

Жилищное строительство – шесть причин спада и два направления улучшения

А.В. САВЕЛЬЕВ, кандидат экономических наук, президент Ассоциации регионального отраслевого объединения работодателей СРО строителей Сибирского региона, Новосибирск. E-mail: avsa_2010@mail.ru

М.Ю. САВЕЛЬЕВА, кандидат экономических наук, Новосибирский государственный университет экономики и управления. E-mail: avsa_2010@mail.ru

Ю.Б. БОРОДИНА, кандидат экономических наук, Новосибирский государственный университет экономики и управления, Новосибирск. E-mail: borod-151@yandex.ru

Статья основана на итогах всестороннего исследования состояния строительной отрасли Новосибирской области. Ее целью была разработка рекомендаций по активизации инвестиционных процессов в сфере жилищного строительства региона. Предложены направления выхода из кризиса строительной отрасли.

Ключевые слова: инвестиции в основной капитал; объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»; доходы и расходы населения; ипотечное кредитование, государственная поддержка строительного сектора

Актуальность исследования. Строительство является одной из базовых отраслей отечественной экономики, которая определяет уровень развития общества и его производительных сил, потому что от него зависят решение жилищной проблемы, темпы обновления основных фондов, структурная перестройка промышленности и в конечном счете эффективность национальной экономики [1].

Строительный сектор имеет один из самых высоких уровней мультипликативного эффекта в экономике России [2], поскольку увеличение любого из компонентов расходов в строительстве приводит к росту национального дохода общества на величину, большую, чем первоначальные затраты [3]. Так, рубль, инвестированный в строительство, притягивает за собой 4–5 руб. в смежные отрасли, а одно рабочее место создает шесть в смежных отраслях, что дает импульс для их развития. В этой сфере прямо или косвенно участвуют более 70 отраслей национальной экономики [3].

Цель исследования. На основе всестороннего исследования экономического состояния строительной отрасли на примере Новосибирской области выявляются основные проблемы, сдержи-

вающие ее развитие, предложены направления активизации инвестиционных процессов в сфере жилищного строительства региона.

Состояние строительной отрасли в регионе

Удельный вес инвестиций в основной капитал в Новосибирской области составлял в 2010 г. только 1,2% от общероссийского показателя, в регионах Сибирского федерального округа – 12%, а в 2015 г. значение данного показателя снизилось до 1,1% от уровня РФ и до 11,3% – СФО. При этом отметим более высокий удельный вес Новосибирской области в численности населения как РФ, так и в СФО.

Результаты расчета индекса физического объема инвестиций в основной капитал по регионам СФО за 2015 г. представлены на рисунке 1. По России в целом этот показатель составил 91,6% от уровня предыдущего года, в среднем по СФО – 83,3%. Новосибирская область значительно уступает по этому показателю другим регионам СФО и РФ в целом.

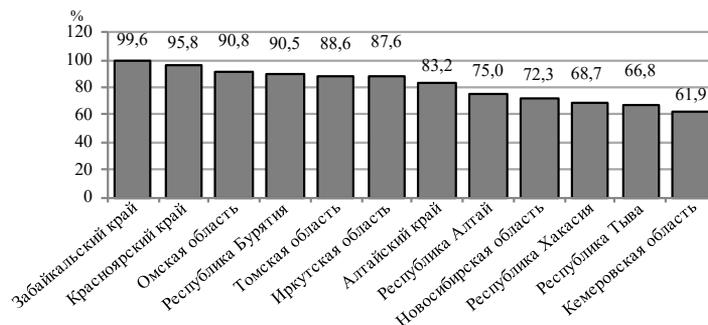


Рис. 1. Индекс физического объема инвестиций в основной капитал по регионам СФО за 2015 г., % к предыдущему году

Негативная тенденция продолжилась и в первом полугодии 2016 г.: этот показатель по РФ в целом составил 95,7% (к предыдущему году, в среднем по СФО – 93,9%, в области – только 81,4%). Среди видов экономической деятельности самое значительное снижение объема инвестиций в основной капитал (на 62,9%) в Новосибирской области за январь–сентябрь 2016 г. произошло именно в строительстве. Отметим, что данная тенденция характерна не только для области, но и для всех регионов РФ.

Другим важнейшим показателем, характеризующим развитие инвестиционных процессов в сфере строительства, является объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство», под которым понимаются работы, выполненные организациями собственными силами на основании договоров или контрактов, заключаемых с заказчиками (рис. 2–3).

Млн руб.

