

УДК 338.012

**Кокорев Александр Иванович, Кузьменко Владимир Викторович**

## **ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ**

*В статье представлен анализ современного состояния строительной отрасли региона, а также показана динамика основных показателей ее функционирования. Целью данного исследования является диагностика существующих проблем развития рынка недвижимости Ставропольского края и определение перспектив достижения баланса характеристик спроса и предложения. В результате проведения анализа выявлены приоритетные направления увеличения финансирования строительного бизнеса за счет совершенствования инструментов ипотечного кредитования и других ресурсных источников.*

**Ключевые слова:** социально-экономические показатели, отрасли промышленности, жилищное строительство, ипотечное кредитование.

### **Alexander Kokorev, Vladimir Kuzmenko PROBLEMS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY**

*The article presents the analysis of the current state of the construction industry in the region, and also shows the evolution of the main indicators of its operation. The aim of this study is the diagnosis of the problems of the real estate market of Stavropol Region and determining of prospects of achievement of balance of characteristics of the demand and supply. As a result, the analysis identified priority areas for increased funding of the construction business by improving the tools of mortgage lending and other resource sources.*

**Key words:** socio-economic indexes, industries, housing construction, mortgage lending.

Строительство остается одной из самых проблемных отраслей хозяйственного комплекса с точки зрения как текущего состояния, так и ближайших перспектив развития. Строительный сектор России испытывает умеренный спад, экономисты фиксируют замедление темпов роста и развития отрасли. Согласно экспертной оценке аналитиков строительная отрасль в последнее время находится в состоянии «вялотекущей рецессии без очевидных признаков выхода» [1, с. 3].

Негативная динамика отмечается практически по всем ключевым показателям, дающим характеристику строительной деятельности. На протяжении последних трех лет Федеральная служба государственной статистики ежемесячно отмечает падение объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», к соответствующему периоду предыдущего года. «Даже с учетом стагнационного развития экономики за этот период подобной по продолжительности отрицательной динамики не показывает ни одна из базовых отраслей экономики (промышленность, торговля, сфера услуг, сельское хозяйство и транспорт)» [2, с. 4].

По-прежнему наблюдается отрицательная динамика финансовых показателей: собственных финансовых ресурсов строительных организаций, прибыли, доступности кредитных и заемных средств, инвестиционной активности. Продолжается рост цен как на приобретаемые строительные материалы, так и на строительные-монтажные работы. Снижается инвестиционный и потребительский спрос. Ухудшается ситуация с обеспеченностью портфелем заказов. К тому же наблюдается значительное снижение доходов населения страны.

Прямым подтверждением ухудшения финансового состояния строительных организаций и падения спроса на строительные услуги могут служить данные Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) о том, что «в 2015 году банкротами были признаны 2 713 строительных фирм, что в пять раз больше, чем в 2014 г.» [2, с. 5].

Среди факторов, лимитирующих строительную деятельность, традиционно лидируют «высокий уровень налогообложения», «высокая стоимость строительных материалов и оборудования», «неплатежеспособность заказчиков» и «недостаток заказов».

Кризис, несомненно, отразился и на рынке жилищного строительства, который, как правило, идет впереди строительной отрасли в целом. Динамика роста прервалась в 2013 году и тренд, характеризующий объемы жилищного строительства в регионе и по стране в целом, поменял траекторию с позитивной на негативную. На наш взгляд все негативные явления отрасли связаны с падением спроса потребителей и неподъемными кредитами на строительство.

Изучив данные Росстата, можно отметить, что объем работ, выполненных в 2015 году по виду экономической деятельности «Строительство», в Ставропольском крае составил 59,6 млрд руб., или 94,2 % к соответствующему периоду 2014 г. Этот показатель за январь – август 2016 года остановился на отметке 27,5 млрд руб., что ниже прошлогоднего показателя на 21,7 % [3]. Несмотря на отрицательные значения по сравнению с успешным 2014 годом, с начала 2009 года в соответствии с сезонными тенденциями все-таки прослеживается возрастающий тренд.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за 2005–2015 гг. представлена на рис. 1.

