

УДК 33

***ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ***

***Попадюк Л.А.***

*магистрант,*

*Челябинский государственный университет,*

*г. Шадринск, Россия*

**Аннотация**

В статье проведен детальный анализ состояния развития отрасли жилищного строительства. Описаны тенденции в области жилищного строительства за последние года, приведены мнение специалистов как в области строительства, так и в области инвестиций. Выявлены тенденции и ключевые особенности развития отрасли жилищного строительства, а так же описаны перспективы его развития.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, отрасль жилищного строительства, перспективы отрасли, эффективность инвестиций.

***TRENDS OF DEVELOPMENT HOUSING CONSTRUCTION INDUSTRY  
IN RUSSIA***

***POPADYUK L.A.***

*master's degree*

*Chelyabinsk state University*

*Shadrinsk, Russia*

**Annotation**

Article acquaints us with the features of development housing construction industry in Russia. The article discusses the main trends and key features in the housing

construction industry, its prospects of development.

**Keywords:** Housing construction, housing construction industry, prospects of the industry

Строительство – одна из ключевых фондообразующих отраслей, от которой во многом зависит формирование национальной экономики. В структуре валовой добавленной стоимости 2017 года, строительный сектор занимает 7%. Общая сумма объема работ за этот период составила 6 019.5 млрд. рублей. В строительной отрасли РФ занято более 5.7 млн. человек, что составляет 8.4% от всех работающих граждан.

На балансе строительных организаций числится более 56 000 единиц различной техники. В том числе:

- Экскаваторы – 13 600 шт.
- Скреперы – 500 шт.
- Бульдозеры – 11 700 шт.
- Автокраны – 9 000 шт.
- Краны на гусеничном ходу – 3 100 шт.
- Краны на пневмоколесном ходу – 1 700 шт.
- Башенные краны – 3 900 шт.
- Автогрейдеры – 4 800 шт.
- Одноковшовые погрузчики – 7 800 шт.

Хотя показатели средней заработной платы и площади построенных зданий с каждым годом повышаются, также растет стоимость постройки 1 кв. метра.

В целом, можно сказать, что прошедший год был достаточно успешным для отрасли жилищного строительства. По объему ввода жилья в 2017 году прогнозировалась цифра около 76 млн. м. кв., учитывая, что в эксплуатацию должны были вводиться дома, разрешения на строительство которых выдавались с непростом 2015 году.

Однако, благодаря в том числе и принятым мерам поддержки жилищного строительства, в 2017 году удалось выйти на объем ввода жилья в стране почти

80 млн., если быть совсем точным, 79,2 млн. м. кв., что лишь на 1,3 % ниже уровня 2016 года [1].

Более того, по итогам 2017 года зафиксирован рост (к 2016 году) на 12,5% объема ввода индустриального стандартного жилья. Введено почти 45 (44,9) млн. кв. метров.

В 2018 году прогнозируется увеличение объемов строительства жилья. И эти прогнозы уже подтверждаются. По данным Росстата, за первые два месяца 2018 года общий объем ввода жилья составил 10,2 млн. кв. метров, что на 24,6 % больше аналогичного периода 2017 года.

Так, в 2017 году зафиксирован рекордный объем ипотечного кредитования. Выдано более 1 млн. кредитов на сумму более 2 трлн. рублей, что почти на 27 % больше по количеству выданных кредитов и на 37 % в денежном выражении чем в 2016 году.

К концу года ставки по ипотеке снизились до рекордно низкого уровня - 9,79%. Президентом поставлена задача снизить ставку по ипотечным кредитам до 7% годовых и увеличить объем ввода жилья до 120 млн. кв. м. в год. [2].

Особое внимание при исследовании отрасли жилищного строительства необходимо уделить вопросам обеспечения безопасности инвестиций граждан в жилищное строительство. Рассмотрим данный вопрос по двум направлениям:

Первое – защита будущих участников долевого строительства.

Разработаны и приняты изменения в законодательство, предусматривающие:

– ужесточение требований к застройщикам по новым договорам участия в долевом строительстве;

– расширение полномочий по контролю за целевым использованием застройщиками привлеченных денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства.

Но самое главное – с октября 2017 года заработал государственный Фонд защиты дольщиков, который является гарантом обеспечения обязательств перед участниками долевого строительства. На сегодняшний день 675 застройщиков

из 76 субъектов Российской Федерации застраховали в Фонде договора на 15,5 тысяч объектов долевого участия.

Сейчас эти застройщики производят отчисления в фонд по единому тарифу 1,2%. Нам предстоит серьезная работа по дифференциации тарифов в зависимости от уровня надежности застройщиков и расположения строящегося дома.

В прошлом году «Домом РФ» совместно с Минстроем России создана Единая информационная система жилищного строительства, в которую с 1 января 2018 года вносится информация обо всех застройщиках и объектах долевого строительства [4].

