

Особенности развития строительного комплекса в посткризисный период

© 2012 Л.С. Белоусова, А.Е. Карлик, А.И. Орт

Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов
E-mail: fomin@sseu.ru

В статье рассматривается развитие строительного комплекса России в период кризиса и посткризисный период. Показано, что если на большинстве рынков товаров снижение цен приводит к увеличению спроса, то рынок недвижимости демонстрирует прямо противоположную тенденцию. Выявлены основные проблемы строительного комплекса России в посткризисных условиях.

Ключевые слова: кризис, строительство, строительный комплекс.

Строительство занимает особое место в системе национальной экономики, как одна из ключевых отраслей сферы материального производства: уровень, тенденции и темпы развития строительства во многом определяют возможности интенсивного развития российской экономики с учетом необходимости трансформации ее в инновационную.

По результатам ряда исследований, еще до кризиса основные источники экономического роста России были практически исчерпаны: производственные мощности в основном были задействованы, а трудовые ресурсы начали сокращаться. Относительно высокий показатель роста экономики в 2008 г. (5,6 % к 2007 г.) объяснялся в основном высокими результатами развития в первом полугодии.

В структуре валового внутреннего продукта (ВВП) в 2005-2008 гг. опережающими темпами росла торговля, рост ВВП происходил за счет внутреннего потребления и поэтому не был устойчивым.

По оценкам Всемирного банка, для устойчивого роста в развивающихся странах необходимо, чтобы доля инвестиций в ВВП составляла

не менее 20 %. В России в 2007 и 2008 гг. сложились благоприятные соотношения: 20,3 и 21 %, соответственно. Однако на протяжении продолжительного предшествующего периода норма инвестирования в основной капитал была значительно ниже. Таким образом, чтобы посткризисный рост в России не затухал, инвестиции с учетом динамики прошлых лет должны расти значительно быстрее.

В предкризисные годы прослеживается положительная динамика объемов работ по виду деятельности "строительство", однако с замедлением к концу года (рис. 1).

В последние годы в экономике России наблюдаются устойчивые тенденции ухудшения качества роста. Несмотря на формально благополучные макроэкономические показатели в большей части отраслей, в особенности высокотехнологического сектора, продолжается деградация, увеличивается отставание от мирового уровня. Российская экономика длительное время находится в кризисном состоянии, целые отрасли отечественного народного хозяйства теряют жизнеспособность. Нарастающее технологическое отставание России создает угрозу национальной



Рис. 1. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности "строительство"

безопасности, подрывая основу современного экономического роста.

Экономический рост, при котором страна остается с примитивной сырьевой экономикой, с низкотехнологичной индустрией (“рост без развития”), не может быть признан ни устойчивым, ни перспективным для России. Модель, обеспечивавшая до 2008 г. рост в российской экономике, исчерпала все ресурсы, ее поддерживающие. России нужна новая парадигма роста, основанная на высокой производительности, а не на благоприятной конъюнктуре сырьевого рынка.

Строительному комплексу отводится значительная роль в перестройке отраслей экономики и преодолении имеющихся кризисных явлений. Тем не менее строительный комплекс сам нуждается в глубоких преобразованиях. Не в последнюю очередь проблемы в строительном комплексе обусловлены трансформацией системы государственного управления и планирования.

Строительство - особый вид предпринимательской деятельности, отличающийся спецификой создаваемой продукции и, соответственно, организации производства и управления, это также сложнейшая производственная (социально-экономическая) система, в процессе функционирования которой задействовано множество элементов производства (подсистем), сосредоточенных в различных организациях. Таким образом, строительство, по сути, многопрофильная отрасль, обеспечивающая единый народнохозяйственный (региональный) комплекс пассивной частью основных производственных фондов. Строительство является крупнейшим потребителем продукции других отраслей национальной экономики, которые обеспечивают его металлом и металлоконструкциями, цементом, лесоматериалами, строительными машинами, транспортными средствами, топливом, энергетическими и

другими ресурсами. По имеющимся данным, в строительстве используется 50 % продукции промышленности строительных материалов, около 18 % металлопроката, 40 % лесоматериалов, более 10 % продукции машиностроения. Для перевозки строительных материалов, конструкций, строительной техники используются практически все виды транспорта. Таким образом, значительная часть проблем и задач, связанных с развитием строительства, носит межотраслевой характер.

