

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Чуканова Т.В, Будникова О.С.

Научный руководитель – ст. преподаватель Дмитриева Н.О.

Сибирский федеральный университет, г. Красноярск

Строительный комплекс России за последние десятилетия пережил ряд значительных спадов в развитии, которые сменялись периодами активного развития. Серьезное влияние на данную отрасль оказали августовский дефолт 1998 года, а также текущий мировой финансовый кризис. Именно в результате этих явлений происходит обновление структуры рынка, определяются особенности современных бизнес-процессов, выявляются лидеры отрасли.

Понимание причин и масштаба кризисных явлений прошлого и настоящего является предпосылкой действий, направленных на предотвращение проблемных ситуаций в будущем и сохранение строительного бизнеса в России.

По данным службы государственной статистики, с 2005 по 2007 годы наблюдался бурный рост объемов строительства (рис. 1), а также и рыночной цены 1 м² недвижимости (рис. 2).

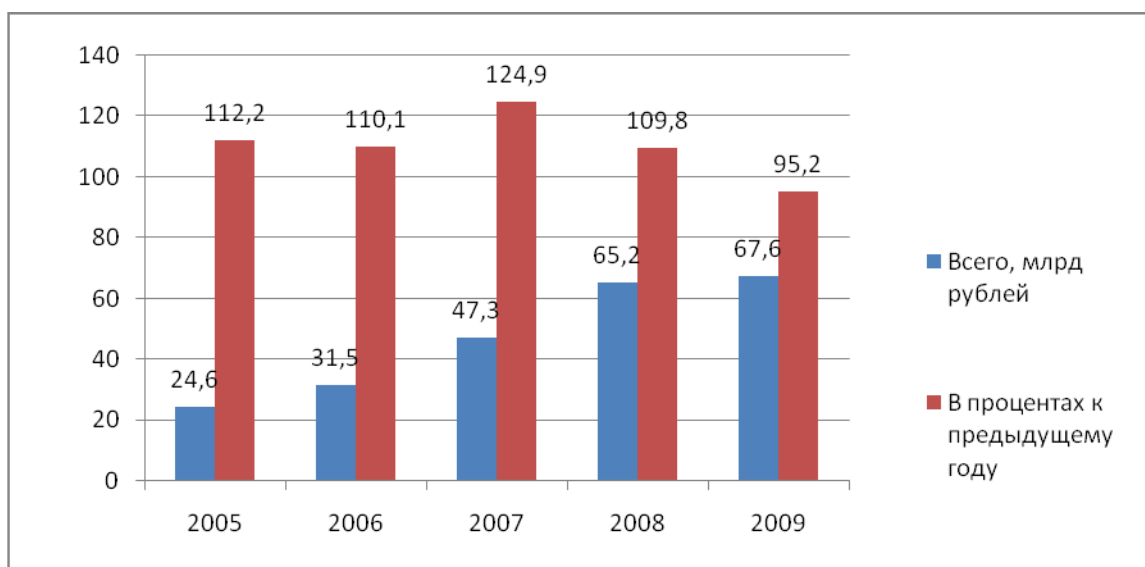


Рис. 1. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в Красноярском крае

Значительный рост объемов строительства и цен на недвижимость обусловлен несколькими причинами, в том числе и тем, что строительным организациям выгодно такое повышение, так как это значительно увеличивает прибыль.

Неконтролируемый рост цен на 1 м² жилой площади повлек за собой рост цен на землю, строительные материалы, в несколько раз выросли тарифы на подключение к инженерным коммуникациям. В определенный момент (весна 2008 года) цена 1 м² достигла своего верхнего предела в сравнении с уровнем спроса и предложения, который был достигнут на рынке на тот период, и инвесторы прекратили вложения в недвижимость, что повлекло за собой существенное снижение продаж в данной отрасли. Летом 2008 года началось скрытое снижение цены квадратного метра под видом скидок и

иных льгот покупателям. Строительство замедлилось, количество закладываемых новых объектов сократилось из-за отсутствия оборотных средств.

