ISSN 2304-120X
КОНЦЕПТ
научно-методический электронный журнал

Сухова И. А. Отраслевое исследование рынка строительства в Волгоградской области // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. – № 8 (август). – 0,5 п. л. – URL: http://e-koncept.ru/2017/174001.htm.

ART 174001 **УДК 332.1**

Сухова Ирина Александровна,
магистрант Волжского политехнического института (филиала) ФГБОУ ВО «Волгоградский государственный технический университет», г. Волжский
syhovaupa@mail.ru

Отраслевое исследование рынка строительства в Волгоградской области

Аннотация. *Анализ рынка выполнен на основании информации из независимых отраслевых и новостных источников, а также на основании официальных данных Федеральной службы государственной статистики. Интерпретация показателей производится также с учетом данных, находящихся в открытом доступе. В аналитику включены репрезентативные направления и показатели, обеспечивающие наиболее полный обзор рассматриваемого рынка. Анализ поводится в целом по РФ, а также по Волгоградской области.*
Ключевые слова: *отраслевой рынок, строительство, Волгоградская область.*
Раздел: *(04) экономика.*

Рассмотрим тенденции и прогнозы развития мирового, российского, областного и городского рынка.

Строительство является исторически одной из ведущих отраслей экономики России, на долю которого приходится до 3% ВВП. В различные периоды, в зависимости от общего состояния экономики страны, строительная отрасль испытывала подъемы и спады, оставаясь при этом одним из наиболее привлекательных направлений инвестирования.

Как правило, строительные объекты классифицируются в первую очередь по назначению: жилые здания, промышленного назначения и административно-общественные. Каждое из направлений имеет свои особенности и закономерности развития.

Отдельно рассматривается строительство автомобильных дорог.

Строительная отрасль, согласно классификатору ОКВЭД, занимает раздел F с дальнейшим делением по направлениям. Раздел 45.21 «Общестроительные работы» включает в себя 11 специализированных направлений производства строительных работ таких, как, например, «Производство общестроительных работ по возведению зданий», «Производство общестроительных работ по строительству электростанций…», «…по строительству сооружений для горнодобывающей промышленности и т. д.» [1].

Российская экономика в целом сегодня характеризуется снижением инвестиционной активности за счет оттока иностранного капитала, а также сокращения инвестиционных программ отечественных финансовых организаций. Высок уровень инфляции. Экспертами предполагается частичное замещение западных инвестиций азиатскими, однако такие прогнозы выглядят излишне оптимистично.

В связи с общим снижением платежеспособности основной массы населения, в секторе жилищного строительства пострадает в первую очередь средний сегмент, за счет которого увеличится доля бюджетного сегмента. Премиальный сегмент индивидуального жилого строительства сократится незначительно; строительство многоквартирных зданий премиального сегмента обнаружит тенденцию к значительному снижению.

Промышленное строительство в России в последние годы инвестировалось в значительной степени за счет иностранного капитала, поэтому можно ожидать заморозки проектов, находящихся в реализации, а также практически полной остановки финансирования сектора.

Строительство административно-общественных зданий также будет сокращено – востребованность помещений в торговых центрах, довольно долгое время являвшихся локомотивом данного сегмента, катастрофически падает.

Согласно данным Росстата, ежегодный объем работ, выполняемых по виду деятельности «Строительство», с 2016 по 2017 г. вырос с 4454,2 млрд рублей до 6019,5 млрд, показав стабильную динамику роста. Количество работников отрасли осталось практически неизменным за этот период – 5,4–5,7 млн человек. Ежегодное количество инвестиций в основной капитал отрасли также почти не изменялось из года в год – 337–357 млрд рублей [2].