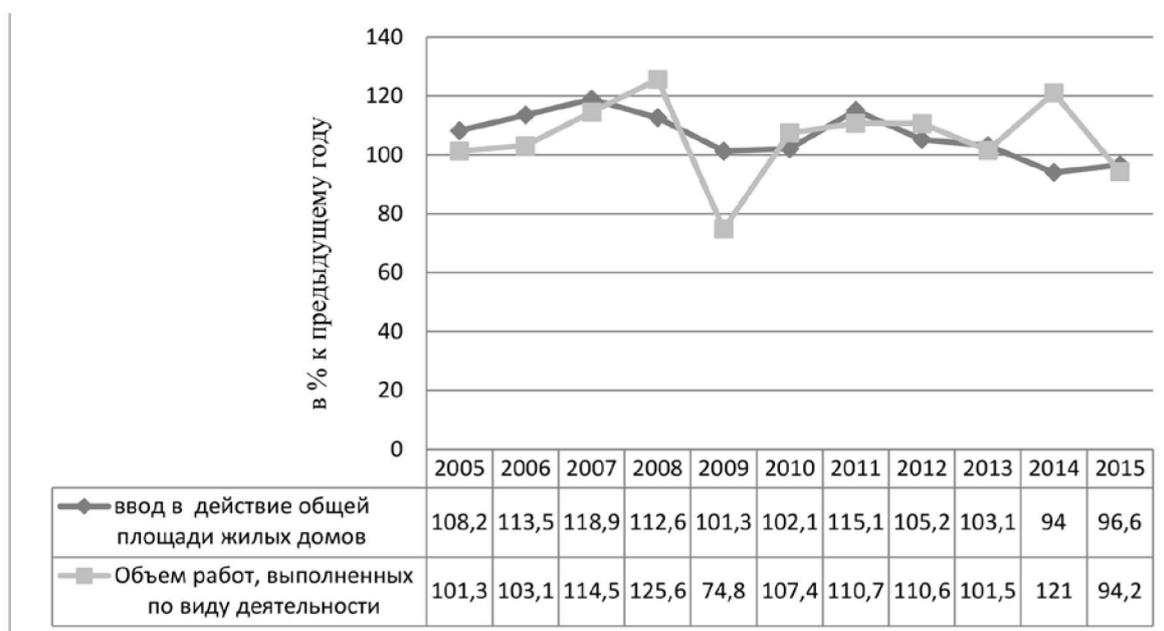


Рис. 1. Динамика социально-экономических показателей по виду деятельности «Строительство», за 2005–2015 гг.

Причины спада объемов работ в строительной отрасли вполне очевидны. Подрядчики находятся в большой зависимости от внутреннего спроса на свои услуги. В отличие от промышленности строительство практически не имеет возможности использовать такие рычаги, как внешний спрос и создание резервов с целью реализации продукции в дальнейшем при возможном улучшении экономической конъюнктуры.

Спрос на строительные услуги резко упал в результате перехода экономики страны на стагнационно-рецессионную модель развития, длительного снижения темпов роста производства (услуг) практически во всех базовых отраслях экономики страны (кроме сельского хозяйства), а также ухудшения параметров государственного бюджета. В период спада, помимо сокращения занятости и уре-

зания заработных плат действующему персоналу, основным механизмом по оптимизации затрат для экономических агентов является ограничение нового строительства и замораживание начатого. С такими же проблемами сталкиваются подрядчики при сокращении федеральных и региональных бюджетов, когда в первую очередь «секвестрируются капитальные вложения на производственное строительство и капитальный ремонт» [2, с. 6].

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ставропольскому краю, в 2015 году организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками за счет всех источников финансирования построено 16 660 квартир общей площадью 1,2 млн кв. метров, что на 3,4 % меньше уровня 2014 года (рис. 2).

