

СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА РЕГИОНАЛЬНОМ РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*Кузьмич Н.П., кандидат экономических наук, доцент,
Дальневосточный государственный аграрный университет*

Аннотация: отрасль строительства представляет собой сложную диверсифицированную отрасль материального производства и играет большую роль в развитии экономики, в повышении качества жизни населения, но в настоящее время находится в сложной макроэкономической обстановке. Существенно меняется бизнес-среда и условия государственного регулирования строительного рынка и рынка недвижимости. Статья посвящена анализу проблем и возможностей в инвестиционно-строительной сфере на региональном рынке жилищного строительства. Основной целью статьи является определение современных направлений развития регионального рынка жилищного строительства и предприятий строительной отрасли, формирующих предложение на рынке. В статье представлены основные возможности повышения инвестиционной активности строительных предприятий, рассмотрены основные факторы первичного рынка жилья – предложение и спрос. Подчеркнута организационная специфика строительных предприятий в жилищном строительстве. В статье отмечено, что важно соблюдение экологических требований при строительстве жилья. В ходе исследования применены методы синтеза и обобщения. Полученные результаты исследования могут быть полезны ученым и специалистам в области строительства, а также в процессе обучения и научных исследований студентам и аспирантам.

Ключевые слова: жилищное строительство, инвестиции, инвестиционно-строительный комплекс, предложение, строительство, спрос

Инвестиционно-строительный комплекс выполняет функцию макроэкономического индикатора развития экономики, способствует развитию общественного производства, несет градообразующую, институциональную, стабилизирующую и другие функции. Именно строительство формирует каркас жизнедеятельности, поскольку создает материально-вещественную структуру капитальных фондов всех отраслей национальной экономики. В качестве основных социальных целей функционирования инвестиционно-строительного комплекса в регионе можно выделить, в первую очередь, формирование условий для повышения уровня жизни населения.

Результаты исследований тенденций и специфики жилищного строительства, а также вопросы формирования комфортной городской среды достаточно полно отражены в работах А.Н. Асаула [1], М.М. Еременко, И.Ф. Гареева [2], С.П. Король [3] и других ученых. Однако данная тема настолько актуальна, что требует пристального внимания и постоянной доработки.

Множество строительных предприятий успешно совмещают в себе несколько организационных функций непосредственно в процессе строительства, такие как заказчик, подрядчик и застройщик. Анализируя жилищное строительство, можно увидеть, что нередко такое предприятие обустроивает участок строительства, при этом являясь собственником земельного участка, а это фактически приравнивает её к статусу девелопера. В инвестиционно-строительном процессе девелопер выпол-

няет функцию разработчика идеи объекта как функциональной, так и маркетинговой, что, безусловно, связано с высоким уровнем предпринимательского риска.

В настоящее время имеют место быть достаточно сложные условия внешней среды не только для строительного сектора, но и для всей экономики страны. В инвестиционно-строительной сфере они проявляются устойчивым ростом затрат на подготовку недвижимости и обеспечение инфраструктуры; снижением нормы прибыли; повышением регулирующей роли государства в отрасли и т.д. [4]

Безусловно, в таких условиях обеспечить устойчивое развитие предприятий инвестиционно-строительного комплекса в долгосрочной перспективе можно только при сохранении и увеличении потенциала предприятий, который трансформируется в техническое обновление основных средств, а также внедрение инноваций. Причем, потенциал рассматривается не просто как набор ресурсов, а с позиции системного подхода, который проявляется в синергетическом эффекте, обусловленном внутренним взаимодействием элементов системы.

Но, кроме проблем и сложностей, возникают и некоторые возможности для дальнейшего развития предприятий, среди которых можно выделить:

- применение современных технологий, в частности, в области композиционных и конструкционных материалов, гибких архитектурно-строительных решений;

– формирование новых инвестиционно-строительных рынков, в качественном, географическом, количественном и других значениях.

Данные возможности способствуют инвестиционной привлекательности строительных предприятий, поскольку неизменный приток инвестиций является реальной гарантией их стабильного функционирования независимо от внешних условий.

Повышение инвестиционной активности строительных предприятий базируется на следующих положениях:

- обновление активной части основных средств;
- оптимизация структуры капитала;
- анализ и оценка инвестиционных рисков и др.

Исследуя статистику, можно увидеть, что инвестиции в основной капитал в отрасль строительство в Амурской области за первый квартал 2020 года составили 1,9% от общего количества инвестиций в основной капитал в регионе. В 2019 году данный показатель был равен 4%. Сферами для вложения инвестиций в основной капитал в первоочередном порядке являются транспорт, обрабатывающие производства, а также добыча полезных ископаемых [6].

