

УДК 330

Волков Андрей Иванович,

к. э. н., доцент кафедры "Финансового менеджмента"

Рыбаков Олег Евгеньевич,

Студент 4 курса

Специальность «Экономическая безопасность»

Российская академия народного хозяйства и государственной службы

при Президенте РФ, Калужский филиал

Volkov Andrey Ivanovich,

cond. Mr., Associate Professor, Department of "Financial Management"

Oleg Rybakov,

4th year student

Specialty "Economic Security"

Russian Academy of National Economy and Public Administration under the

President of the Russian Federation, Kaluga branch

АНАЛИЗ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ.

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ.

ANALYSIS OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY IN THE KALUGA

REGION. PROBLEMS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT.

Аннотация

В статье рассматривается текущее состояние строительной отрасли в Калужской области, проведен анализ динамики ключевых экономических показателей региона в данной отрасли, представлены проблемы, характерные для строительной отрасли в Калужской области, а также представлены перспективы дальнейшего развития строительства в регионе.

Annotation

The article discusses the current state of the construction industry in the Kaluga region, analyzes the dynamics of key economic indicators of the region in this industry, presents problems typical of the construction industry in the Kaluga

region, and also presents prospects for further development of construction in the region.

Ключевые слова: строительная отрасль Калужской области, строительство, экономика, кризис, ипотечное кредитование, жилищные условия, жилые помещения

Keywords: construction industry of the Kaluga region, construction, economy, crisis, mortgage lending, housing conditions, residential premises

Одной из ключевых отраслей экономики как России в целом, так и Калужской области в частности является строительство, которое формирует экономику региона. Необходимо отметить, что экономические и политические изменения, происходящие в стране, оказывают влияние на цикличность строительного сектора.

Экономический спад страны отражается на строительстве. Важными факторами, которые влияют на данную отрасль, являются устойчивость валюты, размеры инфляции, которые влияют на изменение спроса и предложение на рынке недвижимости. Кроме того, важнейшим фактором является и доступность кредитования как для застройщиков, так и для покупателей строящихся объектов.

Одним из важнейших экономических показателей, характеризующих строительную область в Калужской области, является объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство». Объем работ и услуг, которые были выполнены в Калужской области по данному виду деятельности в 2017 году составил 59 млрд 601 млн рублей. Из них крупными и средними предприятиями и организациями области произведено работ и услуг на 26 млрд 300 млн рублей. Динамика данного показателя представлена на Рисунке 1.

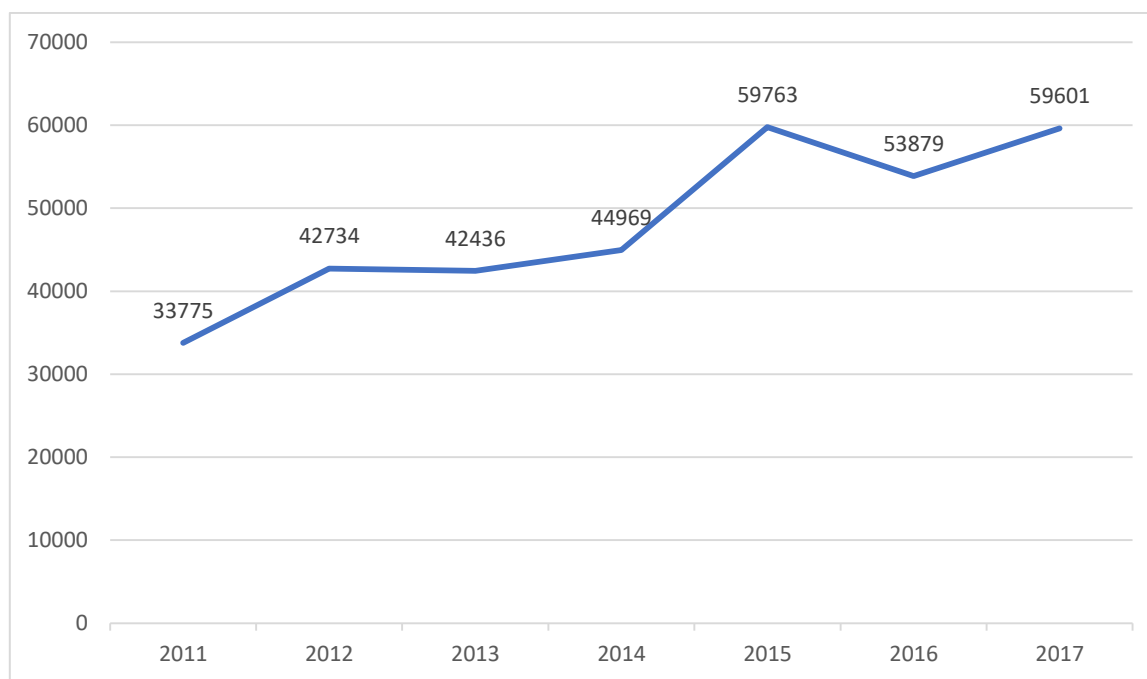


Рис. 1 – Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в Калужской области, млрд руб. [5]

