

01. – ЭКОНОМИКА, ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯМИ, ОТРАСЛЯМИ, КОМПЛЕКСАМИ СТРОИТЕЛЬСТВО

УДК 69.003.13
ББК 65.311

Михайлова Елена Владимировна,
аспирант каф. экономики и управления, ст. преподаватель
каф. финансовых, учетных и математических дисциплин Волгоградского института бизнеса,
г. Волгоград,
e-mail: tranz-volga@yandex.ru

ОСОБЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ PECULIARITIES OF THE CONSTRUCTION COMPLEX OF VOLGOGRAD REGION

Являясь одной из крупнейших отраслей, строительство обладает большим экономическим потенциалом, широкими межотраслевыми и внутриотраслевыми хозяйственными связями. Строительный комплекс, определяя развитие других отраслей, во многом зависит от них. Можно сказать, что строительная отрасль является индикатором экономического состояния как отдельного человека или организации, так и экономики в целом. В статье рассмотрены основные экономические показатели строительной деятельности в Волгоградской области, проанализирована динамика ввода в эксплуатацию зданий, охарактеризованы средние цены на первичном и вторичном рынках жилья, фактическая стоимость строительства, проведена оценка факторов, ограничивающих деловую активность строительных организаций, и предложены направления решения отдельных проблем.

Being one of the largest industries, the construction has great economic potential, broad inter-industrial and intra-economic ties. The construction complex that defines the development of other sectors largely depends on them. One can say that the construction industry is an indicator of economic status of an individual or organization, as well as the overall economy. The article has reviewed the main economic indicators of construction activity in Volgograd region, analyzed the dynamics of the buildings commissioning, characterized the average prices at the primary and secondary housing markets, the actual cost of construction, assessed the factors that limit the business activity of construction organizations, and proposed the ways of solving individual problems.

Ключевые слова: строительный комплекс, валовый внутренний продукт, стоимость строительства, финансовый результат, рентабельность, деловая активность, ипотечное кредитование, экономический кризис, надежность, конкурентоспособность, источники финансирования.

Keywords: construction industry, gross domestic product, construction costs, financial performance, profitability, business activity, mortgage lending, economic crisis, reliability, competitiveness, sources of funding.

Строительный комплекс играет значительную роль в социально-экономическом развитии любой страны, являясь важным фактором ее стабильности. Строительство – особый вид предпринимательской деятельности, отличаю-

щийся спецификой создаваемой продукции, организацией производства и управления, в процессе функционирования которой задействовано множество производств [1]. По своей сути строительство – это многопрофильная отрасль, которая создает и развивает инфраструктуру, необходимую для функционирования субъектов хозяйствования, жилых домов и зданий социально-бытового, культурного и другого назначения, размещенных на конкретной территории. Определяя развитие других отраслей, строительство в то же время во многом зависит от них, в частности от промышленности строительных материалов, строительного и транспортного машиностроения, электроэнергетики. Рассмотрим состояние строительной отрасли Волгоградской области и определим факторы, влияющие на ее развитие.

В настоящее время (на 01.01.2011) строительный комплекс России объединяет около 432 тыс. действующих строительных компаний и фирм [2]. Общая численность работающих – 5,246 млн чел.

Вклад строительства в производство ВВП составил в 2009 г. 5,43 %, в 2010 г. – 4,87 % (рис. 1).

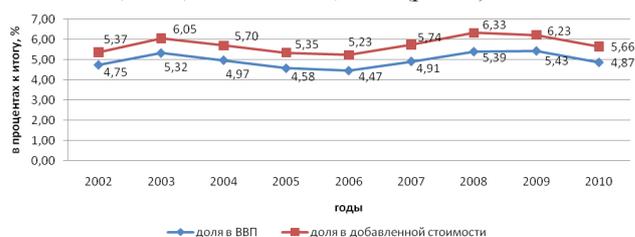


Рис. 1. Вклад строительства в производство ВВП, %

Инвестиционно-строительный комплекс Волгоградской области в 2010 г. включал 5,232 тысячи строительных и проектно-изыскательских организаций, что на 19 организаций больше, чем в 2009 г. Удельный вес этого комплекса по основным показателям экономики области в 2010 г. составлял: численность занятых – 7,1 %, инвестиции в основной капитал – 2,6 %, объем производимой промышленной продукции – 4,97 %.

Рассмотрим основные экономические показатели строительной деятельности в Волгоградской области (табл. 1) [3, с. 10].