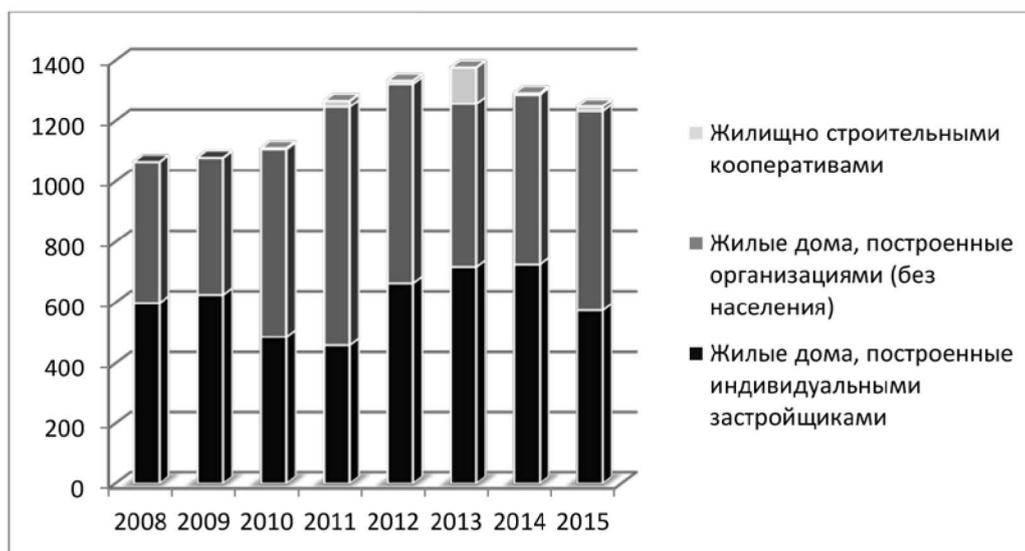


Рис. 2. Динамика ввода в действие общей площади жилых домов в Ставропольском крае (тыс. кв. м общей площади)

Общий объем ввода жилых и нежилых объектов за 6 месяцев 2016 года составил порядка 1 543,7 тыс. кв. м, или 1 677 зданий. В том числе за указанный период было введено в эксплуатацию 78,5 % зданий жилого назначения.

Жилищное строительство в 2014–2015 гг. оставалось «единственным строительным драйвером» [2, с. 4]. В первом квартале 2015 года отрасль показала значительный рост (к аналогичному периоду прошлого года) – строительные компании торопились вывести новостройки на рынок.

Темпы роста в марте 2014 и 2015 гг. достигали 126,9 % и 170,0 % соответственно. В дальнейшем темпы ввода жилья стали заметно сокращаться и к концу лета оказались уже ниже прошлого года. В то же время предложение жилья продолжает оставаться достаточно высоким на фоне уже существенно упавшего спроса населения (в связи с сокращением его реальных доходов).

По нашему мнению, в четвертом квартале 2014 года рост темпов ввода жилья в отдельных сегментах был связан с лавинообразным нарастанием спроса на недвижимость. Ряд застройщиков приложили все силы к тому, чтобы приблизить сроки ввода своих строительных объектов, ведь в кризис наибольшей популярностью пользуются квартиры с высокой степенью готовности. В малоустойчивой экономической ситуации люди не решаются вкладывать средства в приобретение недвижимости на «стадии котлована», опасаясь, что объект превратится в долгострой, и ищут предложения в сданных или в почти готовых домах. Таким образом, именно активный ввод новых жилых комплексов в 2012–2013 гг. привел к рекордным итогам I квартала 2015 г.

В первой половине 2015 г. спрос как на новостройки, так и на вторичное жилье начал снижаться. Причины спада ажиотажного спроса вполне очевидны: снижение реально располагаемых денежных доходов населения, включая реальные заработные платы, и растущая безработица. «В результате ухудшения доходов и боязни потерять работу в условиях кризиса домашние хозяйства переходят на избирательно-сберегательную модель потребительского поведения, практически переводя дорогостоящие товары длительного пользования, включая жилье, в категорию отложенного спроса» [2, с. 6].

Сегодня с учетом сложившихся доходов населения спрос на недвижимость сместился в сторону более доступного жилья и ликвидных площадок. Кроме того, большая часть покупателей ушла от покупки квартир на вторичном рынке недвижимости, и приобретает только строящееся жилье. Связано это с тем, что государство запустило программу льготной ипотеки, которая предусматривает кредитование отдельных категорий граждан на специальных условиях. Однако данная программа предусматривает взятие ипотеки с маленькими процентами для покупки квартир в новостройках.

Индивидуальное строительство за счет собственных или заемных средств также становится наиболее привлекательным в период недоступности ипотеки или при непривлекательных условиях кредитования для застройщиков. Такой выбор удешевляет себестоимость строительных работ и материалов, легче контролируется и не требует вложения большой суммы средств в краткосрочной перспективе.

В Ставропольском крае новое строительство на 48,1 % представлено индивидуальными объектами жилья. В 2015 г. в городе Ставрополе введено в действие жилых домов общей площадью 523,4 тыс. кв. м, или 41,9 % от объема введенного в крае жилья.

В десятку территорий, лидирующих по объему ввода жилья, входят г. Ставрополь (523,4 тыс. кв. м), Шпаковский район (223,6 тыс. кв. м), г. Пятигорск (75,6 тыс. кв. м), г. Ессентуки (69,1 тыс. кв. м), г. Невинномысск (44,2 тыс. кв. м), Минераловодский городской округ (41,9 тыс. кв. м) Предгорный район (41,9 тыс. кв. м), г. Кисловодск (32,3 тыс. кв. м), Кочубеевский (27,4 тыс. кв. м), Георгиевский (21,7 тыс. кв. м) районы.

