фоне увеличения объемов вводимого в эксплуатацию недвижимого имущества и выхода спроса со стороны населения на жилую недвижимость на докризисный уровень, складывается впечатление, что строительная отрасль успешно прошла сложные времена. Так, по результатам первого квартала 2016 года по данным Росреестра число договоров долевого участия (ДДУ) вернулось на уровень первого квартала 2014 года. По состоянию на март 2016 года было заключено 168 733 договоров, среди которых 60 695 договора были заключены с привлечением кредитных средств, что более чем в два раза превышает показатель за аналогичный период 2015 года – 26 070. Данное увеличение обусловлено в первую очередь проведением программы субсидирования ипотеки, которая в феврале 2016 года была продлена до конца года.



Рисунок 3. Детализированная структура ввода площадей на территории РФ в 1 полугодии 2016г.



	-	Жилая недвижимость
	-	Нежилые помещения в жилых зданиях
	-	Нежилая недвижимость

Рисунок 4. Динамика ввода зданий и сооружений на территории РФ в 2008 – 2016 годах, по видам в миллионах квадратных метров

Исходя из данных Росстата по итогам первого квартала 2016 года наблюдался спад на 16% объемов вводимого в эксплуатацию жилья на, к аналогичному периоду 2015 года - до показателя 15,6 млн. кв. метров, и на 1,6% снижение объемов работ, выполненных по виду деятельности "строительство". Это говорит об уменьшении запаса проектных портфелей прошлых лет и замедлении темпов в формировании портфелей новых проектов в 2014-2015 годах.

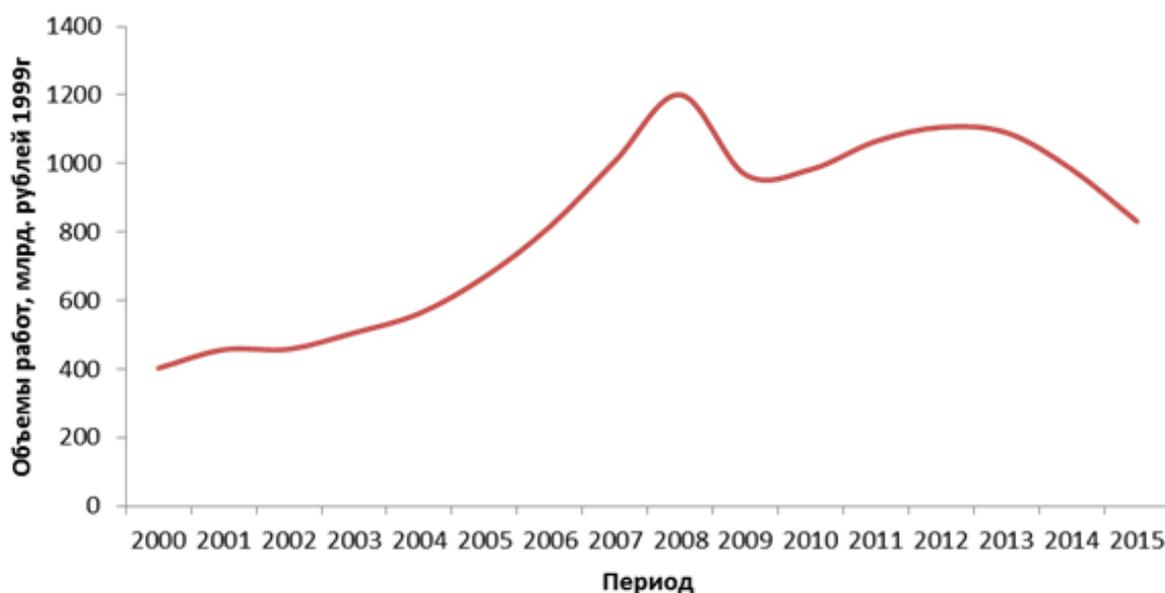


Рисунок 5. Объем выполняемых СМР в ценах 1999г.

