

## **ВЛИЯНИЕ ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОТРАСЛИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Определены причины отрицательной динамики инвестиций и объема строительных работ в России. Показано, что затухание инвестиционной активности вызвано исчерпанием возможностей отечественной нефтяной модели роста и структурным кризисом российской экономики. В результате произошло значительное ухудшение положения строительных организаций, снижение покупательной способности россиян. Следствием стала отрицательная динамика инвестиций и объемов строительных работ начиная с 2012 г. Преодоление негативных явлений невозможно только за счет усилий, предпринимаемых внутри отрасли. Поиск решений выходит за ее пределы и связан с трансформацией общехозяйственных условий. Сформулированы предложения по комплексному изменению ситуации в экономике страны и отрасли строительства.

*Ключевые слова:* отрасль строительства, инвестиции, жилищное строительство, инвестиционная пауза, долевое строительство.

**T.V. Svetnik**

## **INFLUENCE OF GENERAL COMMERCIAL OPPORTUNITIES ON THE CONSTRUCTION INDUSTRY**

This article identifies causes of negative trend in investment and volume of construction activities. Indicated, that exhaustion of Russian oil based economy and its structural crisis entailed investment activity fading. As a result, there was a significant deterioration in the situation of construction companies, reducing the purchasing power of Russians. The consequence was the negative dynamics of investment and the volume of construction activities from 2012. Overcoming the negative effect is not possible with the using of current efforts within the field only. Decision making process goes beyond construction industry and associated with the transformation of general economic conditions. Author gives proposals for integrated change the situation in the country and construction industries.

*Keywords:* construction industry, investment, residential development, investment decline, investment pause, cooperative housing projects.

Отрасль строительства является открытой системой, многие проблемы которой обусловлены несовершенством общехозяйственных условий ее деятельности. Исторический экскурс это подтверждает. После перехода страны к рынку в 1992 г. ситуация в отрасли была критической. Шел активный процесс приватизации сырьевых активов, для формирующегося класса собственников

строительство не было привлекательной сферой деятельности. Возведение дорогостоящих объектов недвижимости требовало значительных финансовых средств, которых у организаций-застройщиков не было, а инвесторы не спешили вкладывать средства в непривлекательную сферу.

Ситуация стала исправляться после принятия федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, определившего механизм стимулирования и поддержания стабильности строительного рынка<sup>1</sup>. Организациям-застройщикам было официально разрешено привлекать деньги дольщиков – преимущественно граждан, нуждающихся в жилье. В результате произошло резкое оживление строительной деятельности. Но кризис 2008 г. прервал этот процесс.

После его преодоления в России в 2014 г. началась рецессия: в первом и втором кварталах она возникла как техническая, с середины – как полная рецессия. Ее признаками являются сокращение квартальных показателей в годовом выражении, заметное уменьшение объемов строительства, импорта и внешней торговли в целом, снижение инвестиций в основной капитал, сокращение реальных доходов населения. Эти негативные явления начались еще до введения в марте 2014 г. санкций со стороны Запада и США в связи с событиями на Украине и присоединения Крыма к России.

Традиционно инвестиционный спад связывают с падением цен на нефть и ослаблением рубля, санкционным противостоянием. Однако эти факторы лишь усугубили уже имеющиеся в российской экономике проблемы. Показательно, что затухание инвестиционной активности в стране началось еще в 2013 г., когда цена на нефть доходила до 110 дол. за баррель. Это свидетельствует об исчерпании возможностей российской нефтяной модели роста и осознании инвесторами того факта, что сверхприбылей больше не будет. Ухудшение инвестиционной активности вызвано структурным кризисом российской экономики. Правительство РФ пока не смогло предложить никакого альтернативного варианта, который смог бы убедить инвесторов в эффективности и сверхприбыльности вложений в основной капитал.

С августа 2014 г. в России начался период стагфляции, характеризующийся ростом потребительских цен, ускорением инфляции, ухудшением общей социально-экономической ситуации. Известно, что инвестиции в основной капитал определяют темпы социально-экономического развития, являются главным двигателем экономики, особенно в условиях устаревшей материально-технической базы страны и отсталой, с креном в топливно-энергетические и сырьевые отрасли, структуры народного хозяйства [1]. Ужесточение экономической политики привело к ухудшению условий инвестирования для корпораций, в результате они стали сокращать все вложения в основной капитал, осо-