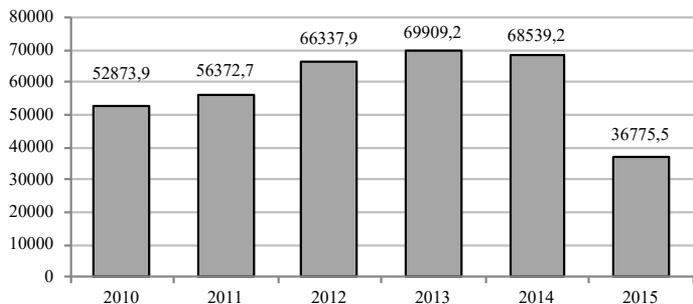


Рис. 2. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в НСО за 2010–2015 гг., млн руб.

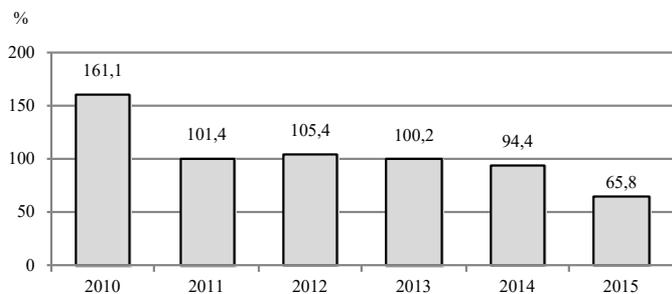


Рис. 3. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в НСО за 2010–2015 гг., % к предыдущему году (в сопоставимых ценах)

Анализ свидетельствует, что в 2014–2015 гг. в Новосибирской области наблюдалось падение темпов роста объема работ по виду деятельности «Строительство». В 2014 г. рынок просел на 5,6% (до 68,54 млрд руб.), а в 2015 г. – на 34,2% (до 36,77 млрд руб.). Все это в конечном счете могло привести к сокращению заделов в строительстве и снижению объемов работ в 2016 г. и в перспективе.

Подтверждением этому стали кризисные явления в строительном секторе за десять месяцев 2016 г. (по виду деятельности «Строительство» – на 22,9%, а по вводу жилых домов – на 25,4% к соответствующему периоду 2015 г., притом, что общий индекс промышленного производства за этот период составил 1,2). Общий спад в отрасли усугублялся и резкими колебаниями объемов работ по месяцам.

Динамика строительства жилья

Поскольку в общем объеме работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», более 70% занимает строительство жилья, то необходимо выявить тенденции, происходящие в этом секторе экономики Новосибирской области. Динамика ввода жилья в области начиная с 2016 г. стала приобретать негативную тенденцию (рис. 4).

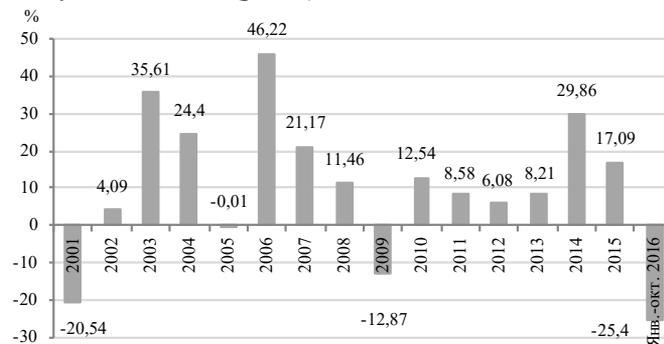


Рис. 4. Динамика прироста ввода жилья в НСО за 2001–2016 гг., % к предыдущему периоду

При этом в РФ в целом за январь–сентябрь 2016 г. было введено 49527,1 тыс. м² общей площади (уменьшение к соответствующему периоду 2015 г. на 5,5%), в Сибирском федеральном округе – 4946,5 (спад на 14,8%), в Новосибирской области – 1353,5 тыс. м² (на 23,9%). Темпы снижения ввода в действие жилых домов в области были в четыре раза выше, чем в РФ, и более чем вдвое превышали показатели по СФО.

Существующие заделы на строительном рынке жилья НСО в настоящее время оцениваются специалистами в 4 млн м². При темпах сокращения строительных площадок и строительных

работ, наблюдавшихся в 2016 г., можно предположить, что уже к 2018–2019 гг. застройщики в НСО не смогут сдать даже 1 млн м² жилья (при плановом объеме 1,9 млн м² в 2016 г.).

Таким образом, строительная отрасль в регионе продолжает пребывать в состоянии вялотекущей рецессии без очевидных признаков выхода из нее. Эти тенденции были характерны для строительной отрасли как СФО, так и РФ в целом. Однако в ряде случаев были выявлены исключения из общей закономерности, что указывает на наличие специфических причин резкого спада в экономике отрасли в регионе.