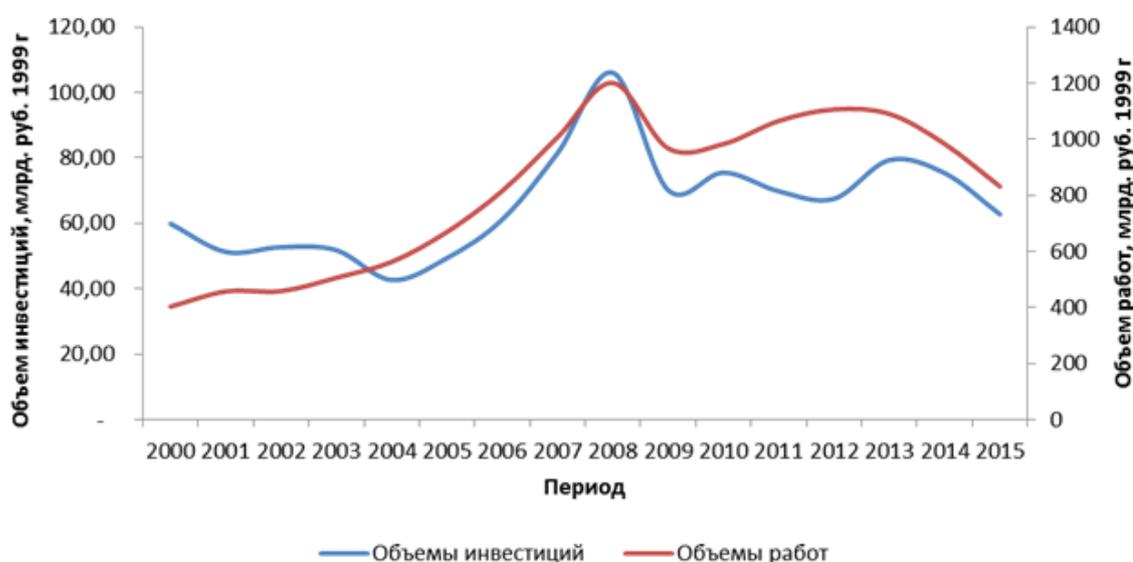


Рисунок 6. Наложение объема выполняемых СМР с объемом инвестиций

Более показательна динамика объемов работ по годам в ценах базисного 1999 года. В период с 2000 по 2008 наблюдался стабильный рост объемов работ, но с финансово-экономическим кризисом 2008го года и по настоящее время очевиден тренд на снижение, а непрерывное падение началось с 2013 года [2, с. 229].

Объемы выполняемых работ непосредственно связаны с возможностями компаний выполнять эти объемы, то есть с наличием основных фондов, для существования и развития которых, необходимы инвестиции, динамика осуществления которых показывает аналогичные тренды.

Одним из негативных факторов, оказывающим серьезное влияние на рынок СМР, является проблемный доступа строительных организаций к кредитным ресурсам. Начиная с 2009 года график объемов выдаваемых кредитных средств (по данным Центрального Банка) полностью повторяет контуры гр. Снижение объемов выдачи кредитных средств компаниям, занятым в СМР объясняется следующими факторами. С одной стороны, строительные ком-

пании снизили свой интерес к получению заемных средств, ввиду того, что они стали более дорогими. С другой стороны, сами кредитные организации и займодавцы расценивают строительную отрасль как высоко рисковую, из-за чего либо ограничиваются выдачи средств, либо существенно повышается стоимость кредита. На сегодняшний день, по большинству отраслей экономики присутствует существенное уменьшение объемов кредитования. Реалии сегодняшнего дня таковы: финансовые институты все меньше вкладывают средства в реальный сектор экономики, а особенно в строительство. Причина снижения доверия банков к строительному сектору видна при рассмотрении данных по структуре задолженности строительных компаний перед банковскими организациями. За два года доля просроченной задолженности в структуре общей задолженности возросла в 4 раза: с 5% по состоянию на начало 2014 года до 18-20% по состоянию на конец I квартала 2016 года.