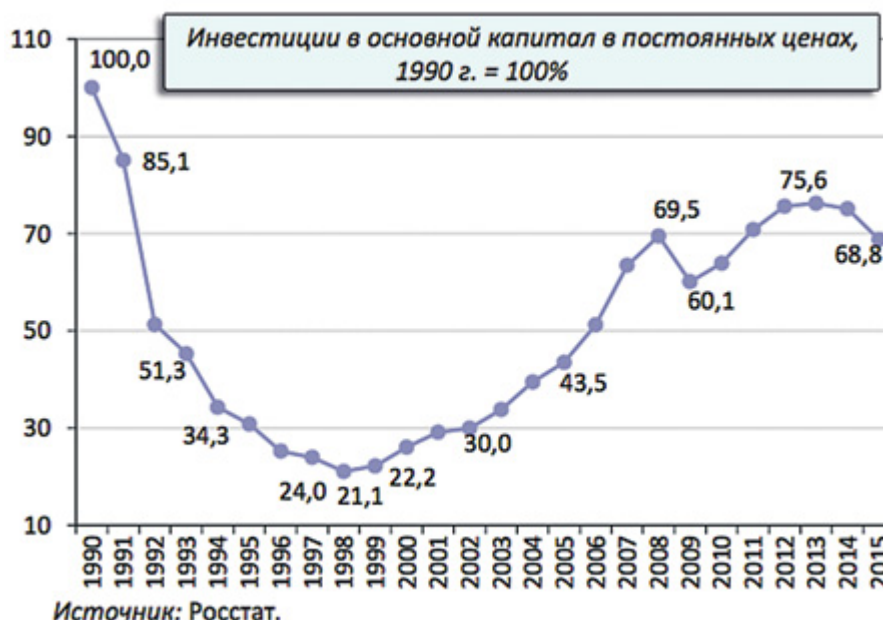
---

<sup>1</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ // КонсультантПлюс. Версия Проф.

бенно в государственном секторе – «Газпром», «Роснефть», «Интер РАО», РЖД, объединение гидростанций, электросети и др.

В России почти две трети инвестиций в основной капитал связаны с отраслью строительства, в настоящее время инвестиционная активность которой сосредоточена преимущественно в секторе жилищного строительства. Инвестиции и объем строительных работ испытывают отрицательную динамику начиная с середины 2012 г. За 2015 г. непосредственно в строительство было вложено 5 945,5 млрд р., что составляет 40,8 % всех инвестиций в основной капитал за тот же период. По прогнозам МЭР, динамика инвестиций в основной капитал вернется в положительную область в 2017 г., и в среднем годовой прирост в 2017–2019 гг. составит 2,7 %. Но одновременно произойдет существенное снижение расходов госсектора, прежде всего органов федеральной власти. Уже в 2016 г. объем расходов ФАИП сократился на 23 % – до 860 млрд р., причем четверть от их суммы – оборонные расходы, относительно мало связанные с остальной экономикой [3].

2016 год является четвертым годом инвестиционного спада в России, характеризующимся хроническим инвестиционным голодом в экономике. Он в определенной мере повторяет ситуацию 1990-х гг. По мнению специалистов (Институт им. Е.Т. Гайдара, Академия народного хозяйства и госслужбы, Академия внешней торговли и др.), сейчас наблюдается инвестиционная пауза – продолжительный период отсутствия реального роста инвестиций в основной капитал за последние 17 лет. В настоящее время идет вторая инвестиционная пауза за 25 лет. Первая произошла в 90-х гг. и продолжалась около восьми лет (рис.).



Инвестиции в основной капитал в постоянных ценах, 1990 г. + 100 %

В 2013–2015 гг. сокращение инвестиций оказалось существенно более глубоким, чем снижение ВВП и выпуска промышленности. Инвестиционная

пауза значительно уменьшает спрос в экономике, ухудшая не только ее текущую динамику, но и перспективы [2].

Специалисты обращают внимание на пять негативных трендов в России, проявившихся из-за негативного влияния внешних и внутренних факторов в 2016 г.:

1. Рост себестоимости строительства.
2. Начало стагнации строительного рынка.
3. Поддержка рынка по программе субсидирования, которая может быть отменена уже в 2017 г.
4. Падение продаж в сегменте масс-маркет.
5. Сложности с привлечением финансирования<sup>1</sup>.

На наш взгляд, к этому списку следует добавить шестой тренд – переориентация спроса преимущественно на небольшие однокомнатные квартиры площадью в 22–25 м<sup>2</sup>. Эта вынужденная мера вызвана устойчивым снижением платежеспособности населения страны за последние годы. С весны 2014 г. потребление домохозяйств перестало служить драйвером роста, и экономика вошла в режим стагфляции, в котором находится до сих пор<sup>2</sup>. Падение покупательной способности населения привело к корректировке стратегий строительства жилья организаций-застройщиков в пользу возведения недорогих квартир с минимумом комфорта. Но эти меры не могут быть длительными, так как, выигрывая в ближайшей перспективе, можно проиграть в будущем и закрепить сложившееся отставание строительной отрасли от мировых трендов [6].