Уровень по вводу жилья за счет всех источников финансирования значительно превышен в г. Железноводске (в 1,5 раза) и г. Михайловске (в 1,2 раза).

Существенно снижены объемы ввода жилья за счет всех источников финансирования к уровню 2014 года в Буденновском (37,2 %), Курском (40,4 %), Апанасенковском (47,1 %), Предгорном (48,2 %), районах, г. Георгиевске (53,4 %), Изобильненском районе (59,3 %). В 14 районах жилые дома построены только индивидуальными застройщиками.

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования по городам и районам Ставропольского края в 2015 году представлен в таблице 1.

Крайне негативным моментом для строительного бизнеса стало продолжающееся шестнадцать месяцев подряд снижение реальных располагаемых денежных доходов населения, включая реальные заработные платы. Подобной продолжительности негативной динамики не наблюдалось уже почти двадцать лет.

Следует обратить внимание, что спад в жилищном строительстве мог быть более значительным, если бы не решение Правительства РФ по продлению программы субсидирования ипотечной ставки на покупку жилья в новостройках. Запуск программы государственной поддержки и дальнейшая ее пролонгация во многом предотвратили коллапс рынка жилья.

Спрос на ипотечные кредиты резко упал после повышения ключевой ставки ЦБР в декабре 2014 года, однако вступившая с марта 2015 года программа ипотеки с государственной поддержкой привела к заметному снижению процента по этим кредитам. На увеличение спроса по этим кредитам значительно повлияло решение Правительства России о субсидировании процентной ставки по ипотеке. На эти цели было выделено 20 млрд рублей, что значительно смягчило последствия от повышения Банком России ключевой ставки в конце 2014 года. Доля ипотечных сделок значительно выросла и к концу I квартала 2015 года составляла в среднем до 30–50 % в зависимости от объекта.

Таблица 1  
**Ввод в действие жилых домов и объектов социально-культурной сферы Ставропольского края\***

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Жилые дома, тыс. кв. м	701,0	795,7	945,8	1 065,1	1 078,5	1 100,9	1 267,0	1 332,7	1 374,6	1 291,9	1 248,3
в том числе построенные индивидуальными застройщиками	444,2	490,2	599,7	599,2	626,0	478,2	459,5	663,8	715,9	726,9	575,3
построенные организациями (без населения)	256,8	305,5	346,1	465,9	452,5	619,3	787,5	658,4	538,4	559,9	657,7
Жилищно-строительными кооперативами	-	-	-	-	-	3,4	20,0	10,5	120,3	5,1	15,3
Общественно-образовательные учреждения, учебных мест	260	-	2 427	746	780	768	990	374	2 016	-	990
Дошкольные образовательные учреждения, мест	-	-	330	135	-	630	555	305	1 409	1 995	1 950
Больничные учреждения, коек	-	270	-	110	25	-	-	211	43	-	20
Амбулаторно-поликлинические учреждения, посещений в смену	159	553	738	1 395	842	972	82	766	1 273	341	193
Учреждений культуры клубного типа, мест	420	-	-	10	450	190	500	-	-	-	-
Торгово-развлекательные центры, тыс. кв. м, общей площадью	-	-	-	-	7,5	6,2	5,5	4,1	0,6	61,4	100,7
Торгово-офисные центры, тыс. кв. м, общей площадью	-	-	-	-	18,2	51,9	37,6	22,6	56,1	42,1	40,5

\*Составлено автором по данным Федеральной службы государственной статистики [3]

Таблица 2

**Основные социально-экономические показатели по виду деятельности «Строительство»  
в Ставропольском крае, за 2005–2015 гг.\***