Оценка динамики производства ВВП (добавленной стоимости) в сфере строительства в постоянных ценах показывает, что реальный вклад строительной деятельности в экономический потенциал страны растет. При этом наиболее высокие темпы производства добавленной стоимости в строительстве, стабильно превышающие темпы роста экономики в целом, наблюдаются в последнем предкризисном пятилетии.

Место строительства в системе национальной экономики определяется его ролью “преобразователя” инвестиционных ресурсов в форме капитальных вложений, обеспечивающего необходимые условия любого производства (рис. 2).

Видно, что развитие строительства, как и любой другой отрасли, зависит от состояния и динамики обновления основных фондов. Для предприятий строительной отрасли нужна мощная современная материально-техническая база, развитие которой должно быть опережающим. Созданная в прежние годы основа не в состоянии обеспечить современные потребности строительства: нарушено нормальное воспроизводство основных фондов, технологии устарели, до предела изношены машины и оборудование.

В последние годы прослеживается позитивная динамика возрастной структуры машин и оборудования в промышленности, что является свидетельством реализации курса на техниче-



Рис. 2. Доля строительства в основных показателях ресурсного обеспечения российской экономики

кое переоснащение и масштабную модернизацию отечественного производства во всех отраслях экономики. В то же время доля изношенных основных фондов в строительстве по полному кругу организаций не снижается: 39,5 и 42,9 % в 2004-2005 гг., 46,3 и 46,4 % в 2007-2008 гг., при этом более высокий износ основных фондов наблюдается в малых строительных организациях.

В последние годы количество наличных строительных машин основной номенклатуры сократилось почти в 2 раза, а уровень обновления составляет в среднем 1,8-2 % в год при норме в 8-12 %. Все это свидетельствует о серьезном процессе старения основных фондов отрасли, снижении производственного потенциала и мощностей большинства строительных организаций.

Мировой кризис наглядно продемонстрировал, что, несмотря на очевидные экономические успехи России, ее позиции в мировой финансовой системе остаются непрочными. Сжатие глобальных рынков капитала привело к масштабному оттоку финансовых ресурсов за рубеж, дестабилизации внутреннего финансового рынка и девальвации рубля. Это болезненно отразилось на российской экономике: сократились объемы промышленного производства и инвестиций, ухудшилось финансовое положение предприятий и населения.

Традиционно строительство как капиталоемкий бизнес и деятельность с высокой инвестиционной составляющей считается чувствительным к макроэкономической ситуации. Поскольку инвестиционный процесс в строительстве нацелен не на создание активов для производства материальных ценностей (товаров) в будущем, а сам и создает этот товар, прекращение или сокращение инвестиций в строительстве практически сразу (а не в будущем, как в других отраслях экономики) снижает объем предложения продукта. В результате кризис оказывает прямое действие на рынок строительства и гораздо быстрее на нем проявляется.

Одна из особенностей строительного бизнеса - большая длительность финансового цикла, предполагающая работу на "длинных" деньгах. Снижение ликвидности банковской системы в ведущих экономиках мира российские компании ощутили на себе уже с начала 2008 г., что выразилось в сокращении объемов кредитования российских компаний как напрямую, так и косвенно за счет сокращения ликвидности российских банков, также лишившихся возможности привлекать займы. По той же причине значительно сократились возможности привлекать средства через облигационные займы и размещение акций.