Работа по защите прав граждан инвестирующих свои средства в жилищное строительство будет продолжена. Правительством Российской Федерации утвержден план поэтапного перехода от прямого привлечения средств граждан застройщиками к проектному финансированию строительства жилья с использованием банковских инструментов, сводящих к минимуму риск для граждан.

Второе направление – решение проблем «обманутых дольщиков» – тех граждан, которые вложили деньги в строительство жилья, но так и не получили свои квартиры.

В соответствии с решением Правительства Российской Федерации мы совместно с «Домом РФ» и банком «Российский капитал» завершаем программу обеспечения жильем «дольщиков» объектов компании «СУ-155». В 2017 году завершено строительство 39 домов. По 2 объектам произведена выплата компенсаций. В 2018 году должно быть завершено строительство оставшихся 30 домов.

В регионах организована аналогичная работа в отношении участников строительства других «проблемных объектов». В субъектах Российской Федерации разработаны планы-графики завершения строительства проблемных объектов или предоставления гражданам компенсации. Всего в планы-графики включено 836 «проблемных объектов».

В 2017 году восстановлены права 6 тысяч семей – участников строительства 140 «проблемных объектов». В 2018 году регионами запланировано восстановить права участников строительства 360 «проблемных объектов» [3].

Важнейшим инструментом для увеличения объемов строительства и снижения цены жилья в проектах комплексного освоения территорий стала подпрограмма «Стимулирование жилищного строительства», реализуемая в рамках приоритетного проекта.

В 2017 году средства в размере 20 млрд. рублей распределены в виде субсидий бюджетам 32 субъектов Российской Федерации для строительства объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. Данная мера позволила дополнительно ввести в эксплуатацию 8,3 млн. кв. метров жилья, что на 32 % превышает плановый показатель.

Ведется работа по вовлечению в жилищное строительство неэффективно используемых земель в городах, включая промышленные зоны. Это безусловно позволяет повысить эффективность городского развития и станет хорошим подспорьем для развития отрасли. За 2017 год вовлечены в жилищное строительство федеральные земли площадью почти 3,5 тыс. га, что на 9 % больше запланированного.

В 2018 году Минстроем России распределены средства федерального бюджета 33 субъектам Федерации на строительство объектов инфраструктуры в рамках реализации уже 100 проектов жилищного строительства с плановым вводом в 2018 году жилья в объеме более 8 млн. кв. метров.

Серьезным фактором, оказывающим положительное влияние на объемы строительства, является сокращение административных барьеров и улучшение предпринимательского климата.

В прошедшем году утверждены исчерпывающие перечни процедур при строительстве объектов нежилого назначения и линейных объектов теплоснабжения.

Параллельно сокращается количество процедур, включенных в ранее утвержденные исчерпывающие перечни (жилищного строительства; линейных

объектов водоснабжения и водоотведения; плоскостных (не линейных) объектов водоснабжения и водоотведения; объектов электросетевого хозяйства).

За счет оптимизации процедур в сфере строительства, в том числе в части правил подключения к инженерным сетям, из 4 исчерпывающих перечней (водоснабжение; жилищное строительство; нежилые объекты; теплоснабжение) в общей сложности исключено 108 процедур.

Дальнейшее упрощение административных процедур в строительстве, по нашему мнению, следует проводить за счет автоматизации их прохождения.

В связи с чем, в августе прошлого года началась реализация эксперимента на территории Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области по переводу в электронный вид услуг по подключению к инженерным сетям, что также позволит сократить сроки оформления необходимых документов и согласований. Эксперимент планируется завершить в 2018 году, а полученные результаты будут распространены на всю страну.

Также в рамках целевой модели «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование» ведется работа по унификации региональных и муниципальных нормативных актов, разработаны целевые показатели по 5 основным этапам прохождения процедур, необходимых для получения разрешения на строительство модельного объекта – многоквартирного жилого дома (многоквартирный жилой дом выше 4 и ниже 14 этажей, общей площадью не менее 1000 и не более 10000 кв. метров, с высотой этажа, не превышающей 3,5 метра, имеющий не более одного подземного этажа).

Основная цель целевых показателей – сокращение общего срока прохождения указанных этапов с 180 дней (среднее значение по регионам на момент разработки целевой модели) до 82 дней к концу 2021 года.

Кроме формальных показателей о нездоровье отрасли говорят и опросы руководителей строительных компаний. Деловой климат в строительном секторе сегодня нельзя назвать оптимистичным, считают эксперты из Центра конъюнктурных исследований Высшей школы экономики (ВШЭ). Свои выводы они основывают на анализе опросов 6 тыс. руководителей строительных

организаций, которые регулярно проводит тот же Росстат. «Результаты опроса в первом квартале 2018 года выявили низкую стартовую динамику экономической конъюнктуры в отрасли. Производственные и финансовые показатели строительных организаций, переместившись в крайне неблагоприятную фазу развития, почти вплотную приблизились к критическим ретроспективным минимумам, регистрируемым в 2015 и 2016 годах», – рассказывают в ВШЭ. Одним из основных факторов, влияющих на снижение деловой активности в первые месяцы текущего года, стало существенное сокращение числа заключенных договоров относительно четвертого квартала 2017-го. Доля компаний (16%), в которых наблюдалось увеличение по сравнению с предыдущим кварталом количества новых договоров, сократилась на 3 процентных пункта (п.п.). Кроме того, с 29 до 34% возросла доля строительных организаций, руководители которых констатировали недостаток заказов на работы. А с 27 до 32% увеличилось число респондентов, которые столкнулись с проблемой неплатежеспособности заказчиков.