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в 2010 г. составил 41,26 млрд руб., что на 0,04 % больше, чем в 2009 г. Количество занятых – 85,8 тыс. чел., что меньше аналогичного показателя 2009 г. на 3,8 %.

Таблица 1

Основные экономические показатели строительной деятельности в Волгоградской области в 2005–2010 гг.

| Годы | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»: | | | | | | |
| млн руб. (в факт. действовавших ценах) | 20 690,0 | 25 133,9 | 33 027,6 | 52 131,7 | 41 240,6 | 41 258,7 |
| % к предыдущему году | 117,6 | 105,3 | 110,0 | 133,2 | 81,7 | 96,1 |
| Среднегодовая численность занятых в строительстве, тыс. чел. | 69,3 | 78,0 | 78,8 | 87,3 | 89,2 | 85,8 |
| % к предыдущему году | 89,0 | 112,6 | 101,0 | 110,8 | 102,1 | 96,2 |
| Затраты строительных организаций на производство работ по элементам, % от общего объема затрат: | | | | | | |
| материальные затраты | 59,9 | 50,0 | 59,7 | 62,5 | 60,7 | 53,3 |
| затраты на оплату труда | 22,0 | 22,5 | 22,6 | 20,3 | 20,9 | 23,4 |
| Затраты на один рубль работ, выполненных строительными организациями, коп. | 82,1 | 85,7 | 80,0 | 77,02 | 111,1 | 96,8 |
| Среднемесячная номинальная заработная плата работников: | | | | | | |
| руб. | 7 215 | 8 339 | 11 498 | 14 617 | 15 388 | 16 142 |
| % к предыдущему году | 139 | 115,6 | 137,9 | 127,1 | 105,3 | 104,9 |
| Удельный вес строительных машин с истекшим сроком службы в общем числе машин в строит. организациях, % | 58,89 | 60,30 | 63,14 | 63,15 | 67,69 | 60,6 |
| Ввод в действие новых основных фондов в строительстве, млн руб. | 263,2 | 669,9 | 1017,3 | 2589,9 | 1853,5 | 1388,2 |
| Удельный вес новых основных фондов строительства в общем вводе новых фондов, % | 1,2 | 2,0 | 3,3 | 7,5 | 4,6 | 3,43 |
| Коэффициент обновления основных фондов в строительстве, %: | | | | | | |
| по экономике области в целом | 7,9 | 14,1 | 19,1 | 27,6 | 13,5 | 11,8 |
| | 5,0 | 6,7 | 4,9 | 4,7 | 4,8 | 4,8 |
| Ввод в действие зданий: | | | | | | |
| число зданий всего, ед. | 1 376 | 1 809 | 3 269 | 3 497 | 3 372 | 2 720 |
| в том числе: | | | | | | |
| жилого назначения | | 1728 | 3073 | 3246 | 2992 | 2425 |
| нежилого назначения | | 81 | 196 | 251 | 380 | 295 |

Стоимость строительно-монтажных работ определяется стоимостью строительных материалов (их доля (53,3 %) сократилась в 2010 г. на 7,4 % по сравнению с 2009 г.) и заработной платой (ее доля 23,4 %, что на 2,5 % больше, чем в 2009 г.). Темп прироста заработной платы в строительстве (4,9 %) был меньше, чем в среднем по области (9,4 %) [4, с. 80].

Технологические возможности строительного комплекса области в значительной степени определяются состоянием оборудования. Удельный вес строительных машин с истекшим сроком службы в 2010 г. хоть и уменьшился на 7,09 %, но все равно превышает 60 %. В 2010 г. сократились инвестиции в основной капитал организаций, осуществляющих строительную деятельность, на 25,1 % по сравнению с 2009 г. и на 46,4 % по

сравнению с 2008 г. В связи с этим доля новых основных фондов в строительной отрасли сократилась с 7,5 до 3,43 % за период 2008–2010 гг., а коэффициент обновления упал с 27,6 % в 2008 г. до 11,8 % в 2010 г., но он выше аналогичного показателя по экономике области в целом – 4,8 %. Средний уровень загрузки производственных мощностей строительных организаций в 2009–2010 гг. колеблется в пределах 49–54 %.

Все эти факторы плюс экономический кризис повлияли на динамику ввода строительных объектов в эксплуатацию: если в 2008 г. зданий, введенных в действие, было 3 497 ед., то в 2010 г. их количество упало до 2 720 ед., то есть сократилось на 22,2 %. В целом по России падение данного показателя составило за аналогичный период 3,6 % (табл. 2).