Согласно представленному графику, объем работ по виду экономической деятельности «Строительство» в Калужской области в 2017 году составил 105% по отношению к 2016 году. Кроме того, данная отрасль экономики в Калужской области показывала высокие темпы роста вплоть до 2016 года, когда произошёл спад. Данный спад можно объяснить снижением экономической активности, характерным как для Калужской области, так и для России в целом, который был вызван введением санкций, нестабильностью валютного рынка, а также увеличением процентных ставок, что в свою очередь ощутимо снизило привлекательность заемных средств. Таким образом, мы можем сделать вывод, что одним из важнейших факторов роста строительной отрасли является стабильность экономики.

Перечисленные проблемы привели к ограниченности финансовых средств, имеющихся у строительных компаний и к снижению объемов строительства, организации стали отдавать предпочтение не большому количеству новых объектов, а максимизации прибыли с каждого

конкретного строящегося объекта. Часть строительных компаний Калужской области, чтобы избежать банкротства, были вынуждены прибегнуть к максимальной экономии – замораживание объектов строительства, снижение численности рабочего персонала, перевод сотрудников на частичную занятость и прочие меры, позволяющие экономить в условиях нестабильной экономики. Таким образом, строительная отрасль Калужской области была вынуждена приспособливаться к изменившимся рыночным условиям, что в свою очередь, в перспективе, должно привести к сокращению издержек на строительство новых объектов, а также к увеличению потенциала производственных мощностей в данном секторе, так как сокращенный штат сотрудников должен будет перенять на себя функции, выполняемые в прошлом сокращенными кадрами.

В 2017 году, согласно представленному графику, удалось вернуться к уровню 2015 года. При этом, мы можем сделать вывод, что темпы роста данной отрасли уже показывает положительную динамику, так как количество выполненных работ, несмотря на рост инфляции и падение курса рубля в 2015-2017 годах, все равно повысился. Этот вывод подтверждают данные, представленные на рисунке 2.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Всего построено	598,4	612,8	657,1	807,8	796,1	737,3	882,3
в том числе:							
населением за счет собственных и заемных средств	295,0	275,4	353,1	478,7	377,7	348,3	440,1
удельный вес жилых домов населения в общем вводе, процентов:	49,3	44,9	53,7	59,3	47,4	47,2	49,9

Рис. 2 - Динамика ввода в действие жилых домов (тысяч квадратных метров общей площади) в Калужской области [5]

Как мы видим из рисунка 2, ввод в действие жилых домов в Калужской области в 2017 году показывает рост не только относительно наиболее кризисного 2016 года, но и относительно 2017 года. При этом необходимо отметить, что на Рисунке 1 объем работ в 2017 и 2015 годах находится на одном уровне, а значит можно сделать вывод, что строительные организации стали больше экономить на строительстве своих объектов, так как за те же деньги удалось построить на 10,8% больше жилых помещений.

Важнейшую роль в строительной отрасли Калужской области имеет именно жилищное строительство, что подтверждается и статистикой, представленной на рисунке 2. Так, удельный вес жилых домов населения в общем вводе помещений в 2017 году составляет 49,9%. Жилищное строительство в регионе стимулирует рост и развитие производительных строительных сил, увеличение производственного потенциала Калужской области, решает социальные проблемы и обеспечивает рост уровня жизни населения. Главным источником инвестиций в строительство жилья в Калужской области являются привлеченные средства, которые составляют более 65% всех инвестиций. Данные привлеченные средства состоят из банковских кредитов – 15%, бюджетного финансирования – 30%, и собственных средств населения – 22% [3].