Причины кризиса

Неблагоприятный инвестиционный климат в регионе.

По результатам Национального рейтинга, на который ориентируются инвесторы при оценке инвестиционного климата в регионах, Новосибирская область в 2015 г. заняла лишь 57-е место (из 76 представленных в рейтинге) [1]. При этом, как отмечено в Национальном рейтинге, в области наиболее сложное положение зафиксировано в сфере строительства. До сих пор не создан благоприятный инвестиционный климат, позволяющий сформировать эффективный локальный рынок строительства, что связано с наличием в области высоких административных барьеров и низкой информационной прозрачности при реализации инвестиционно-строительных проектов [1].

Финансирование строительной отрасли. Результаты анализа структуры ввода в действие жилых домов в зависимости от источников финансирования строительства свидетельствует о снижении доли ввода в действие жилых домов за счет средств бюджетов разных уровней. Если в 2010 г. на средства федерального и областного бюджетов возводилось 8,2% новостроек, а муниципального – 4%, то в 2016 г. на оба этих источника приходилось только по 1% строительства. Уход государства из строительного рынка региона – это, безусловно, негативная тенденция, которая приведет в дальнейшем как к снижению объемов ввода в действие социального жилья, так и к отсутствию финансовой поддержки строительной отрасли в целом.

Данная тенденция связана прежде всего с ограничениями областного и федерального бюджетов (рис. 5). Объемы доходов

и расходов областного бюджета, прогнозируемые в 2016 г. в НСО, имеют незначительные темпы роста, при одновременном дефиците бюджета [2].

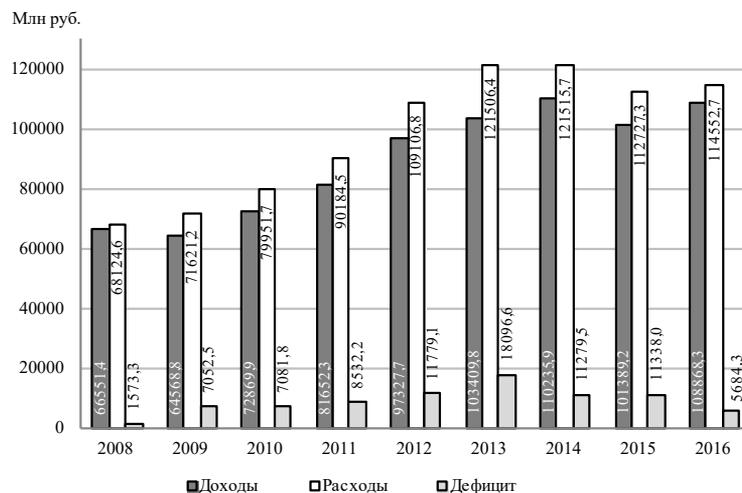


Рис. 5. Прогнозируемый объем доходов, расходов и дефицита областного бюджета за 2010–2016 гг., млрд руб.

Наибольшую озабоченность вызывает размер государственного внутреннего долга Новосибирской области, составившего в 2016 г. 53423,9 млн руб. – это 49% утвержденного общего годового объема доходов областного бюджета, притом, что в соответствии с Бюджетным кодексом РФ его уровень не должен превышать 50%. К сожалению, область в 2016 г. не вошла в число 10 финансово стабильных регионов в РФ, генерирующих значительный объем доходов и не имеющих острых проблем с формированием бюджета.

Таким образом, на фоне дефицита как федерального, так и областного бюджетов, роста государственного внутреннего долга Новосибирской области вполне логичным выглядит снижение объемов бюджетного финансирования строительства, что в итоге сказывается на снижении темпов его роста, а значит, и на экономической ситуации в регионе. Данная тенденция характерна для всех регионов РФ, испытывающих проблемы при формировании бюджетов.

Снижение размера частных инвестиций. Если учесть, что доля частных инвестиций в общем объеме денежных средств застройщика составляет от 20 до 100%, то влияние этого фактора трудно переоценить. Одна из причин – **сокращение реальных располагаемых денежных доходов населения.** Так, в регионе при незначительном росте среднемесячной номинальной начисленной заработной платы работников организаций, в 2015 г. темп роста этого показателя к предыдущему году снизился более чем на 9%.