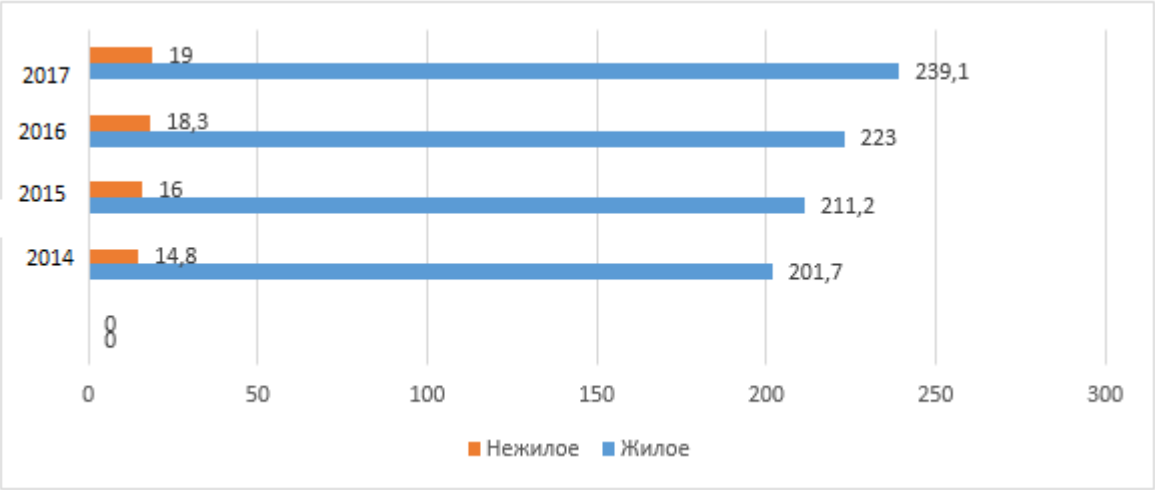

Рис. 1. Динамика ввода зданий жилого и промышленного назначения в 2016–2017 гг., тыс. ед.

Площадь и строительный объем зданий увеличивался прямо пропорционально количеству сданных в эксплуатацию зданий.

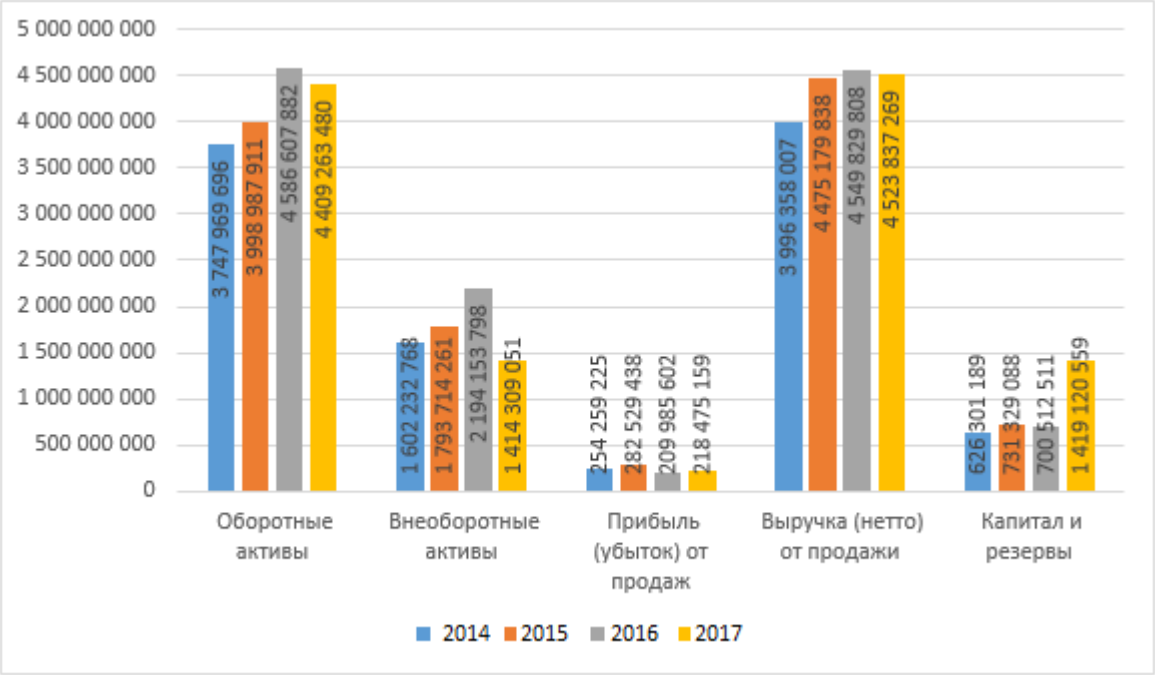

Рис. 2. Финансовые показатели строительной отрасли в России, тыс. руб.

Как видно из диаграммы, стабильный рост показателей отрасли в 2014–2017 гг. сменился некоторым падением в 2017 г. Предположительно показатели 2018 г. продолжат отрицательную динамику, однако их снижение не будет резким и вряд ли достигнет уровня 2014 г. Характерным является значительный рост показателя «капитал и резервы», который говорит о выведении предприятиями средств из оборота, а следовательно, об отказе от развернутого ведения основной деятельности; выведенные из оборота средства могут быть перераспределены внутри крупных холдингов или инвестированы предприятиями в другие направления деятельности. Всё это позволяет судить о подготовке отрасли к длительному спаду.