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Общая площадь жилых помещений в среднем на одного жителя, м ²	25,2	25,8	26,3	26,8	27,6	28,3	28,8
- в городской местности	23,0	23,2	23,7	23,8	24,4	24,9	25,4
- в сельской местности	31,9	33,3	34,1	36,1	37,8	38,9	39,3
Число квартир всего, единиц	493312	499695	505375	507376	518157	527064	535456
- однокомнатные	124837	126916	129042	126806	130072	133663	136971
- двухкомнатные	204818	206861	208505	209365	213033	215771	218063
- трехкомнатные	137655	139152	140152	144875	147456	148859	150793
- четыре и более комнат	26002	26766	27676	26330	27596	28771	29629
Средний размер одной квартиры, м ²	50,5	50,8	51,2	52,0	52,7	53,1	53,5

Рис. 3 – Основные показатели жилищных условий в Калужской области [5]

На рисунке 3 представлены основные показатели жилищных условий населения в Калужской области. Ключевую роль в анализе жилищных условий играет общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя. Как показано на рисунке, данный показатель показывает стабильный рост, однако это все равно остается одной из ключевых проблем жилищной сферы как Калужской области, так и России в целом, если сравнивать его с другими странами. Площадь жилых помещений в расчете на одного человека в Калужской области, России и других странах по состоянию на 2017 год представлена на рисунке 4.

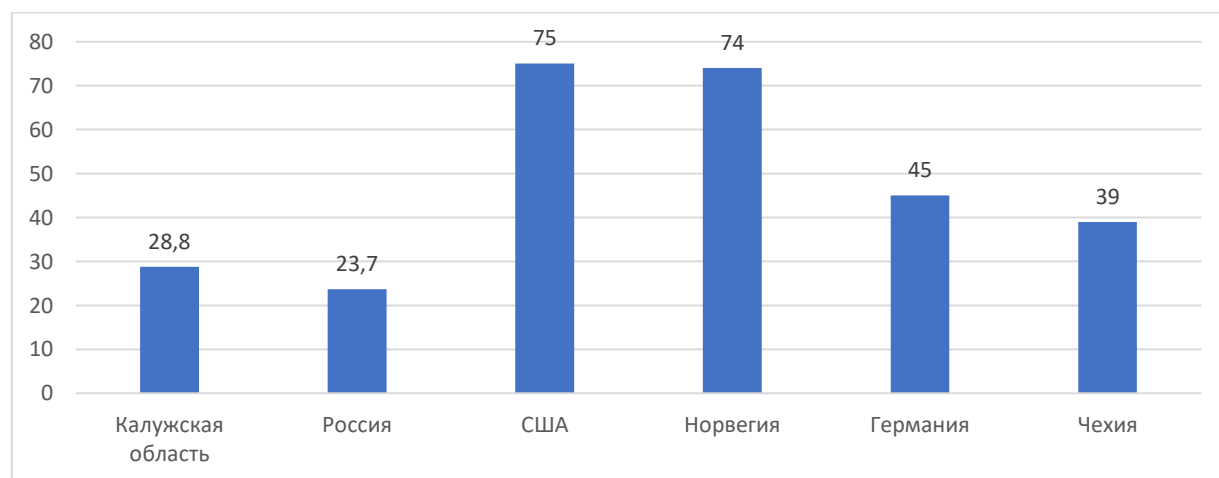


Рис. 4 - Площадь жилых помещений на 1 жителя, м², 2017 год [4]

Так несмотря на то, что обеспеченность квадратными метрами в Калужской области на 21,5% больше, чем в среднем в России, она все еще является недостаточной в сравнении с другими странами.

Если за ориентир взять средний для Восточной Европы уровень площади жилых помещений, который составляет 40 м², то в России необходимо ввести еще 2,5 млрд квадратных метров жилья, при условии, что весь жилой фонд в нашей стране составляет на данный момент около 3,35 млрд м² [4]. К тому же необходимо помнить и о ветхом жилье, вывод которого не учитывался при данном подсчете. При этом максимальный показатель ввода жилья в Российской Федерации, который приходится на 2014 год, составляет всего 80 млн м². Исходя из этого, мы можем сделать вывод, что ключевой задачей для России в сфере жилищного строительства является повышение показателя площади жилых помещений в расчете на одного жителя, однако в скором времени справиться с данной проблемой невозможно.

По представленным данным мы можем сделать вывод, что потребность в жилой собственности в Калужской области находится на очень высоком уровне, проблема заключается в недоступности для населения этого жилья. В дальнейшем на рынке строительного жилья в Калужской области останутся только те организации, которые смогут подстроиться под существующую экономическую ситуацию и обеспечить население недорогим жильем, а застройщиков строительными материалами.

Кроме того, проблемой в строительной отрасли Калужской области является высокая концентрация совокупной площади жилья в административном центре – Калуге, и недостаточность жилья в остальных городах и селах области. На рисунке 5 представлена характеристика строительной отрасли в различных поселениях области.