Таблица 2

Динамика ввода в эксплуатацию зданий в Волгоградской области и в России в 2005–2010 гг.

| Показатели | Годы | | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| Ввод в действие зданий в Волгоградской области – всего, ед. | 1 376 | 1 809 | 3 269 | 3 497 | 3 372 | 2 720 |
| темпы роста | | 131,47 | 180,71 | 106,97 | 96,43 | 80,66 |
| в том числе: | | | | | | |
| жилого назначения | | 1 728 | 3 073 | 3 246 | 2 992 | 2 425 |
| нежилого назначения | | 81 | 196 | 251 | 380 | 295 |
| Ввод в действие жилых домов в Волгоградской области, тыс. м ² общей площади | 514,8 | 638 | 762,3 | 820,2 | 723,1 | 666,9 |
| Ввод в действие зданий в России: число зданий – всего, ед. | 141 619 | 159 033 | 209 893 | 224 635 | 233 319 | 216 541 |
| темпы роста | | 112,30 | 131,98 | 107,02 | 103,87 | 92,81 |
| в том числе: | | | | | | |
| жилого назначения | 131 043 | 148 721 | 194 612 | 208 888 | 217 253 | 201 758 |
| нежилого назначения | 10 576 | 10 312 | 15 281 | 15 747 | 16 066 | 14 783 |
| Ввод в действие жилых домов в России, тыс. м ² общей площади | 54 800 | 62 300 | 74 500 | 79 200 | 72 500 | 70 300 |

Строительными организациями в 2009 г. введены в действие жилые дома общей площадью 723,1 тыс. м², что на 97,1 тыс. м² (11,8 %) меньше, чем в 2008 г. В сельской местности введено 111,6 тыс. м² общей площади (91,4 % к 2008 г.) [4, с. 222]. Несмотря на снижение введенной жилой площади в 2009 г., по Волгоградской области увеличился средний размер одной квартиры до 100 м², что больше, чем в 2008 г., на 8 м².

В 2010 г. за счет всех источников финансирования построено и введено в эксплуатацию 2 425 квартир общей площадью 666,9 тыс. м² (на 56,2 тыс. м² меньше, чем в 2009 г.). По сравнению с предыдущим годом темп снижения ввода жилья в области составил 19,34 %.

В последние годы в Волгоградской области приоритет отдается строительству жилых домов населением за счет собственных и заемных средств. Если до 1990 г. доля индивидуального жилья в общем вводе составляла 8,2 %, то в 2009 г. она достигла 60,3 %.

В условиях значительного повышения цен на энергоносители, расходов на оплату труда и других затрат, а также из-за недостаточного уровня развития конкуренции между строительными организациями и отставания предложения от спроса, до 2008 г. наблюдался существенный рост цен на строительную продукцию (табл. 3).

Таблица 3

Средние цены на рынке жилья в Волгоградской области, тыс. руб.

| Средняя цена 1 м ² | 2000 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Первичный рынок | 5,2 | 24,1 | 35,6 | 50,0 | 37,4 | 37,4 |
| Вторичный рынок | 5,1 | 23,3 | 34,1 | 52,1 | 38,9 | 38,9 |

В период с 2000 по 2008 г. средние цены на первичном рынке жилья повысились с 5,2 тыс. руб. за 1 м² до 50 тыс. руб., или в 9,6 раз, на вторичном рынке – с 5,1 до 52,1 тыс. руб., или в 10,2 раза.

В 2010 г. по сравнению с 2008 г. цены на первичном рынке снизились до 37,4 тыс. руб. за 1 м², или на 25,2 %. На вторичном рынке цена упала до 38,9 тыс. руб. (на 25,3 %). При этом среднедушевые доходы населения увеличились с 10,9 до 14 тыс. руб., или на 28,4 % [4].

Индексы цен в строительстве складываются из удорожания машин и оборудования, строительного-монтажных работ (СМР) и прочих капитальных работ и затрат (ПКРиЗ). Максимальный прирост цен, как правило, отмечается на ПКРиЗ, минимальный – на машины и оборудование. В период с 2006 по 2008 г. увеличение цен в строительстве превосходило общий уровень инфляции в области в среднем на 5 %, в 2009 г. произошло резкое снижение цен до 94,5 %. В 2010 г. рост цен на строительную продукцию был практически равен приросту потребительских цен. Рост цен на строительные-монтажные работы из пяти последних лет только в 2009 г. отрицателен, в остальные же годы он превышает прирост потребительских цен. Индекс цен на ПКРиЗ также выше уровня инфляции в области, за исключением 2009 г. Наиболее плавный характер имеет

динамика цен на машины и оборудование, они немного ниже индекса потребительских цен (2007, 2009, 2010 гг.) или совпадают с ним (2006, 2008 гг.).

