

*Васильчикова Е.В.,
ассистент кафедры кадастра недвижимости,
землеустройства и геодезии
Воронежский государственный технический университет*

АНАЛИЗ КОНКУРЕНТНОГО СОСТОЯНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ И ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

***Аннотация:** В статье проведена оценка строительной деятельности в периоде 2011-2017 гг. Проанализирована конкурентоспособность инвестиционно-строительного комплекса на территории Российской Федерации и Воронежской области в частности. Предложены пути совершенствования рентабельности проектов застройщика, за счет повышения конкурентоспособности.*

***Ключевые слова:** недвижимость, конкуренция, инвестиционно-строительный комплекс, оценка, анализ.*

***Annotation:** In the article estimation of construction activities in the period 2011-2017 Analyzed the competitiveness of the investment-construction complex in the territory of the Russian Federation and the Voronezh region in particular. The ways of improvement of profitability of projects of the Builder, at the expense of increase of competitiveness are offered.*

***Keywords:** real estate, competition, investment and construction complex, evaluation, analysis.*

Одной из значимых и актуальных проблем научно-практического и социально-экономического развития современной России является обеспечение конкурентоспособности строительной отрасли, регионов и страны в целом [2]. Состояние инвестиционно-строительного комплекса Российской Федерации в

значительной степени обусловлено состоянием макроэкономической конъюнктуры, которая, как видно из рисунков 1 и 2, характеризуется негативной динамикой: экономика нашей страны пока еще пребывает в кризисе, вызванном не только системными факторами, но и международными санкциями и падением мировых цен на нефть [3].



Рисунок 1 – Динамика ввода зданий и сооружений в России в 2011-2017 гг., %



Рисунок 2 – Динамика показателей инвестиционной и строительной деятельности в России в 2011-2017 гг., %

По итогам 2017 г., по оценки, объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по сравнению с аналогичным показателем за 9 мес. 2016 г. снизился в сопоставимых ценах на 2%, до 7,5 трлн руб. В фактических ценах объем работ увеличился на 4,5% (по итогам 2016 г. наблюдался рост на 17%) [6].

Помесячная динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», с января по июль 2017 г. находилась в отрицательной зоне (наиболее сильное снижение отмечено в марте и апреле: на 5,4% ниже уровня марта и апреля 2016 г.) В августе и сентябре 2017 г. была зафиксирована положительная динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» в сопоставимых ценах: рост на 0,6% и 0,1% соответственно. Однако в IV кв. 2017 г. вновь была зафиксирована негативная динамика данного показателя.

В 2017 г. доля СФО в структуре строительных работ по отношению к аналогичному периоду прошлого года увеличилась с 9,7% до 12%, доля ЮФО — с 7,6% до более 8%, ДФО — с 6,4% до 7,0%, УФО – с 11,4% до 12%, в то время как доли ЦФО, ПФО, СЗФО и СКФО продемонстрировали незначительное снижение.

Строительный комплекс Воронежской области является одним из наиболее крупных и значимых секторов экономики региона и включает в себя более 2 500 организаций. Среднесписочная численность работников по виду деятельности «Строительство» составляет 33 270 человек, что составляет 101% к аналогичному периоду прошлого года.

Вклад строителей в структуру валового регионального продукта составляет более 10% и занимает 3-е место по вкладу реального сектора в экономику области [4].

По итогам 2017 года темпы жилищного строительства составили 100,6%. Было введено 1 689 тыс. кв. м жилья, из них более половины - в рамках комплексной жилой застройки. Населением построено 655 тыс. кв. м индивидуальных жилых домов, что в 1,5 раза больше уровня 2016 года. На

территории городского округа город Воронеж введено в эксплуатацию 1 110 тыс. кв. м жилья.

По данным Росстата, по Российской Федерации за 2017 год темпы жилищного строительства составили 97,9 %, по Центральному федеральному округу – 99,9%.