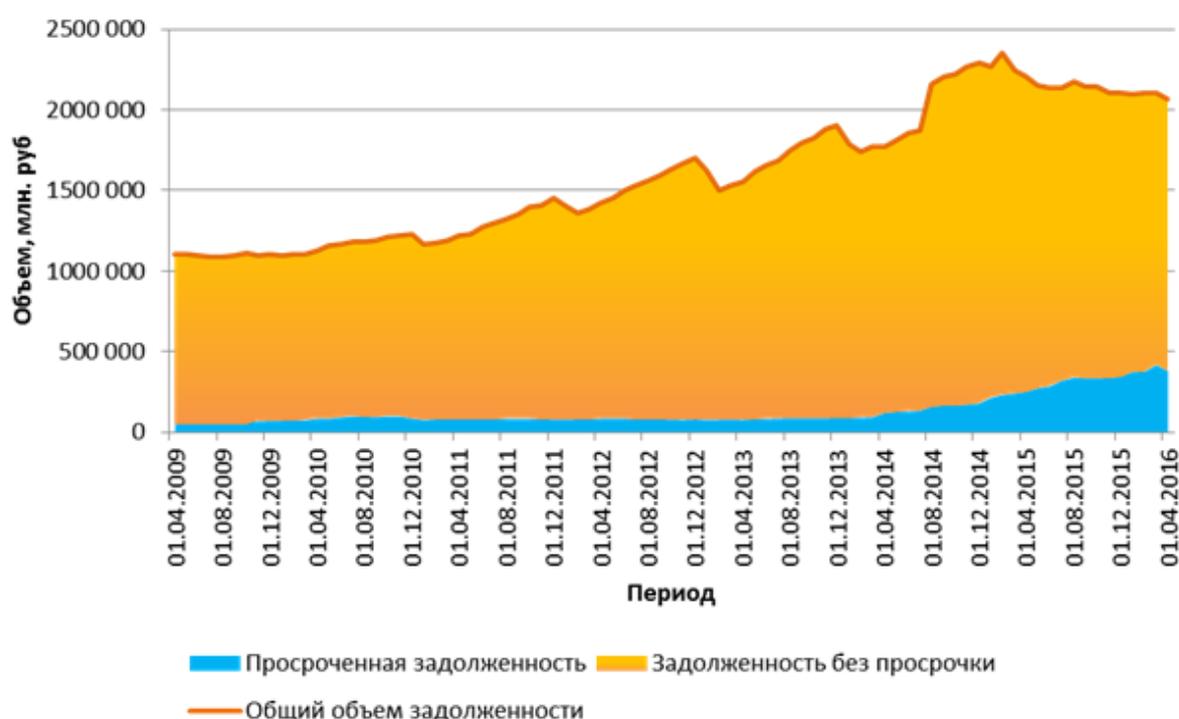


Рисунок 7. Структура задолженностей строительных организаций перед банковскими структурами

К примеру, такая структура, как ФЦПФ при ВЭБ РФ, начиная с 2014 года прекратила рассмотрение каких либо проектов, сопряженных со строительной индустрией.

Также по данным Росстата в первом квартале 2016 года в строительной индустрии, впервые с 2010 года, появился спад количества заказов на проведение строительномонтажных работ у строительных организаций, без учета инфляции он составил 3%, если же учитывать инфляцию, то это будет порядка 11%-12%.

По итогам первого полугодия 2016 года, объем работ выполненных по виду «строительство» составил 2288 миллиарда рублей, или 94,3% (в сопоставляемых ценах) к уровню аналогичного периода 2015 года.