В марте 2017 г. были опубликованы результаты исследования развития мировой строительной отрасли.

По мнению экспертов, в ближайшем десятилетии ожидается резкий подъем строительной индустрии. Согласно представленному отчету, ее рост достигнет небывалых высот и составит 67%, с 7,2 трлн долларов до 12 трлн долларов, до 2020 г. В течение следующих 10 лет затраты на строительство составят 97,7 трлн долларов. К 2027 г. половина строительства придется на такие страны, как Китай, Индия и США, в связи с увеличением населения, быстрой урбанизацией и стремительным ростом экономики. Уже в 2016 г. строительный рынок Китая опередил США и стал самым быстрорастущим и самым крупным в мире. Ожидается что к 2027 г. строительный рынок Китая увеличится вдвое и составит 21% всей строительной отрасли мира. Согласно представленному в отчете прогнозу, к 2018 г. Индия займет место Японии в качестве третьего по величине мирового строительного рынка. В США ожидается резкий циклический подъем строительной отрасли, с двузначным ростом в краткосрочной перспективе как в секторе жилья, так и в секторе нежилого фонда. На семь стран – Китай, США, Индию, Индонезию, Канаду, Австралию и Россию – к 2027 г. придется две трети роста мировой строительной индустрии [3].

Российский строительный рынок самый быстрорастущий в Европе. Ежегодный рост строительства в России составляет 15%, причем к концу этого года он составит уже 25%.

По данным Федеральной службы государственной статистики, в 2016 г. введено в эксплуатацию 107,0 тыс. квартир общей площадью 9,3 млн м^2, эта цифра на 2,2% меньше по сравнению с 2015 г.

Наибольшие объемы жилищного строительства зафиксированы в Краснодарском крае, где введено 8,8% сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Московской области – 8,1%, Республике Татарстан – 5,8%, Тюменской области – 5,7%, Санкт-Петербурге и Нижегородской области – по 4,0%, Ростовской области – 3,9%, Республике Башкортостан – 3,0%, Свердловской области – 2,6%, Красноярском крае – 2,5%, Челябинской области – 2,3%.

В 2015 г. Волгоградская область заняла первое место в Южном федеральном округе по динамике роста объемов строительных работ – 122% по отношению к 2014 г. Что это значит в цифрах? В эксплуатацию введено более 910 тыс. м^2 жилья. При этом объемы возведения многоквартирных домов удалось сохранить на уровне 2014 г.: в эксплуатацию сдано более 425 тыс. м^2 такого жилья. Надеемся удержать эту планку и в 2016 г. [4]

Экономическая ситуация сейчас непростая, но волгоградские строители справляются с поставленными перед ними задачами. Сегодня в Волгоградской области реализуются 15 проектов комплексной застройки с общим объемом более 7 млн. м^2. Наиболее масштабные стройки в Волгограде: кварталы «Санаторный» и «Парк Европейский» на границе Кировского и Советского районов, «Долина», «Новый свет» и «Комарово» в Советском районе, «Бейкер-Стрит» в Дзержинском. В Волжском идет

строительство микрорайонов «Радужный» и «Аквамарин», в Среднеахтубинском районе области – «Букатин луг» и «Заречье». Многие застройщики стали участниками программы «Жилье для российской семьи».

В 2014 г. область одна из первых в РФ вошла в федеральный жилищный проект. Сегодня шесть крупных застройщиков региона активно ведут строительство «программного» жилья. В Волжском это ЗАО «Флагман» (ж/к «Радужный») и ООО «Среда» (ж/к «Аквамарин»); в Волгограде – ООО «Орион» (ж/к «Парк Европейский»), ИСК «Запад» (ж/к «Долина»), ООО «Стройсервис» (ж/к «Колизей»), ООО «Пересвет-Регион-Дон» (ж/к «Ново-Комарово»).

Первые объекты были введены в 2015 г. – ЗАО «Флагман» построило три десятиэтажных дома в г. Волжском, в июне 2016 г. компания сдала еще две высотки. В августе планируется к вводу в эксплуатацию первая очередь – девять трехэтажных домов в жилом комплексе «Долина» в Советском районе Волгограда.

Сегодня в продаже более трех тысяч одно-, двух- и трехкомнатных квартир. Почти 600 из них уже продано. В региональном списке покупателей льготного жилья около 2260 семей. Формирование реестра продолжается [5].