Средняя фактическая стоимость строительства 1 м² общей площади введенных жилых домов в 2009 г. выросла на 3,6 тыс. руб. по сравнению с 2008 г. и равна 30,6 тыс. руб. В 2010 г. она сократилась до 29,4 тыс. руб. (рис. 2).



Рис. 2. Фактическая стоимость строительства и цена на первичном рынке 1 м² жилья, тыс. руб.

Из рис. 2 видно, что в 2009 г. сложилась ситуация, при которой резкое сокращение стоимости жилья на первичном рынке сопровождалось увеличением стоимости строительства, что напрямую оказывало влияние на финансовый результат деятельности строительных организаций. Сальдированный результат финансовой деятельности в 2009 г. сократился в 6,7 раза по сравнению с 2008 г. В этом же году удельный вес убыточных предприятий увеличился с 27,2 до 43,2 %, рентабельность строительной деятельности упала в 6 раз и составила 3,8 %. В 2010 г. ситуация в строительстве немного улучшилась: сальдированный финансовый результат увеличился на 24,3 %, удельный вес убыточных организаций сократился до 38,8 %, рентабельность деятельности увеличилась до 5,1 % (по экономике в целом данный показатель равен 11,8 %).

Для строительных организаций Волгоградской области в 4-м квартале 2009 г. наиболее значимыми неблагоприятными факторами внешней среды выступали: недостаток заказов на работы (отметили 71 % руководителей строительных организаций), неплатежеспособность заказчика (40 %), конкуренция со стороны других строительных фирм (27 %) (табл. 4).

В 3-м квартале 2011 г. показатели немного изменились: недостаток заказов отметили 50 % организаций, высокую стоимость материальных конструкций – 45 %, высокий уровень налогов, неплатежеспособность заказчиков и конкуренцию со стороны других строительных фирм назвали 34, 33 и 32 % соответственно. Эти факторы можно отнести и к наиболее важным рискам предпринимательской деятельности, которые необходимо учитывать при разработке инвестиционных проектов.

Проанализировав ситуацию на строительном рынке в 2009 г., эксперты Ассоциации строителей России от-

Таблица 4

Оценка факторов, ограничивающих деловую активность строительных организаций в Волгоградской области, % от общего числа строительных организаций

| Факторы | 4 кв. 2009 г. | 4 кв. 2010 г. | 1 кв. 2011 г. | 2 кв. 2011 г. | 3 кв. 2011 г. |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Высокий уровень налогов | 25 | 27 | 28 | 29 | 34 |
| Неплатежеспособность заказчиков | 40 | 36 | 28 | 30 | 33 |
| Высокая стоимость материалов, конструкций и изделий | 24 | 32 | 40 | 42 | 45 |
| Недостаток заказов на работы | 71 | 67 | 62 | 60 | 50 |
| Конкуренция со стороны других строительных фирм | 27 | 24 | 28 | 29 | 32 |
| Недостаток квалифицированных рабочих | 12 | 11 | 7 | 11 | 20 |
| Высокий процент коммерческого кредита | 7 | 9 | 10 | 9 | 12 |

метили, что из-за существенного снижения ликвидности и качественного роста рисков нереализации готовых жилищных объектов банки практически полностью остановили кредитование предпринимательских проектов. Кроме того, резко снизились объемы ипотечного жилищного кредитования. В кризисный период количество банков, выдающих ипотечные кредиты, сократилось почти в 20 раз. Только 15 банков сохранили ипотечные программы. При этом на долю пяти крупнейших банков приходилось 80 % объема ипотечного кредитования [5].

В 2010 г., по данным аналитического центра АИЖК, рынок ипотечного кредитования находился в фазе уверенного роста. Объем кредитов, которые были выданы за три квартала 2010 г., в 2,6 раза превышал аналогичный показатель сопоставимого периода 2009 г. За первые восемь месяцев 2010 г. в количественном выражении предоставлено в 2,4 раза больше ипотечных кредитов, чем за аналогичный период 2009 г. [5].