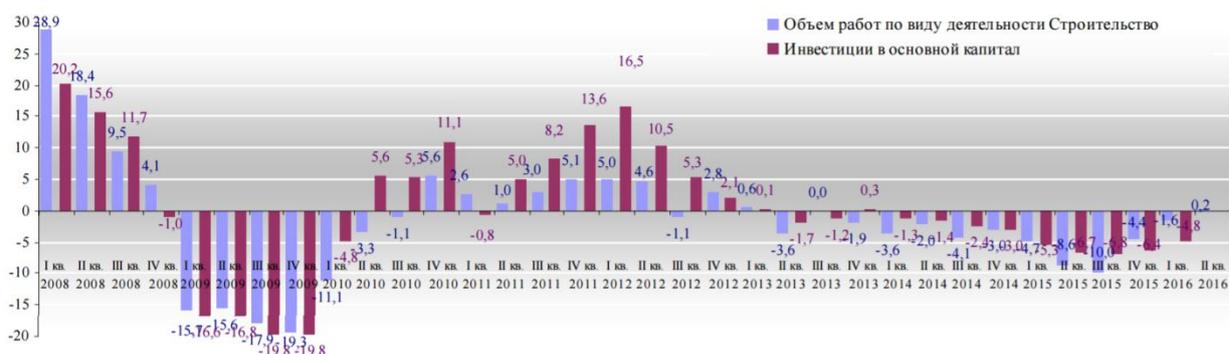


Рисунок 8. Темпы прироста основных показателей инвестиционной и строительной деятельности в 2008 – 2016 году в % к соответствующему периоду предыдущего года

Беря во внимания вышеприведенные данные, можно с уверенностью утверждать, что строительная отрасль по многим показателям продолжает снижение, начатое в 2013 году. Хотя есть очевидные предпосылки к замедлению этой динамики. Сегодня одни из поддерживающих факторов для отрасли – это жилищное строительство. Однако ввиду снижения реальных доходов населения, есть реальный риск существенного снижения спроса в среднесрочной перспективе. При этом, учитывая постепенное снижение объема портфеля проектов, в том числе объектов жилищного строительства, а также снижение общего объема заказов на проведение СМР в ближайшие временные периоды, стоит ожидать снижения всех основных показателей деятельности строительных компаний и в целом строительной отрасли по итогам года на 20-25%.

К огромному сожалению, на сегодняшний день, продолжается довольно-таки существенный в количественном плане процесс банкротств строительных компаний. На январь 2016 года количество обанкротившихся строительных организаций, увеличилось на 81 % по сравнению с январем 2015 года. Согласно данным Рейтингового агентства строительного комплекса, это в 5 раз больше, чем в 2014 году. Если говорить в цифрах, то по итогам 2015 года обанкротилось 2 700 застройщиков, что в 5 раз больше, чем в 2014 году. Количество компаний-банкротов продолжает увеличиваться: так, в январе 2016 года банкротами стали уже 167 строительных компаний, это на 81 % больше, чем в январе 2015 года. Большинство банкротов – маленькие компании, которые осуществляют функции подрядчиков и субподрядчиков. Преимущественно увеличение темпов банкротства компаний связано, в основном, с непогашенными кредитными обязательствами. На сегодняшний день на строительный сектор приходится порядка 16% незакрытых долговых обязательств.

На строительном рынке Российской Федерации экспозируются компании различных видов форм собственности. Больше всего в строительной отрасли частного капитала, на предприятиях данного вида собственности трудится более 88.4% всех работников занятых в строительстве, что в количественном отношении составляет порядка 5.03 млн. человек. На государственных предприятиях и компаниях иностранной и совместной российско-иностранной формы собственности работают 4.3% и 4.4% работников соответственно. Среднемесячная заработная плата в отрасли за 2015 год составила немногим более 30 000 рублей.

На балансе строительных организаций числится более 56 000 единиц различной техники, что являет собой весьма незначительную цифру.

На территории России введена практика саморегулирующихся организаций, членство в которых необходимо, для ведения определенных видов деятельности в области строительно-монтажных работ, проектирования и изыскательской деятельности. Организация, объединяющая СРО, в недавнем времени создала общий список – реестр инженерных, проекторочных и строительных компаний, входящих в саморегулируемые организации соответственно типу деятельности. Данный реестр насчитывает более 170 тыс компаний, и объединяет их 509 СРО.