Таким образом, в условиях мирового кризиса ликвидности, оказавшего и продолжающего оказывать прямое влияние на стагнацию экономики России, строительство стало одной из первых отраслей, принявших всю тяжесть финансового удара на себя.

В последние восемь докризисных лет строительство в России было одним из наиболее прибыльных секторов экономики. Цены на недвижимость росли стабильно высокими темпами (начиная с 2000 г. средний темп роста цен на жилую недвижимость не опускался ниже 50 % в год, что намного опережало показатель инфляции и норму прибыли в других отраслях).

Высокий спрос на недвижимость определяется преимущественно:

- сформированным в предыдущие годы неудовлетворенным (отложенным) спросом. Низкий уровень обеспеченности жильем по количеству и качеству определяет значительную потребность в жилой площади, всегда превышающую спрос на нее. Этим строительный рынок отличается от других, где спрос, как правило, колеблется вслед за изменением уровня потребности в продукте;
- подъемом отечественной экономики в период высоких цен на нефть и возросшими инвестиционными возможностями государства в финансировании (софинансировании) жилищных строительных программ;
- наличием и сохранением в условиях постоянного роста цен значительной спекулятивной компоненты. Например, квартиры и дома выступают не только товаром, используемым покупателями для проживания, но и средством сбережений и инвестиций. Причем группа покупателей-инвесторов во многом определяет тенденции поведения других групп покупателей, ориентируясь при этом не на текущую цену, а на будущую.

Если на большинстве рынков товаров снижение цен приводит к увеличению спроса на них, то рынок недвижимости демонстрирует прямо противоположную тенденцию. То есть во время роста цен растут продажи, а во время останковки и тем более снижения - падают. Таким образом, механизм поведения потребителей на рынке жилья имеет свои особенности: с одной стороны, это устойчивая база для роста в виде потребности в жилье, с другой - отрицательная эластичность спроса по цене на рынке в целом в кратко- и среднесрочных интервалах времени.

В то же время предложение на рынке недвижимости достаточно ограничено. В крупных городах сложилась тенденция, когда жилищное строительство приводит к перенаселению. Развитие инфраструктуры протекает медленнее, чем

рост объемов жилой и коммерческой недвижимости. Земля (наличие участка под застройку и его цена) все более становится главным ограничителем роста строительной деятельности.

В настоящее время структура строительной отрасли представляет олигополию. Как правило, рынок жилой и коммерческой недвижимости контролируют несколько крупных компаний. После первичного удовлетворения спроса в Москве и Санкт-Петербурге крупнейшие застройщики начали экспансию в регионы, и концентрация регионального рынка также возросла. Регулирование отраслей с перечисленными характеристиками в сложившихся условиях возможно путем стимулирования роста количества компаний в отрасли, достигаемого за счет снижения барьеров на вход в отрасль; предоставления государственной поддержки новым предприятиям; при необходимости - разукрупнения доминирующих компаний. Однако на сегодня ни один из перечисленных инструментов на российском строительном рынке не задействован.

Декларируя одним из приоритетов обеспечения граждан доступным жильем, государство в то же время не уделяет должного внимания работе над предложением недвижимости. В частности, развитие ипотеки, программы помощи отдельным категориям граждан стимулируют, прежде всего, рост спроса, а не предложения. Такая ситуация неизбежно сопровождается ростом цен на жилую недвижимость. К наиболее существенным факторам, повлиявшим на снижение темпов роста ввода жилья, можно отнести резкое удорожание строительных материалов и, как следствие, значительное увеличение стоимости жилья. Себестоимость жилья растет также за счет издержек, связанных с подключением жилых домов к электросетям (по данным Ассоциации строителей России, цена за подключение может составить половину сметной стоимости дома). Тем не менее по затратам на строительство Россия еще только подходит к объему средств, который направлял в эту сферу СССР в 1990 г.