Поддерживая строительные компании в период кризиса, Волгоградская городская дума приняла решение о снижении размера ставки земельного налога и арендной платы за участки, предоставленные под многоквартирное жилищное строительство, для компаний-застройщиков (с 1 января 2010 г.), которое распространяется на весь период строительства объекта. Снижение платежей ускорит темпы работ и позволит застройщикам направить часть сэкономленных средств на развитие компаний. Это решение может стимулировать завершение долгостроев и развитие жилищного строительства.

В Волгограде после долгого перерыва возобновлено строительство муниципального жилья. В 2011–2013 гг. за счет бюджетных средств планируется строительство 9-этажного жилого дома в микрорайоне 415 в п. ГЭС Тракторозаводского района общей площадью 7,0 тыс. м²

для различных категорий граждан и двух домов в составе малоэтажной застройки по ул. Зевина в Советском районе общей площадью 1,1 тыс. м² с вводом их в эксплуатацию в 2011 г. С учетом выделяемого бюджетного финансирования до 2013 г. планируется строительство муниципального жилья общей площадью 11,6 тыс. м² для удовлетворения потребностей жителей города и сокращения числа нуждающихся в жилье [6].

Состояние и проблемы строительного комплекса Волгоградской области характерны и для других регионов России. Выделим отдельные проблемы, с нашей точки зрения замедляющие его развитие:

- недостаток финансирования как со стороны инвесторов, так и со стороны населения и предприятий-заказчиков;
- малая поддержка со стороны государства строительства социальных и инфраструктурных объектов;
- плохая организация строительных работ, низкий уровень менеджмента;
- технологическая отсталость, неиспользование в полной мере производственных мощностей.

Для решения этих проблем можно предложить:

- 1) стимулировать потребительский спрос через субсидирование процентных ставок по кредитам, т. е. государственное компенсирование кредитным организациям разницы в процентных ставках для физических лиц, тем самым активизируя продажи;
- 2) государственное финансирование строящегося жилья – от 30 до 50 %;
- 3) повышение надежности и конкурентоспособности строительных компаний;
- 4) использовать методы оценки инвестиционных проектов, учитывающие надежность строительной организации для минимизации риска инвестора.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Белоусова Л. С. Управление развитием регионального строительного комплекса : автореф. дис. ... д-ра экон. наук [Электронный ресурс] // Официальный сайт Высшей аттестационной комиссии. Режим доступа: <http://vak.ed.gov.ru> (дата обращения: 10.08.2011).
2. Россия в цифрах – 2011 [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. Режим доступа: http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_11/Main.htm (дата обращения: 10.08.2011).
3. Строительный комплекс Волгоградской области 2010 : стат. сб. / Волгоградстат. Волгоград, 2011. 64 с.
4. Волгоградская область 2010 : стат. сб. / Волгоградстат. Волгоград, 2011. 384 с.
5. Агентство строительных новостей [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.asninfo.ru> (дата обращения: 10.08.2011).
6. Прогноз социально-экономического развития Волгограда на 2011 год и плановый период 2012–2013 годов [Электронный ресурс] // Официальный информационно-справочный портал Волгограда. Режим доступа: <http://www.volgadmin.ru/ru/MPCity/Economics.aspx?id=12> (дата обращения: 10.08.2011).

REFERENCES

1. Belousova L. S. Management of development of the regional construction complex : abstract of dissertation of the candidate of economics [Electronic resource] // Official site of the Highest certification committee. Access mode: <http://vak.ed.gov.ru> (date of viewing: 10.08.2011).
2. Russia in numbers – 2011 [Electronic resource] // Federal service of the state statistics. Access mode: http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_11/Main.htm (date of viewing: 10.08.2011).
3. Construction complex of Volgograd region 2010 : statistical bulletin / Volgograd statistics. Volgograd, 2011. 64 p.
4. Volgograd region 2010 : statistical bulletin / Volgograd statistics. Volgograd, 2011. 384 p.
5. Agency of construction news [Electronic resource]. Access mode: <http://www.asninfo.ru> (date of viewing: 10.08.2011).
6. Forecast of social and economic development of Volgograd in 2011 and the planned period of 2012–2013 [Electronic resource] // Official information-reference portal of Volgograd. Access mode: <http://www.volgadmin.ru/ru/MPCity/Economics.aspx?id=12> (date of viewing: 10.08.2011).