В большей степени в связи с последними событиями, связанными с эпидемической обстановкой, в Амурской области объем строительных работ в I полугодие 2020 года составил 60,9% к такому же периоду 2019 года. Но по вводу жилья ситуация достаточно оптимистическая, поскольку строительство жилых домов за первый квартал 2020 составил 193,7% к такому же периоду 2019 года. Статистикой учитывались как многоквартирные дома, так и дома, построенные населением. Также включалась недвижимость на участках земли в целях садоводства. Амурчане за счет собственных и заемных средств возвели 37,7% жилья от общего объема. Спрос на первичное жилье подогрела дальневосточная ипотека. [6]

Для проявления положительных тенденций в отрасли жилищного строительства необходимо совершенствование механизмов привлечения инвестиций; внедрение в отрасль эффективных инновационных технологий; обеспечение повышения качества и конкурентоспособности строительной продукции, строительных материалов, изделий и конструкций, высоких потребительских характеристик зданий и сооружений, их надёжности, безопасности, комфортности, эксплуатационной экономичности и экологичности.

В настоящее время в жилищном строительстве основными являются вопросы увеличения

объемов строительства жилья и платежеспособный спрос населения.

Предложение в целом на рынке жилищной недвижимости во многом зависит от обстановки в жилищном строительстве. В настоящее время для первичного рынка недвижимости стали характерны снижение активности строительных фирм и снижение темпов строительства объектов, а также преобладание эконом-класса в общей структуре спроса и предложения.

Чтобы поднять на качественно новый уровень жилищное строительство, необходимо улучшить, прежде всего, социальную инфраструктуру, возводить школы, детсады, магазины, инженерные сети, решать проблемы транспортной доступности населенных пунктов с малоэтажной застройкой. [5]

Практика развития территорий показывает, что неупорядоченное жилищное строительство является бесперспективным направлением, поскольку возникает определенный дисбаланс территории. [2] Что касается спроса на жилье, то в настоящее время покупатель хочет иметь не просто жилье, а комфортную среду. Застройщикам следует подстраиваться и учитывать фактор спроса, потому что спрос создает предложение. Для заказчика особо важными на строительном рынке являются факторы соблюдения сроков сдачи объекта в эксплуатацию, выполнения качества строительной продукции, а также факторы, особо значимые для заказчика – дисконты и льготные условия ипотечного кредитования.

Увеличение спроса на жилую недвижимость стимулируется ипотечным кредитованием и снижением ставок. Однако главные ограничители применения ипотеки проявляются в следующем:

- низкий уровень доходов основной массы населения;
- высокий уровень инфляции;
- высокие проценты по кредиту и др.

Сегодня амурчан интересуют малогабаритные квартиры, но чтобы кухня и комната были отдельно, а также малогабаритные «двушки» в 40-44 кв.метра. С начала декабря 2019 года начала работать на территории Дальнего Востока льготная дальневосточная ипотека под 2%. Взять кредит на жилье по льготной ставке могут семьи, где обоим супругам меньше 35 лет, то есть льготная ипотека направлена на молодые семьи. Один родитель с ребенком младше 18 лет также попадает под эту программу. Льготные кредиты выдаются с максимальным сроком на 20 лет, максимальная сумма – 6 миллионов рублей. Но им предварительно необходимо накопить еще 20% на первоначальный взнос и сумму на выполнение отделочных работ в

новой квартире. Потому большинство ищет уже готовое жилье, но заем можно оформить на квартиру первичного рынка (для сельских территорий разрешено приобретать жилую недвижимость на вторичном рынке жилья). В настоящее время банки принимают заявки, проводят консультации по льготной ипотеке. Стоит помнить, что не все новые дома по документам являются первичным жильем, так что круг, подходящих под двухпроцентную ипотеку, квартир сужается еще сильнее.

При строительстве жилья важными моментами являются вопросы соблюдения экологических требований, поскольку экологические проблемы могут отрицательно сказаться на экономическом и социальном развитии территории в целом. Экологичность жилья выражается в удобной планировке, прилегающей территории, экологически чистых строительных и отделочных материалах и т.д. Например, в настоящее время жилая застройка зачастую ведется точечно, за счет сокращения зеленых зон, урезания зоны парковки, дворов и т.д., что отрицательно влияет на экологические параметры и не способствует качественным условиям жизни людей.