Указанные тренды в совокупности приводят к компенсации высоких затрат организаций-застройщиков заменой строительных материалов и оборудования на более дешевые аналоги с низкими качественными характеристиками. Девелоперы отказываются от начала новых проектов из-за ухудшения экономического состояния и снижения покупательской активности населения. В свою очередь, отсутствие запуска новых проектов усиливает стагнацию.

Незначительно сдерживает падение продаж сохранение льготной ипотечной ставки на уровне 12 % по государственной программе субсидирования. В случае отказа от программы (а он планируется с января 2017 г.) продажи девелоперов могут снизиться до 50 %, часть проектов будут заморожены, включая находящиеся в стадии строительства.

Устранение негативных трендов зачастую связывают с отменой системы долевого строительства и переходом к продаже только готовых квартир. В июле 2016 г. вступил в силу федеральный закон № 236-ФЗ с новыми требованиями к страхованию гражданской ответственности застройщика. Решено с 2020 г. отменить долевое строительство жилья, разрешенное законом № 214-ФЗ.

В «переходный период» с 2016 по 2020 г. продавать квартиры в строящихся домах можно будет только с использованием специального банковского счета по трехсторонним договорам дольщика, банка и застройщика, с 2020 г. продажа квартир в строящихся домах будет запрещена. По оценкам специали-

---

<sup>1</sup> 5 трендов строительного рынка в 2016 году. URL : <http://rway.ru/russia/news/60358>.

<sup>2</sup> Стагфляция в экономике РФ длится уже шесть кварталов // Эксперт. 2015. № 45 (964).

стов, это приведет к удорожанию жилья минимум на 10–15 %, так как финансирование строительства будет полностью заемным – за счет банковских кредитов. В результате высоких рисков с рынка уйдут небольшие страховые компании и разорятся малые и средние организации-застройщики, рынок строительства жилья станет еще менее конкурентным. Это может привести к усугублению проблемы не только в отрасли, но и в смежных областях экономики страны и регионов. Строительство потребляет примерно 30 % произведенного в стране металла, кирпича, цемента, фаянса, плитки и способствует развитию как минимум 10 тыс. предприятий производственного комплекса<sup>1</sup>.

Практика показала, что долевое строительство – самый выгодный для граждан, но и самый высокорисковый способ приобретения жилья. В случае банкротства организации-застройщика при не введенном в эксплуатацию доме заплативший за будущую квартиру дольщик останется и без денег, и без квадратных метров. Но отказ от долевого строительства может сделать жилье недоступным для большинства нуждающихся в нем. Стоимость квартир будет соответствовать рыночным ценам готового продукта и расти в пределах инфляции. При продаже готовых квартир по рыночным правилам исчезнет понятие льготных цен на старте продаж и в период строительства. Единственный очевидный выгодоприобретатель от предлагаемых изменений – крупные банки, которые от новых правил смогут получить дополнительную ликвидность [4].

Более рациональным способом решения проблемы недобросовестных застройщиков было бы сохранение долевого строительства с усилением контроля целевого использования средств дольщиков и хода строительства. Плюс к этому надо отказаться от стратегической цели наращивания объемов жилищного строительства (ввод 1 м<sup>2</sup> жилья в год на жителя России) в пользу ориентации на создание комфортной среды жизнедеятельности человека, как удовлетворяющей как жилищные потребности, так и обеспечивающей высокое качество жизни в целом. Россия по количеству квадратных метров на человека и числу жилых единиц на тысячу человек уже опережает показатели многих развитых государств (табл.). Европейские страны, демонстрировавшие в начале XXI в. существенно более высокие темпы ввода жилья (Испания, Португалия, Ирландия), к 2010 г. столкнулись с острым кризисом «перепроизводства» жилья, существенно усугубившего финансово-экономический кризис в этих странах.

Естественно, в России проблема удовлетворения потребности в жилье отличается от европейских стран. Но в условиях рынка при наращивании объемов жилищного строительства и ипотечного кредитования необходимо прогнозировать не столько потребность, сколько платежеспособный спрос на жилье в различных регионах и муниципалитетах.

Комфортная среда жизнедеятельности человека не должна быть ограничена только жилищем. Необходим акцент на повышении качества городской среды, в первую очередь путем реконструкции, модернизации и благоустройства ветхой и морально устаревшей жилой застройки, капитального ремонта

---

<sup>1</sup> Заседание Госсовета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности. 17.05.2016. URL : <http://rway.ru/russia/news/60484>.