Строительство в стране и в Волгограде в частности развивается. Строится много жилых домов (малоэтажные и высотные), так как страна и город активно развиваются, увеличивается население и эмигрируют иностранцы. Так как ветхого жилья, молодых семей и нуждающихся становится всё больше, строится больше жилья и торговых развязок.

Строительные материалы и технологии строительного производства непрерывно совершенствуются, становится легче, дешевле и выгоднее строительство. Президент РФ подписал указ о доступном жилье, это тоже стимулировало рынок.

Также в наше время можно строить в различные погодные условия. Зимой использовать строительные материалы, способные затвердеть от –8 С°, в дождь – цемент, не деформирующийся при воздействии с водой при застывании. Для большей доступности жилья и нежилых фондов можно взять ипотеку или кредит. Такие финансовые продукты очень популярны среди населения. Кредитный процент на ипотеку составляет в среднем 10–12%, но в перспективе должен снизиться до 5–8%.

В 2015 г. принят областной закон о масштабных инвестиционных проектах. Компании, реализующие такие проекты в сфере жилищного строительства, могут рассчитывать на выделение земельных участков в аренду без торгов. Кроме того, в этом году запущен механизм поддержки застройщиков, готовых вложить не менее 100 млн рублей в модернизацию социальных объектов государственной или муниципальной собственности. Организации, которые планируют крупные проекты жилищного строительства и желают развивать социальную инфраструктуру, вправе претендовать на получение земельного участка в аренду без проведения торгов. Первым застройщиком, начавшим работать по новой схеме, стало ООО «Стройсервис». Компании выделен без торгов земельный участок в 4,6 гектара в Советском районе Волгограда для реализации масштабного инвестиционного проекта жилой застройки площадью 90 тыс. квадратных метров. Застройщик же обязался провести реконструкцию стадиона «Нефтяник» и выполнить благоустройство прилегающей территории [6].

В настоящее время прорабатывается вопрос о выделении земли без торгов ООО «ИСК “Волгострой”», которое занимается масштабным строительством в Дзержинском районе – возводит жилой квартал «Бейкер-Стрит». Компания превратит территорию заброшенного пруда в современную благоустроенную парковую зону. Прорабатывается вопрос о модернизации по данной схеме еще порядка пяти-шести социальных объектов в Волгограде.

Кроме того, добросовестные застройщики могут рассчитывать и на другие меры поддержки. Особенно актуально это для областного центра. Сегодня в отношении примерно 40 застройщиков Волгограда применен двукратный повышающий коэффициент при начислении арендной платы за землю. Речь идет о компаниях, которые арендовали участки под жилую застройку, но в течение трех последних лет не завершили строительство. Теперь застройщики имеют возможность оптимизировать свои затраты благодаря поправкам в региональное законодательство, принятым в этом году. Двукратное увеличение арендной платы за землю не будет применяться для компаний, которые реализуют проекты с участием средств дольщиков, а также занимаются поэтапным комплексным освоением территории. При этом выдвигается ряд условий, главное из которых – четкое исполнение согласованного графика возведения многоквартирных домов.

На сегодняшний день самые реализуемые проекты, которые считаются наиболее значимыми для преображения, развития, безусловно, это проекты в рамках подготовки к матчам чемпионата мира по футболу FIFA2018: возведение стадиона «Волгоград Арена», реконструкция аэропорта, строительство и модернизация объектов сервиса, социальной и инженерной инфраструктуры. Для юных жителей Волгограда важным стало решение о возрождении городского детско-юношеского центра. И конечно, событием для большинства жителей региона явилось строительство собора Александра Невского.

Стоит сказать и о тех проектах, которые, не будучи уникальными и грандиозными, тем не менее, очень важны для развития нашего региона. Например, в 2014–2015 гг. на территории области построено и введено в эксплуатацию 34 здания детских садов – свыше 3810 дополнительных мест создано для маленьких жителей области. Еще восемь объектов – это более 1300 мест – планируется ввести по итогам текущего года. В этом году область приступила к реализации государственной программы по модернизации общеобразовательных учреждений – строительству и реконструкции школ. На данный момент в регионе уже разработана проектная документация, которая в ближайшее время будет включена в типовой реестр Минстроя России [7].

Услуга генподряда становится все более «популярной», и это оправдано в силу большей гибкости и мобильности генподрядчиков. Очень сложно объединить в рамках одной компании лучшую строительную технику и квалифицированный персонал, эффективнее выбрать лучших из конкурирующих между собой субподрядных организаций.