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Жилищный фонд</b>											
Жилищный фонд всего, млн кв. м	53,8	54,6	55,6	57,4	57,9	59,2	60,6	61,8	63,0	64,7	66,4
в том числе: в городской местности	30,7	31,3	32,0	33,4	33,7	34,8	36,0	36,9	38,1	40,2	41,8
в сельской местности	23,1	23,3	23,6	24,0	24,2	24,4	24,6	24,9	24,9	24,5	24,6
Средняя обеспеченность населения жильем, кв. м на одного жителя	19,8	20,2	20,5	21,2	20,8	21,3	21,8	22,1	22,5	23,1	23,7
в том числе: в городской местности	20,0	20,5	20,8	21,6	21,1	21,6	22,3	22,8	23,2	24,4	25,6
в сельской местности	19,6	19,9	20,2	20,7	20,5	20,8	21,0	21,2	21,6	21,3	21,0
<b>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»</b>											
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб.	13 040,7	15 327,2	20 862,9	31 121,0	23 767,4	29 457,2	37 565,7	44 663,7	48 008,4	62 969,7	59 592,1
в % к предыдущему году	101,3	103,1	114,5	125,6	74,8	107,4	110,7	110,6	101,5	121,0	94,2
<b>Динамика ввода в действие общей площади жилых домов</b>											
в % к предыдущему году	108,2	113,5	118,9	112,6	101,3	102,1	115,1	105,2	103,1	94,0	96,6
<b>Индекс цен производителей на строительную продукцию по Ставропольскому краю**</b>											
Декабрь к декабрю предыдущего года	105,7	120,3	119,7	111,3	102,9	118,6	115,9	103,5	106,1	110,8	98,1

\*Составлено автором по данным Федеральной службы государственной статистики [3]

\*\*Публикуется с 2015 года вместо индекса цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы)

На сегодняшний день среди заемщиков пользуется спросом еще одна специальная программа – программа военной ипотеки.

Следует отметить, что именно благодаря программе ипотеки с господдержкой начал восстанавливаться рынок ипотеки.

По данным ЦБ, общий объем выданной ипотеки в 2014 г. составил рекордную сумму – 1,76 трлн руб. При этом средневзвешенная процентная ставка составила около 12,3 %. В 2016 г. средние ставки по ипотеке уже вышли на докризисный уровень, достигнув показателей 2013 года (12,7 %). Данный показатель является историческим минимумом.

Вместе с тем программа льготной ипотеки строящегося жилья предусматривает кредитование не более чем под 12 % годовых. Это привело к стимулированию спроса на покупку квартир в новостройках, но сбilo спрос на рынке вторичной недвижимости. Сложилась парадоксальная ситуация, когда ипотека на строящееся жилье стала доступнее ипотеки на недвижимость на вторичном рынке. Ведь в первом случае кредит выдается под залог требования, а во втором – под конкретный жилой объект.

Строительная отрасль – одна из фондообразующих отраслей экономики страны, решающая важнейшие социально-экономические задачи и во многом определяющая темпы развития экономики. Именно от строительного комплекса напрямую зависят решение жилищной проблемы, темпы обновления материально-технической базы и модификации основных фондов, структурная перестройка промышленности и, несомненно, эффективность реформирования всей экономики. Позитивный характер изменений в строительной отрасли напрямую будет зависеть от поведения инвесторов, таких как государство и крупные корпорации, а также, конечно, платежеспособности населения.

#### *Литература*

1. Деловой климат в строительстве в IV квартале 2015 года. М.: НИУ ВШЭ, 2016. 24 с.
2. Деловой климат в строительстве в I квартале 2016 года. М.: НИУ ВШЭ, 2016. 20 с.
3. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики – <http://www.gks.ru/>.
4. Гончаренко Л. И., Кузьменко В. В. Современные проблемы налогообложения организаций промышленности и строительства // Вопросы экономики, учета и финансов. 2015. № 1. С. 19–21.
5. Кокорев А. И., Кузьменко В. В. Текущее состояние и особенности промышленности строительных материалов // Вестник Северо-Кавказского федерального университета. 2016. № 6 (57). С. 93–99.
6. Степанова Е. Г. Подходы к определению теневой составляющей экономической деятельности / Е.Г. Степанова // Вестник Северо-Кавказского федерального университета. 2012. № 4. С. 211–213.
7. Устаев Р. М., Сажнева С. В. Об управлении кадровым инновационным потенциалом промышленных предприятий // Актуальные проблемы реализации государственной промышленной политики в России и за рубежом: сборник тезисов, докладов и статей Международной интерактивной научно-практической онлайн-видеоконференции. М.: ООО «ИД Третьяков», 2015. С. 166–168.
8. Устаев Р. М. Современные аспекты повышения инвестиционной привлекательности промышленных предприятий // Современные тенденции развития теории и практики управления в России и за рубежом: сборник материалов III (VIII) Международной научно-практической конференции. Ставрополь: Изд-во СКФУ, 2014. С. 248–250.