многоквартирных домов, организации эффективного жилищно-коммунального хозяйства и управления жилищным фондом [5].

#### Обеспеченность жильем<sup>1)</sup>

Страна	Количество частных домохозяйств, тыс.	Количество жилых единиц на 1 000 чел.	Количество жилых единиц на 1 частное домохозяйство	Обеспеченность общей площадью жилья, м <sup>2</sup> на 1 чел.	Количество комнат на 1 чел. в используемом жилищном фонде
Австрия	3 598	436	1,01	42,9	1,8
Великобритания	25 200	430 <sup>2)</sup>	1,04	44,0	2,3 <sup>1)</sup>
Нидерланды	7 313	431	0,97	41,0	2,3
Германия	40 076 <sup>3)</sup>	488	1,00	42,9	2,2
Финляндия	2 517	531	1,12	38,9	1,8
Венгрия	3 810 <sup>4)</sup>	429	1,13	31,2	1,1
США	118 273	428	1,11	69,7	2,1
Канада <sup>5)</sup>	12435,5	393	1,00	...	6,4 <sup>6)</sup>
Россия	53 350	419	1,11	22,5	0,86 <sup>7)</sup>

Примечания: <sup>1)</sup> данные за 2009 г., если не указано иное; <sup>2)</sup> данные за 2000 г.; <sup>3)</sup> данные за 2008 г.; <sup>4)</sup> данные за 2007 г.; <sup>5)</sup> данные за 2006 г.; <sup>6)</sup> в частном используемом жилищном фонде; <sup>7)</sup> рассчитано по данным выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств Росстата. Источник: gway.ru.

В регионах России острая неудовлетворенная потребность в жилье сопровождается низким уровнем дохода и постоянным повышением стоимости строительства и цен на жилье. А текущие объемы жилищного строительства не согласованы с имеющимся платежеспособным спросом населения. Сформировалось состояние неопределенности, неуверенности и невозможности строить долгосрочные планы, что еще больше поддерживает нисходящий тренд динамики инвестиций в российской экономике. При сохранении этих процессов строительство не сможет стать локомотивом экономического роста [7]. Решение задачи повышения доходов населения выходит далеко за рамки отрасли строительства. При падающих объемах промышленного производства и сокращении инвестиционной активности, приводящих к закрытию предприятий, сопровождающемуся увольнением работников или в лучшем случае уменьшением заработной платы, делает данную задачу неразрешимой. Необходимо коренное изменение макроэкономической политики в стране.

#### Список использованной литературы

1. Аганбегян А.Г. Строительство жилья – локомотив социально-экономического развития страны / А.Г. Аганбегян // Вопросы экономики. – 2012. – № 5.
2. Башкатова А. Россия застряла в инвестиционной паузе [Электронный ресурс] / А. Башкатова. – Режим доступа : [http://www.ng.ru/economics/2016-03-21/1\\_rosstat.html](http://www.ng.ru/economics/2016-03-21/1_rosstat.html).

3. Герасимов С. Состояние и перспективы строительной отрасли РФ в 2016–2017 гг. [Электронный ресурс] / С. Герасимов. – Режим доступа : <http://www.indexbox.ru/news/sostojanie-i-perspektivy-stroitelnoj-otrasli-rf>.

4. Ключник Д. Нелегкая доля [Электронный ресурс] / Д. Ключник // Российская бизнес-газета: бизнес и власть. – Режим доступа : <https://rg.ru/2015/08/11/zilyo.html>.

5. Косарева Н. Как очеловечить «квадраты» [Электронный ресурс] / Н. Косарева, Т. Полиди, А. Пузанов, Е. Ясин // Эксперт Online. – 2015. – 5 апр. – Режим доступа : <http://demoscope.ru/weekly/2015/0637/gazeta028.php>.

6. Светник Т.В. Корректировка стратегий строительства жилья в условиях кризиса / Т.В. Светник // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). – 2015. – Т. 25, № 6. – С. 941–946.

7. Светник Т.В. Трансформация отрасли строительства в действенный локомотив экономического роста / Т.В. Светник // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2014. – № 12 (95). – С. 336–342.

### **Информация об авторе**

*Светник Тамара Васильевна* – доктор экономических наук, профессор, кафедра экономики предприятия и предпринимательской деятельности, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: [svetnikt@mail.ru](mailto:svetnikt@mail.ru).

### **Author**

*Svetnik Tamara Vasilievna* – Doctor habil. (Economics), Professor, Department of Business Economy and Entrepreneurship, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, 664003, e-mail: [svetnikt@mail.ru](mailto:svetnikt@mail.ru).