Процесс строительства объединяет целый спектр сложных и специфических задач. Для их выполнения без простоев, перебоев и срывов существует генподряд. К сожалению, есть компании, которые недооценивают роль генподрядчика при возведении объектов. В попытке справиться своими силами такие компании тратят внушительные средства на услуги квалифицированных специалистов, вынуждены привлекать работников со стороны и при этом не застрахованы от ошибок. Чтобы иметь экономические гарантии в выполнении всех этапов работ, эффективнее найти надежного партнера, который примет на себя руководство процессами и будет нести ответственность за взаимодействие подразделений. Результат грамотного генподряда – ритмичная плановая работа и значительная экономия средств.

Падение объемов строительства негативным образом скажется на состоянии этих сегментов рынка. Собственно говоря, в течение многих лет проектные организации всех направлений испытывают перманентное снижение количества заказов.

Что касается производства строительных материалов, то, по данным Росстата, за три квартала 2015 г. отгружено на 7% больше металлических строительных конструкций и изделий, чем за аналогичный период 2014 г.; изделий из обожженной глины (кирпич, черепица и др.) – на 10% меньше; деревянных строительных конструкций и столярных изделий – на 6% меньше [8]. Таким образом, спад в этой отрасли пока что фактически незаметен.

Основным потребителем продукции строительной продукции являются девелоперские компании и частные лица. Учитывая, что девелопмент не выделен в классификаторе в качестве отдельного вида деятельности, провести анализ состояния данной отрасли не представляется возможным. Однако, принимая во внимание эластичность предложения по спросу, можно говорить о том, что состояние собственно строительной отрасли достаточным образом отражает состояние девелопмента.

На основе полученных данных можно сделать вывод о том, что строительная отрасль в настоящий момент находится на завершающем этапе роста последних лет, за которым последует длительный спад. Длительность его зависит от внутренних и внешних факторов – государственного регулирования отрасли, платежеспособности населения, возвращения иностранных инвесторов.

Ссылки на источники

1. Экономика и управление на предприятиях: научно-образовательный портал. – URL: http://eup.ru.
2. Отраслевые рынки. – 2016. – № 5–6 (44).
3. Там же.
4. Федеральная служба государственной статистики. – URL: http://www.gks.ru.
5. Экономический портал. – URL: http://economicus.ru.
6. Там же.
7. Административно-управленческий портал. Электронная библиотека деловой литературы и документов, а также бизнес-форум по различным аспектам теории и практики организации, планирования и управления деятельностью предприятий. – URL: http://www.aup.ru.
8. Федеральная служба государственной статистики. – URL: http://www.gks.ru.

Irina Sukhova,
Graduate Student, Volzhsky Polytechnic Institute-branch of Volgograd State Technical University, Volzhsky
syhovaupa@mail.ru

Industry survey of the construction market in Volgograd region

Abstract. This market analysis is based on information from independent industry and news sources, as well as on official data of the Federal State Statistics Service. Interpretation of showing is also made taking into account the data available in open sources. The analyst includes representative lines and indices that provide the most comprehensive review of the examined market. The analysis is made for the Russian Federation in general, as well as for Volgograd region.

Key words: industry market, construction, Volgograd region.

References

1. *Jekonomika i upravlenie na predprijatijah: nauchno-obrazovatel'nyj portal*. Available at: http://eup.ru (in Russian).
2. (2016). *Otraslevye rynki*, № 5–6 (44) (in Russian).
3. Ibid.
4. *Federal'naja sluzhba gosudarstvennoj statistiki*. Available at: http://www.gks.ru (in Russian).
5. *Jekonomicheskij portal*. Available at: http://economicus.ru (in Russian).
6. Ibid.
7. *Administrativno-upravlencheskij portal. Jelektronnaja biblioteka delovoj literatury i doku-mentov, a takzhe biznes-forum po razlichnym aspektam teorii i praktiki organizacii, planiro-vanija i upravlenija dejatel'nost'ju predprijatij*. Available at: http://www.aup.ru (in Russian).
8. *Federal'naja sluzhba gosudarstvennoj statistik*i. Available at: http://www.gks.ru (in Russian).

Рекомендовано к публикации:
Утёмовым В. В., кандидатом педагогических наук;
Горевым П. М., кандидатом педагогических наук,
главным редактором журнала «Концепт»

Поступила в редакцию *Received*	19.06.17	Получена положительная рецензия *Received a positive review*	30.06.17
Принята к публикации *Accepted for publication*	30.06.17	Опубликована *Published*	31.08.17

ISSN 2304-120X
www.e-koncept.ru

© Концепт, научно-методический электронный журнал, 2017
© Сухова И. А., 2017