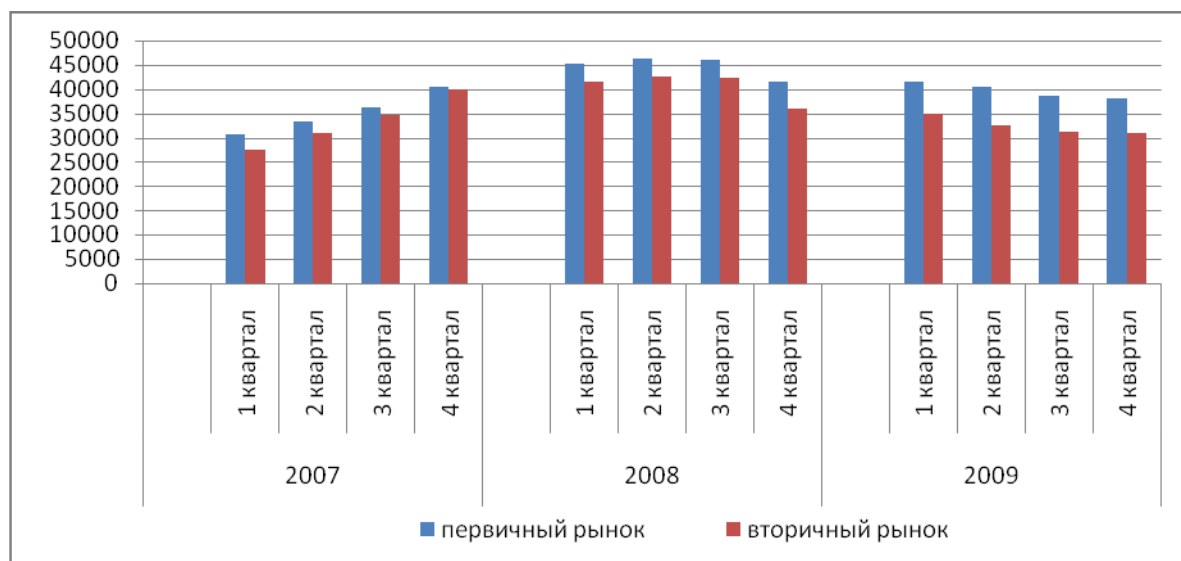


Рис. 2. Средние цены на рынке жилья в Красноярском крае (на конец квартала; рублей за 1 м² общей площади)

На строительном рынке Красноярска назрел внутренний кризис, сформировался так называемый «пузырь», который при любой неблагоприятной ситуации мог «лопнуть» и привести к значительным негативным последствиям. Так и произошло осенью 2008 года, когда Россия попал под влияние мирового финансового кризиса, и строительный комплекс пострадал сильнее всего, так как его финансирование стало практически невозможным из-за общего падения уровня ликвидности и платежеспособности по стране.

Таким образом, резко сократился спрос на жилую и коммерческую недвижимость, многие банки прекратили выдачу ипотечных кредитов и кредитов на реализацию инвестиционно-строительных проектов. В итоге сократились объемы строительства. Строительные работы выполнялись на уже начатых объектах, реализация же новых проектов откладывалась на неопределенный срок.

На сегодняшний день ситуация стабилизировалась, но рост отдельных показателей пока незначителен и не носит устойчивого характера (рис. 3).

Представленный на рис. 3 график наглядно демонстрирует, что в феврале 2010 года наблюдается положительная динамика роста объемов работ в строительстве по Красноярскому краю, как в сравнении с предыдущим кварталом, так и с соответствующим периодом предыдущего года.

Одна из основных проблем на сегодняшний момент, заключается в том, что не существует комплексной программы развития строительной отрасли в Красноярском крае. Значительные средства вкладываются в поддержку отдельных компаний. Многие строительные организации рассчитывают на государственную поддержку, но бюджетных средств на них не хватает, как и проектов, в которых особенно заинтересованы банки, и которые они готовы профинансировать. Каждой строительной фирме необходимо самостоятельно искать выход из сложившейся ситуации, формируя новую стратегию развития в современных условиях.

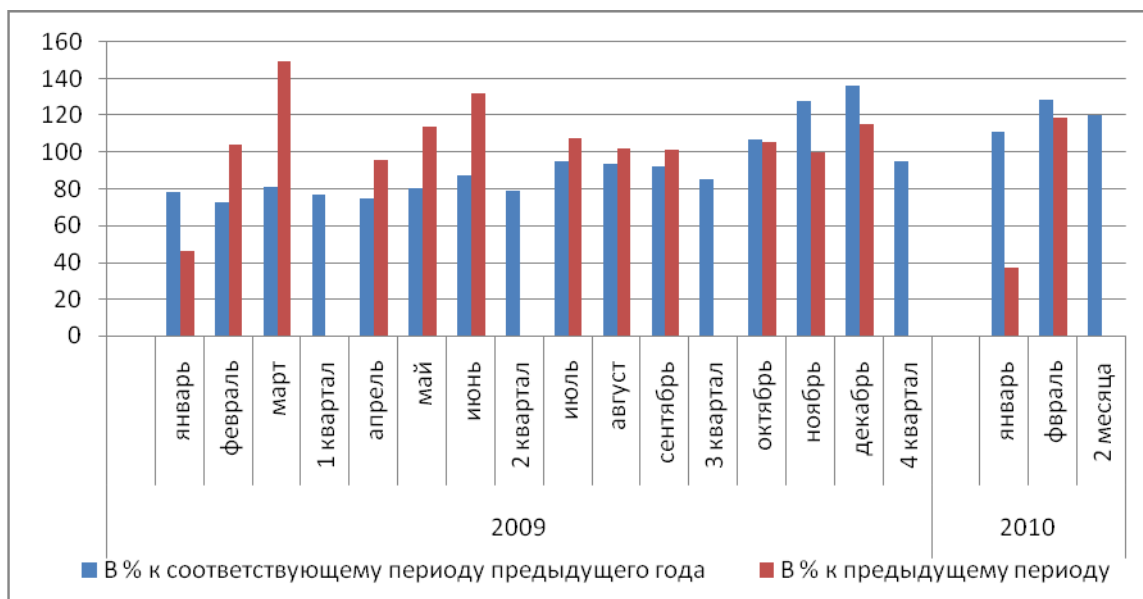


Рис. 3. Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»

Государственная поддержка в настоящий момент является одним из основных источников финансирования строительной отрасли, что предполагает реализацию целого ряда мероприятий, заключающихся в стимулировании внутреннего спроса на продукцию строительного комплекса как за счет собственных ресурсов региона, так и за счет финансирования из федерального бюджета.