Строительным фирмам выгоднее строить в центре городов, поскольку недвижимость там продается по достаточно высокой цене, но в тех районах нет свободной земли под строительство. При возведении жилья на окраинах, строительные фирмы несут затраты на строительство инженерно-технических коммуникаций, поэтому они не ведут комплексную застройку на окраинах города, а стремятся вести точечную застройку городов, все более уплотнять жилые кварталы. В сельской местности многоквартирные дома практически не строятся.

Таким образом, строительная отрасль должна с максимальной экономической эффективностью решать проблему формирования комфортной среды, в конечном итоге, способствовать развитию и реализации потенциала человеческого капитала. В целом, вопросы развития жилищного строительства в последние годы вышли за пределы обсуждения проблематики развития инвестиционно-строительной сферы и стали предметом исследования развития территорий региона и страны.

Литература

1. Асаул А.Н. Направления развития региональных инвестиционно-строительных комплексов в РФ // *Успехи современного естествознания*. 2011. № 2. С. 124 – 127.
2. Еременко М.М., Гареев И.Ф. Исследование взаимосвязей жилищного строительства и устойчивого развития территорий // *Жилищные стратегии*. 2019. Том 6. № 3. С. 333 – 376. doi: 10.18334/zhs.6.3.41188
3. Король С.П. Управление проектами в организациях жилищного строительства в региональном строительном комплексе // *Региональная экономика и управление: электронный научный журнал*. № 1 (41). Номер статьи: 4103. Режим доступа: <https://eee-region.ru/article/4103/>
4. Кузьмич Н.П. Влияние институциональных факторов на развитие предпринимательства в строительстве // *Наука и бизнес: пути развития*. 2013. № 7 (25). С. 74 – 77.
5. Кузьмич Н.П. Роль строительного комплекса в социально-ориентированных направлениях развития региона // *Труд и социальные отношения*. 2011. № 7 (85). С. 52 – 55.
6. Социально-экономическое положение Амурской области: Доклад / Амурстат. Благовещенск, 2020. 80 с.

References

1. Asaul A.N. *Napravleniya razvitiya regional'nyh investicionno-stroitel'nyh kompleksov v RF. Uspekhi sovremennogo estestvoznaniya*. 2011. № 2. S. 124 – 127.
2. Eremenko M.M., Gareev I.F. *Issledovanie vzaimosvyazey zhilishchnogo stroitel'stva i ustojchivogo razvitiya territorij // ZHilishchnye strategii*. 2019. Tom 6. № 3. S. 333 – 376. doi: 10.18334/zhs.6.3.41188
3. Korol' S.P. *Upravlenie proektami v organizatsiyah zhilishchnogo stroitel'stva v regional'nom stroitel'nom komplekse. Regional'naya ekonomika i upravlenie: elektronnyj nauchnyj zhurnal*. № 1 (41). Nomer stat'i: 4103. Rezhim dostupa: <https://eee-region.ru/article/4103/>
4. Kuz'mich N.P. *Vliyanie institucional'nyh faktorov na razvitie predprinimatel'stva v stroitel'stve. Nauka i biznes: puti razvitiya*. 2013. № 7 (25). S. 74 – 77.
5. Kuz'mich N.P. *Rol' stroitel'nogo kompleksa v social'no-orientirovannyh napravleniyah razvitiya regiona. Trud i social'nye otnosheniya*. 2011. № 7 (85). S. 52 – 55.
6. *Social'no-ekonomicheskoe polozhenie Amurskoj oblasti: Doklad. Amurstat. Blagoveshchensk*, 2020. 80 s.

CONSTRUCTION COMPANIES IN THE REGIONAL HOUSING CONSTRUCTION MARKET

*Kuzmich N.P., Candidate of Economic Sciences (Ph.D.), Associate Professor,
Far East State Agrarian University*

Abstract: the construction industry is a complex diversified sector of material production and plays an important role in the development of the economy, in improving the quality of life of the population, but currently it is in a difficult macroeconomic environment. The business environment and conditions of state regulation of the construction and real estate markets are changing significantly. The article is devoted to the analysis of problems and opportunities in the investment and construction sector in the regional housing construction market. The main purpose of the article is to determine the current trends in the development of the regional housing construction market and construction industry enterprises that form the supply on the market. The article presents the main opportunities for increasing the investment activity of construction companies, considers the main factors of the primary housing market-supply and demand. The organizational specificity of construction companies in housing construction is emphasized. The article notes that it is important to comply with environmental requirements in housing construction. The research uses methods of synthesis and generalization. The obtained research results can be useful to scientists and specialists in the field of construction, as well as in the process of teaching and research to students and postgraduates.

Keywords: housing construction, investment, investment and construction complex, supply, construction, demand