Ситуация усугубляется и тем, что среднемесячная заработная плата в НСО (28,05 тыс. руб.) в 2015 г. существенно отставала не только от среднероссийских показателей (34,03 тыс. руб.), но и от ряда регионов СФО, лидерами среди которых являются Красноярский край (36,07 тыс. руб) и Томская область (34,04 тыс. руб.). В 2016 г. негативные тенденции продолжились, что привело к снижению денежных доходов в расчете на душу населения на 3,7% к предыдущему месяцу, что было больше, чем в среднем по РФ (рост на 0,2%), и СФО (спад на 0,3%).

Снижение денежных доходов в регионе в 2016 г. привело к падению основных потребительских расходов на душу населения и существенному изменению структуры расходов населения в регионе. Так, по сравнению с 2015 г. на 43,6% возросли обязательные платежи и взносы, на 24,3% – расходы по покупке валюты. При этом расходы граждан на приобретение недвижимости сократились на 14,6%, а на сбережения во вкладах и ценных бумагах – на 41,6%.

Проблемы в области ипотечного кредитования. В 2016 г. в Новосибирской области количество договоров ипотечного кредитования уменьшилось на 43%, а сумма денежных средств – на 39% (рис. 6). При этом роль ипотеки в развитии отрасли достаточно велика: ее доля в общем объеме продаж жилья в новостройках составляет в настоящее время от 50% до 80%.

Ситуация с ипотечными кредитами осложняется тем, что государственная программа субсидирования процентной ставки по ним закончила свое действие 31 декабря 2016 г., и пока неизвестно, будет ли она продлена в 2017 г.

Банковское кредитование застройщиков. Доля банковских кредитов, выданных за январь-июнь 2016 г. в Новосибирской

области, строительной отрасли составила всего 3%, что явно недостаточно для ее развития.

Можно выделить как минимум две основные причины, которые сдерживают развитие финансовых отношений между банками и застройщиками.

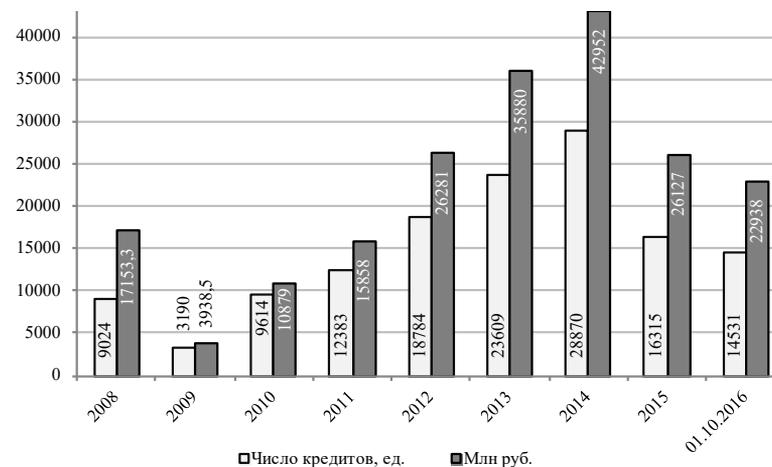


Рис. 6. Динамика ипотечного кредитования по НСО за 2008–2016 гг.

Прежде всего, значительно возросли риски невозврата банковских кредитов, выдаваемых строительным компаниям. Связано это с ухудшением их финансового состояния. Так, средняя рентабельность строительного бизнеса в Новосибирской области в настоящее время составляет всего 2,6%, при средней по региону 5,2%. Более низкий уровень рентабельности не зафиксирован ни в одной из отраслей, составляющих экономический потенциал региона (таблица).

С падением рентабельности строительной отрасли резко увеличивается количество компаний-банкротов. В настоящее время только 72,4% компаний работают с положительным финансовым результатом. Однако величина сальдированного финансового результата деятельности строительных организаций за десять месяцев 2016 г. имеет отрицательное значение (-963,5 млн руб.),

что свидетельствует о том, что общий размер убытков у них больше, чем полученная прибыль.

**Рентабельность проданных товаров,
продукции (работ, услуг) организаций по видам
экономической деятельности в НСО за 2010–2015 гг., %**

Отрасль	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Всего в экономике	5,3	4,7	4,4	4,6	4,6	5,2
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	12,9	14,6	12,4	9,1	15,3	16,8
Добыча полезных ископаемых	22,4	32,2	37,7	24,1	19,0	33,2
Строительство	4,0	3,4	1,7	3,4	3,4	2,6
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	8,8	8,9	10,4	14,9	14,9	12,7

Другой причиной, сдерживающей развитие финансовых отношений между банками и застройщиками, является ужесточение условий предоставления кредитов. Так, в настоящее время банки предлагают кредиты в рамках проектного финансирования на условиях не меньше 14,5–17% годовых. С учетом низкой рентабельности региона воспользоваться такими кредитами строительные компании просто не в состоянии. Ситуация усугубляется еще и тем, что в регионе из-за дефицита областного бюджета были отменены государственные гарантии при выдаче кредита под завершение многоэтажного жилищного строительства.