Хотя показатели средней заработной платы и площади построенных зданий с каждым годом повышаются, также растет стоимость постройки 1 кв. метра. В 2014 году средняя фактическая стоимость строительства отдельно стоящих жилых домов составила 39 447 рублей, а в 2015 уже превышала 40 000 рублей. Это также самый высокий показатель за все время.

Если оценивать перспективы роста рынка строительства на территории Российской Федерации, то можно сказать следующее: его потенциальный объем огромен. Общий жилищный фонд Российской Федерации составляет более 3.16 млрд. квадратных метров. Таким образом, на каждого жителя России приходится около 22 кв.м. жилой площади. То есть, чтобы достичь минимальной планки, скажем основанной на социальных стандартах ООН, стране требуется еще более 1.5 млрд. кв. метров жилья, а что бы сравняться с США и Англией – тут стоит вопрос увеличения площадей в разы [5, с. 910].

Если говорить о качестве жилья, то по благоустройству жилья России нужно еще много и кропотливо работать, чтобы хоть приблизиться к среднестатистическому мировому стандарту (говоря про мировой стандарт, подразумеваются страны с развитой экономикой).

Только 78 процентов жилого фонда в России оборудовано центральным водопроводом. Системой канализации обеспечено 74 процента и 67 процентов имеют душ, ванну [4, с. 81].

В сельской местности ситуация еще хуже, обеспеченность водопроводной водой оценивается в 46 процентов фонда жилья, когда в США все 100 процентов. Близка к этому показателю и Европа. В РФ жилой фонд обеспечен природным и сжиженным газом на 69 процентов, когда в Австрии, Финляндии и Дании этот показатель равен 98 процентов.

По торговым площадям ситуация обстоит намного лучше чем с жилой недвижимостью, усматривается не плохой потенциал роста рынка, на момент 2015 года, Россия занимала 19 место по площади торговых площадей на 1000 человек населения. В России этот показатель составляет 127 квадратных метра на 1000 человек. Потенциал к увеличению площадей можно оценить минимум в два раза. (Лидером по количеству торговых площадей на 1000 человек населения является Люксембург со своими более чем 650 метрами квадратами на 1000 человек).

Так как по сути своей строительный рынок очень инерционен и результат от каких либо изменений может проявляться через 6 – 15 месяцев, 2014 год для строительной отрасли был достаточно успешным. На начало 2015 года крупные строительные компании были обеспечены заказами на 8-10 месяцев вперед. Средняя загруженность строительных компаний в 2014 году составила 64%. При этом 7% предприятий имели загрузку менее 30% своих мощностей, а около 12% были загружены на 90%.

Первые 5 месяцев 2015 года вызвали большое количество вопросов и сомнений, по поводу перспектив строительной отрасли в России. Скорее всего, строительный рынок РФ

ожидает спад в 20%-30% в 2017 году. Связано это в первую очередь с подорожанием строительных материалов в связи с введенными санкциями, а также снижению покупательской активности. Кроме этого, среди факторов сдерживающих рост строительства, руководители строительных организаций отмечают следующее:

Высокий уровень налоговой нагрузки -- этот фактор назвали 39% опрошенных;

- большое количество конкурентов -- 30%;
- населения (заказчиков) -- 27%.

Еще один фактор, который повлияет на снижение объемов рынка – перенасыщенность предложений в некоторых регионах страны. Так, например, в Подмосковье, которое было лидером по объемам жилищного строительства в 2014 году, продажи в 2015 году уменьшились на 40-50%, по сравнению с 2014 годом.

Все эти факторы могут привести к банкротству определенного количества строительных компаний. Особенно эта опасность грозит мелким и средним организациям, которые не сумели обеспечить себя работой на 5-6 месяцев вперед. Более крупные игроки смогут выжить за счет государственных заказов и собственных финансовых средств.