Это связано с реализацией таких направлений, как предоставление жилья льготным категориям граждан, приобретение жилья для ветеранов Великой Отечественной войны в рамках мероприятий по празднованию 65 годовщины победы, переселение граждан из аварийного жилищного фонда, обеспечение жильем молодых семей, обеспечение доступным жильем семей и молодых специалистов в сельской местности, переселение из районов Крайнего Севера, обеспечение жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов и др. Следует отметить и необходимость бюджетного финансирования строительства социально значимых объектов – больниц, школ, детских садов и др. В настоящий момент, в Красноярске и в других регионах существует острая необходимость в объектах такого рода, особенно в новых жилых районах, где социальная инфраструктура совершенно не развита.

Еще одним из направлений государственной поддержки может стать программа по формированию фонда муниципального жилья, сдаваемого в аренду. Она реализуется в формировании муниципалитетами заказа на строительство жилых объектов с последующей сдачей жилых помещений в долгосрочную аренду. В настоящее время существует большая потребность в аренде жилья, в том числе из-за невозможности приобретения его в собственность, что позволяет развивать этот рынок сегодня. При правильной организации данная программа будет востребована как со стороны органов власти, так и со стороны населения, поскольку стоимость аренды такого жилья будет ниже, чем предлагаемая частными лицами, к тому же арендатор гарантированно получает жилье в аренду на весь срок заключения договора. Реализация данной программы позволит снизить себестоимость строительства за счет сокращения расходов на приобретение земельного участка, прокладку и подключение инженерных коммуникаций и др.

Несмотря на помощь, которую оказывает государство, существует проблема оценки конкурсных предложений на проведение подрядных работ, финансируемых за

счет бюджетных средств. Основным критерием оценки на настоящий момент является стоимость конкурсного предложения: чем она меньше, тем лучше. Сокращение стоимости приводит, как правило, к снижению качества строительной продукции, что связано с использованием неквалифицированного труда и некачественных материалов, а также к упрощению архитектурных и дизайнерских решений по проекту. Это, в свою очередь, приводит к ухудшению потребительских свойств, к сокращению сроков эксплуатации и возрастанию издержек по обслуживанию и ремонту объекта. До сих пор актуальным остается вопрос о совершенствовании механизма подрядных торгов.

Полностью рассчитывать на государственное финансирование нельзя, поскольку оно не способно обеспечить необходимыми средствами все предложенные инвестиционно-строительные проекты. Строительным организациям необходимо самим искать пути решения проблем. При этом основные меры должны быть направлены на снижение издержек нового строительства и дальнейшего контроля за их уровнем, а также на повышение доступности жилья.

Важную роль в этом играет планирование и развитие инноваций в строительстве, так как успешная деятельность строительной организации невозможна без постоянного совершенствования технологии, организации и управления строительным производством, внедрения новейших достижений науки и техники, применения прогрессивных форм производственно-хозяйственной деятельности, способствующих повышению эффективности, сокращению продолжительности и стоимости строительства при надлежащем уровне качества. Нельзя забывать и о грамотной маркетинговой стратегии, позволяющей выявить предпочтения потребителей и произвести только продукцию, которая будет пользоваться спросом.

Одним из приоритетных направлений на сегодняшний день является малоэтажное строительство, оно находится в начальной стадии своего развития, особенно в Красноярске, где планируется создание Красноярской Агломерации. Возведение частных домов по энергосберегающим технологиям с использованием современных материалов с небольшим участком земли обходится дешевле, чем многоэтажное строительство.

Еще одна важная задача – повышение доступности жилья. Несмотря на стабилизацию ситуации на строительном рынке средств, у потенциальных покупателей средств недостаточно, а кредиты по-прежнему для многих остаются недоступными. Привлекательность покупки жилья можно повысить улучшением условий кредитования. Одна из мер – страхование от дефолта заемщиков, позволяющее повысить востребованность ипотечных кредитов как для банков, так и для потребителей.

В заключении можно сделать вывод: строительные компании, пережившие тяжелые экономические условия 2008-2009 гг., продолжают свою деятельность и развитие при изменении в лучшую сторону общей конъюнктуры. Кризисные явления привели к возникновению новых требований и стандартов на рынке. Те компании, которые будут готовы гибко реагировать на меняющиеся условия, останутся в выигрыше.