По уровню объема ввода общей площади жилья Воронежская область на протяжении последних семи лет занимает третье место среди субъектов Центрального федерального округа, уступая лишь Московской области и городу Москве; в рейтинге субъектов Российской Федерации - 14-е место.

Следует отметить, что 65% общего ввода многоквартирных домов обеспечили 10 основных застройщиков:

АО «Домостроительный комбинат» - 253,3 тыс. кв. м, или 25%;

ООО «Выбор» - 215 тыс. кв. м, или 21%;

ООО «Партнер» - 67,3 тыс. кв. м, или 7%;

ООО «ИП К.И.Т.» - 43,7 тыс. кв. м, или 4%;

ООО ИСФ «СТЭЛ» - 34,6 тыс. кв. м, или 3,3%;

ООО «ЖБИ-2 Инвест» - 28,6 тыс. кв. м, или 2,8%;

ООО «Развитие» - 27,1 тыс. кв. м, или 2,6%;

ООО «ВМУ-2» - 22 тыс. кв. м, или 2,1%;

ЗАО «Воронеж-Дом» – 10,6 тыс. кв. м, или 1%;

ЗАО СМП «Электронжилсоцстрой» - 9,6 тыс. кв. м, или 0,9%.

Всего по Воронежской области жилищное строительство осуществляют порядка 100 компаний [5].

Сегодня чуть ли не основной проблемой для строителей является не как построить жилье, а как его реализовать покупателю. Застройщики не могут работать в постоянном демпинге или с нулевой и даже отрицательной рентабельностью [7]. Значит, надо резко увеличивать денежные доходы населения и, соответственно, поднимать платежеспособный спрос до мотивирующего к покупке дорогостоящих товаров и услуг или значительно увеличивать роль государства в субсидировании строительства и населения при

реализации поставленной цели. А это возможно только при выходе экономики в целом уже через 1-2 года на устойчивые годовые темпы роста выше среднемировых (примерно 3,2%). Перечисленные проблемы в сегодняшних экономических и геополитических условиях представляются крайне сложными, но выполнимыми.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Бабкин В.Ф., Колпачев В.Н., Баринов В.Н., Недовесов М.В. Модель формирования оптимального портфеля взаимозависимых строительных проектов с ограничением по времени / Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Строительство и архитектура. 2012. № 2 (26). С. 85-89.

2. Баринов В.Н. Энергосервис в жилищно-коммунальном хозяйстве: проблемы и пути решения / Научный журнал. Инженерные системы и сооружения. 2012. № 1 (6). С. 53-59.

3. Деловой климат в строительстве в IV квартале 2017 года. – М.: НИУ ВШЭ, 2018. – 11 с

4. Кулешов А.М., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Вязов Г.Б. Управление градостроительными отношениями в муниципальных образованиях: проблемные вопросы и способы совершенствования / Монография. Воронеж, 2018. С.182

5. Отчет о работе строительного комплекса Воронежской области за 2017 г. / [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.soyuzstroy.ru/page/75/> (Дата обращения 01.05.2018 г.)

6. Строммонтаж / [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://strommontazh.com/24-01-2018-stroitel'naya-otrasl-rossii-itogi-2017-goda/> (дата обращения: 27.06.2018 г.).

7. Состояние и перспективы строительной отрасли РФ в 2016 - 2017 гг. / [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.indexbox.ru/news/sostoianie-i-perspektivy-stroitelnoi-otrasli-rf/> (дата обращения: 27.06.2018).

8. Трухина Н.И., Баринов В.Н. Стратегическое планирование деятельности организаций жилищной сферы в современных условиях / ФЭС: Финансы. Экономика.. 2012. № 2. С. 42-46.

9. Трухина Н.И., Баринов В.Н. Внедрение конкурсного отбора организаций, управляющих жилым фондом / ФЭС: Финансы. Экономика.. 2012. № 3. С. 36-39.