Выводы

Таким образом, анализ состояния строительной отрасли в Новосибирской области позволяет сделать вывод о том, что в 2016 г. среди базовых отраслей экономики региона она оказалась одной из самых проблемных, в ней были зафиксированы резкое падение инвестиций в основной капитал и снижение объемов производства.

Причины, которые привели отрасль к вялотекущей рецессии без очевидных признаков выхода из нее, – это неблагоприятный инвестиционный климат, не позволяющий сформировать эффективный локальный рынок строительства из-за высоких админис-

тративных барьеров и низкой информационной прозрачности при реализации инвестиционно-строительных проектов, снижение бюджетного финансирования отрасли, падение роста доходов населения, приведшее к уменьшению спроса на жилье, снижение размеров ипотечного кредитования в регионе, рост стоимости и сокращение объемов кредитования строительных компаний банками, падение рентабельности в строительной отрасли, приведшее к резкому увеличению количества компаний-банкротов.

При этом особенностью строительной отрасли является высокая инерционность происходящих в ней экономических процессов, что позволяет констатировать, что в настоящее время отрасль только входит в кризис, и в 2017 г. ситуация может только ухудшиться. Без скорейшего решения выявленных проблем отрасль будет медленно и долго выходить из кризиса, что окажет негативное влияние на экономику региона в целом.

Позитивные изменения в строительной отрасли региона во многом будут зависеть от поведения ее основных инвесторов – государства, корпоративного сектора (банков) и населения. Специфика строительства заключается в том, что без долгосрочных заемных инвестиций не обойтись, так как от стадии проекта до окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию проходит значительный период времени.

В этой связи в качестве первого «денежного мешка» для развития строительной отрасли могут выступить **активы коммерческих банков**, суммарный объем которых в настоящее время составляет примерно 74 трлн руб. При этом в 2015 г. на инвестиции было направлено всего 1,1 трлн руб. Чтобы превратить «короткие» деньги банковских активов в «длинные» инвестиционные ресурсы, по примеру многих развитых стран необходим выпуск Казначейством долговременных ценных бумаг, которые смогут по низкой годовой процентной ставке (например, 3–4%) приобретать ЦБ РФ, «Агентство по ипотечному кредитованию» и, возможно, другие фонды, а затем под их залог – выдавать инвестиционные кредиты на срок 5, 10, 20 лет.

Вторым «денежным мешком» являются **сбережения самих граждан**. В настоящее время население страны накопило около 30 трлн руб. в России и, по оценкам А.Г. Аганбеяна [4, 5], до 700 млрд долл. за рубежом. Так, только по Сибирскому

федеральному округу совокупные накопления населения превысили 1,6 трлн руб. В Новосибирской области в 2015 г. вклады физических лиц выросли за год на 26,7% и составили 372 млрд руб. Использование даже небольшой части этих средств на инвестиционные цели, особенно на строительство жилья, могло бы стать значительным источником финансирования для развития отрасли.

Со стороны государства для поддержки строительства необходим переход к политике форсированных инвестиций и наращивания человеческого капитала. Однако это возможно лишь при условии значительного снижения уровня инфляции и ключевой ставки Центробанка до 3–4%, что сделает привлекательным инвестиционное кредитование.

Литература

1. Савельева М. Ю., Савельева Ю. В., Савельев А. В. Улучшение инвестиционного климата в регионе (на примере Новосибирской области) // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2015. – № 11 (83). – С. 51.
2. Савельева Ю. В., Савельева М. Ю. Концепция программного бюджетирования: проблемы и перспективы внедрения // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2014. – № 11 (71). – С. 33.
3. Широ́в А. А. Оценка мультипликативных эффектов в экономике. Возможности и ограничения [Эл. ресурс] / А.А. Широ́в, А.А. Янто́вский. URL: www.macroforecast.ru/doc/shirov_yantovsky.doc
4. Аганбе́гян А. Г. России требуется политика форсированных инвестиций // ЭКО. – 2014. – № 7. – С. 6–11.
5. Аганбе́гян А. Г. Как преодолеть стагнацию и восстановить экономическое развитие // ЭКО. – 2016. – № 2. – С. 5–13.