Район/Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилья	
	ед.	%	ед.	%	ед.	%
Калуга	92	55,1	11685	57,1	600648	58,4
Обнинск	20	12	3713	18,2	194209	18,9
Чижовка (в составе г.о. Калуга)	21	12,6	2920	14,3	123463	12
Малоярославецкий	7	4,2	776	3,8	44490	4,3
- Малоярославец	7	4,2	776	3,8	44490	4,3
Боровский	16	9,6	760	3,7	34805	3,4
- Кабицыно	7	4,2	440	2,2	18877	1,8
- Белкино	5	3	253	1,2	13473	1,3
- Балабаново	4	2,4	67	0,3	2455	0,2
Сухиничский	1	0,6	221	1,1	13893	1,4
- Верховая	1	0,6	221	1,1	13893	1,4
Ферзиковский	6	3,6	264	1,3	10928	1,1
- Ястребовка	6	3,6	264	1,3	10928	1,1
Жуковский	4	2,4	112	0,5	5563	0,5
- Жуков	3	1,8	60	0,3	3774	0,4
- Беловусово	1	0,6	52	0,3	1789	0,2
Всего:	167	100	20451	100	1027999	100

Рис. 5 - Характеристика жилищной отрасли в Калужской области, 2017 год

[2]

На рисунке 5 показано, что 58,4% совокупной площади жилых помещений приходится именно на административный центр – Калугу, на остальные поселения приходится всего 41,6% квадратных метров жилья. При этом в Калуге, по состоянию на начало 2018 года, проживает 340 тыс. человек, тогда как в остальных поселениях области проживает суммарно 669 тыс. человек. По данным цифрам можно сделать вывод о недостаточности жилых помещений в остальных поселениях области, что может в дальнейшем привести к вынужденной миграции населения именно в краевой центр. Усугубляет данную проблему и то, что застройщики концентрируют

свое внимание и производственные мощности именно на Калуге, так как на нее приходится более 55% ныне строящегося жилья.

Перспективы роста строительной отрасли в Калужской области, прежде всего, зависят от политики федеральных органов власти в этой сфере. Прежде всего, положительным аспектом, стимулирующим рост строительной сферы, должно стать понижение ставок по ипотечному кредитованию. По словам экспертов строительной отрасли, ипотечным кредитом в России может воспользоваться только 10% населения страны. При этом снижение ипотечной ставки до 7% годовых приведет к трехкратному увеличению числа ипотечных заемщиков, что приведет в данную отрасль до 6 трлн рублей [3].

Помимо этого, мы можем сделать вывод, что с учетом кризисных явлений в национальной экономике, также необходима и бюджетная поддержка строительной отрасли, которая должна выражаться в федеральных и региональных программах поддержки строительства в Калужской области. Уже функционирующая государственная программа Калужской области "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Калужской области" подразумевает бюджетное финансирование строительной отрасли в размере 2,8 млрд рублей за 2018-2020 года [1], однако данных средств недостаточно, чтобы решить имеющиеся в сфере проблемы, выделенные нами ранее. Дополнительные деньги должны обеспечить увеличение объема ввода в эксплуатацию стандартного жилья и объектов инфраструктуры на вовлеченных в экономический оборот земельных участках, а также на неиспользуемых или используемых неэффективно земельных участках, находящихся в государственной собственности, муниципальной собственности, государственная собственность на которые не разграничена.

Таким образом, исходя из текущего состояния строительной отрасли, можно сделать вывод, что она является одной из проблемных базовых

областей экономики. Строительная отрасль в Калужской области наиболее медленно реагирует на кризисные явления, происходящие в стране и регионе, но и дольше остальных будет выходить из кризисного состояния, при этом рост темпов строительства в Калужской области можно будет ожидать только при положительных изменениях в экономике страны и области.

Список литературы

1. Об утверждении государственной программы Калужской области "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Калужской области" (с изменениями на 21 июня 2018 года) [Электронный ресурс] / Консорциум кодекс. - Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/446244845> (Дата обращения: 15.09.2018 г).

2. В Калужской области торопятся строить новое жильё [Электронный ресурс] / Regnum. - <https://regnum.ru/news/society/2346517.html> (Дата обращения: 13.09.2018 г).

3. Итоги жилищного строительства в Калужской области за 2017 год [Электронный ресурс] / Информетр. – Режим доступа: <https://www.informetr.ru/journal/market/7202/> (Дата обращения: 14.09.2018 г).

4. Снижение ипотечной ставки до 7% привлечет в строительную отрасль до 6 трлн рублей. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.restate.ru/material/snizhenie-ipotechnoy-stavki-do-7-privlechet-v-stroitelnyuyu-otrasl-do-6-trln-rublej-162399.html> (Дата обращения: 16.09.2018 г).

5. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Калужской области [Электронный ресурс] / Официальная статистика \ Жилищные условия. – Режим доступа: http://kalugastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kalugastat/ru/statistics/housing/ (Дата обращения: 13.09.2018 г).