В целом по отрасли, в течении ближайших 2-х лет прогнозируется закрытие 20-35% строительных компаний.

Невзирая на все сложности, существует объективный потенциал рынка. Не стоит забывать, что любое развитие происходит всегда в сложных условиях, лежащих за пределами классических рамок понимания о зоне комфорта.

Литература:

1. Волкова А.В. Методика оценки инновационных проектов в области жилищного строительства // В сборнике: Современные тенденции развития менеджмента и государственного управления Материалы межрегиональной научно-практической конференции. Современные тенденции развития менеджмента и государственного управления. Материалы межрегиональной научно-практической конференции (27 января 2016 г.) / Под редакцией д.э.н. А.В. Полянина. Орёл: Изд-во ОФ РАНХиГС. 2016. С. 33-35.

2. Дмитриева А.А., Шлеенко А.В. Управление инвестиционными проектами в строительстве // В сборнике: Молодежь и XXI век - 2016 Материалы VI Международной молодежной научной конференции: в 4-х томах. Ответственный редактор Горохов А.А.. 2016. С. 228-230.

3. Ермошин Н.А., Костюченко А.О. Концептуальный подход к оценке инвестиционных рисков проектов реновации в строительстве // Современные тенденции развития науки и технологий. 2016. № 2-2. С. 149-156.

4. Рубцова М.В., Солдатенкова А.М., Петренева О.В. Риски инновационных проектов в строительстве // Вестник Пермского национального исследовательского политехнического университета. Строительство и архитектура. 2016. Т. 7. № 2. С. 76-82.

5. Соколова С.А., Новикова С.А., Савина А.А., Язенцева Е.Н. Практический опыт реализации инновационных проектов в строительстве // Экономика и предпринимательство. 2016. № 10-1 (75-1). С. 906-911.

References:

1. Volkova A.V. Metodika ocenki innovacionnyh proektov v oblasti zhilishhnogo stroitel'stva // V sbornike: Sovremennye tendencii razvitija menedzhmenta i gosudarstvennogo upravlenija Materialy mezhhregional'noj nauchno-prakticheskoj konferencii. Sovremennye tendencii razvitija menedzhmenta i gosudarstvennogo upravlenija. Materialy mezhhregional'noj nauchno-prakticheskoj konferencii (27 janvarja 2016 g.) / Pod redakciej d.je.n. A.V. Poljanina. Orjol: Izd-vo OF RANHiGS. 2016. S. 33-35.
2. Dmitrieva A.A., Shleenko A.V. Upravlenie investicionnymi proektami v stroitel'stve // V sbornike: Molodezh' i XXI vek - 2016 Materialy VI Mezhdunarodnoj molodezhnoj nauchnoj konferencii : v 4-h tomah. Otvetstvennyj redaktor Gorohov A.A.. 2016. S. 228-230.
3. Ermoshin N.A., Kostjuchenko A.O. Konceptual'nyj podhod k ocenke investicionnyh riskov proektov renovacii v stroitel'stve // Sovremennye tendencii razvitija nauki i tehnologij. 2016. № 2-2. S. 149-156.
4. Rubcova M.V., Soldatenkova A.M., Petreneva O.V. Riski innovacionnyh proektov v stroitel'stve // Vestnik Permskogo nacional'nogo issledovatel'skogo politehnicheskogo universiteta. Stroitel'stvo i arhitektura. 2016. T. 7. № 2. S. 76-82.
5. Sokolova S.A., Novikova S.A., Savina A.A., Jazenceva E.N. Prakticheskij opyt realizacii innovacionnyh proektov v stroitel'stve // Jekonomika i predprinimatel'stvo. 2016. № 10-1 (75-1). S. 906-911.



Сведения об авторе

Роман Юрьевич **Унтов**, заместитель генерального директора ООО «Инжстрой»; Российская академия народного хозяйства и государственной службы (Москва, Россия).