Зафиксировали экономисты и снижение среднего уровня загрузки произведенных мощностей. Так, по итогам первого квартала 2018 года, загруженность снизилась на 5 п.п. до 59%. Кроме того, в отрасли довольно высоки инфляционные ожидания. К примеру, две трети (66%) представителей строительного бизнеса полагают, что во втором квартале 2018 года дальнейший рост цен на стройматериалы сохранится, а четверо из десяти (40%) намерены увеличить расценки на работы своих организаций. В тоже время, к позитивным итогам проведенного опроса можно отнести сохраняющуюся в течение последних двух лет в строительном секторе, тенденцию замедления роста цен, как на строительные работы, так и материалы, продолжают в ВШЭ. «В частности, в первом квартале сократилась по сравнению с кварталом ранее доля организаций, руководители которых сообщили об увеличении цен на строительные материалы и строительномонтажные работы (68 и 40% соответственно). В четвертом квартале 2017-го повышение цен зафиксировали 70 и 45% предпринимателей соответственно.

В целом же, практически три четверти (76%) представителей строительного бизнеса считают сегодняшнюю ситуацию в отрасли «удовлетворительной». При этом доля респондентов (16%), охарактеризовавших ситуацию «неудовлетворительной», вдвое превзошла долю тех (8%), кто посчитал ее «благоприятной», подчеркивают эксперты. Строительство продолжает сохранять статус единственного вида деятельности среди базовых отраслей экономики, который продолжает функционировать по рецессионно-стагнационному сценарию.

При явном сокращении активности в строительстве показатели ввода жилья все еще увеличиваются. В первом квартале всего было введено около 15,7 млн кв. м жилья, что почти на 20% больше, чем годом ранее. В марте было введено 5,5 млн кв. м жилья, что на 11,3% выше аналогичного периода прошлого года. В итоге в марте 2018 года построено 70,7 тыс. новых квартир, в первом квартале 2018 года – 209,2 тыс. новых квартир.

Тенденции и перспективы развития строительной отрасли в России определяются следующими фактами:

- в эту сферу направляется четверть всех государственных инвестиций;
- 80% всех инвестиций в строительную отрасль приходится на жилищное строительство.

Обеспеченность россиян жильем все еще остается на низком уровне, а значит, востребованность в продукте строительной отрасли будет сохраняться.

Несмотря на кажущуюся привлекательность перспектив, в 2018 году строительной отрасли свойственна стагнация. Объясняется это превалированием предложения над спросом, вызванным ухудшением экономической конъюнктуры.

По мнению аналитиков, уже в первом квартале 2019 года ситуация изменится к лучшему. Рост будет медленным, но стабильным – на 1-2% ежегодно будет повышаться активность представителей строительной отрасли. Отдельно стоит сказать о государственных программах, в частности о сносе ветхого жилья и расселении его владельцев рамках реновации.

После завершения стагнационного периода, цены останутся на текущем уровне, потому что на рынке жилого фонда предложений больше, чем показатель спроса. Некоторое время данная ситуация будет сохраняться, по приблизительным оценкам специалистов – к середине 2019 года. Далее новое жилье может начать расти в цене, и что характерно – одновременно с этим может наблюдаться незначительное снижение цен на квартиры вторичного рынка.

Создание «Центра компетенций» - важный шаг к повышению качества и стандартизации объектов и процессов строительной отрасли. Этот центр представляет собой объединение российских производителей строительных материалов и инженерных конструкций с финансовыми учреждениями, занимающимися ипотечным кредитованием. В результате совместной работы участников центра обеспечивается повышение отраслевой конкурентоспособности.

Есть примеры успешных экспортных операций. В частности строительная компания из Великобритании приобрела у ленинградских производителей Н+Н пилотную партию блоков газобетона.

### **Библиографический список:**

1. Бугай А.В. Современное состояние и тенденции развития отрасли жилищного строительства // Современные научные исследования и инновации. 2017. № 4 [Электронный ресурс]. URL: <http://web.snauka.ru/issues/2017/04/66499> (дата обращения: 13.09.2018).
2. Россия в цифрах. 2017: крат. стат. сб. // Федеральная служба государственной статистики (Росстат). М., 2013. - 145с.
3. Социально-экономические показатели [Электронный ресурс]: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – Режим доступа : <http://www.gks.ru>. – Загл. с экрана (дата обращения: 13.09.2018).

4. Тенденции и перспективы развития строительной отрасли в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.indexbox.ru>.– Загл. с экрана (дата обращения: 13.09.2018).