Вместе с тем строительная отрасль является высокоприбыльной (себестоимость 1 м² растет существенно медленнее, чем цена), в том числе за счет низкого объема производства. В 2008 г. сальдированный финансовый результат строительных организаций (без субъектов малого предпринимательства) в действующих ценах составил 130,4 млрд. руб. (4,7 тыс. строительных организаций получили прибыль в размере 172,4 млрд. руб., 1,1 тыс. организаций имели убыток на сумму 42,0 млрд. руб.). В 2010 г. сальдированный финансовый результат составил 98,3 млрд. руб.

В целом текущую ситуацию в строительной отрасли можно охарактеризовать как неоднозначную. С одной стороны, очевидны последствия кризисных явлений, вызванные недостатком ликвидности. С другой стороны, цены на коммерческую и жилую недвижимость продолжают расти.

Одной из основных задач государства в рыночных условиях выступает регулирование цен на социально значимые товары. А недвижимость, производной от которой являются и ставки аренды, входит в потребительскую корзину каждого россиянина. Особое внимание властей к жилищному сектору объясняется также тем, что здесь действуют, как правило, наиболее крупные строительные компании, и жилье занимает значительную долю в спросе на строительные материалы. В силу этих и других обстоятельств ситуация на рынке строительства жилья часто бывает определяющей для состояния отрасли в целом.

Главные выводы по результатам оценки влияния мирового финансового кризиса на строительный комплекс России заключаются в следующем. В предкризисные годы строительство в стране развивалось высокими (хотя и недостаточными) темпами. Оно работало как локомотив дальнейшего экономического роста, стимулируя рост спроса на цемент, кирпич, древесину, металлоконструкции, другие строительные материалы. Последствия финансового кризиса 2008-2009 гг. создали большие трудности для предприятий строительного комплекса и наиболее сильно проявились в жилищном строительстве. Инвестиционные программы не удалось реализовать в полной мере. Стали свертываться кредитование и другие программы финансирования строительства.

На наш взгляд, кризис высветил такие проблемы в строительном комплексе, как:

- неэффективная система управления;
- недооценка взаимосвязи и взаимообусловленности рынков жилья, жилищных и коммунальных услуг при оценке перспектив развития жилищного строительства;
- монополизация рынка в жилищном секторе и коррупция (монополизированный рынок создает ограничения предложения и ведет к удорожанию стоимости жилья; рост административных барьеров при получении разрешения на строительство способствует увеличению коррупционной ренты);
- нехватка пригодных для строительства площадок.

1. Батушанский А. Кризис как предчувствие // Промышленно-строительное обозрение. 2008. Де-

кабрь (□ 114). URL: <http://www.spbpromstroy.ru/114/03.php>.

2. Глазьев С. Политика социальной справедливости и экономического роста // Рос. экон. журн. 2005. □ 11-12.

3. Горшков Р.К. Организация коммерческой деятельности в строительстве: учеб. пособие. М., 2005.

4. Гринберг Р.С. Структурная политика - безальтернативное средство модернизации российской экономики. URL: <http://www.kreml.org/otnet/153358216>.

5. Исследование McKinsey & Company: главная проблема российской экономики - низкая производительность труда. URL: <http://gtmarket.ru/news/state/2009/04/29/1986>.

6. Основные показатели инвестиционной и строительной деятельности в Российской Федерации в 2008 году / Росстат. М., 2008.

7. Российский статистический ежегодник / Росстат. М., 2004.

8. Россия в цифрах. 2011: стат. сб. / Росстат. М., 2011.

9. Россия в цифрах: стат. сб. / Росстат. М., 2009.

10. Самохвалова М., Завадский И. Развитие строительства и ритейла в условиях кризиса // РЦБ. Компания Эмитент. 2008. □ 22 (373).

11. Строительство в России. М., 2008.

12. Удвоению ВВП грозит раздвоение. Рост экономики России может оказаться затухающим // Коммерсантъ. (□12 (3588)). 2007. 30 янв. URL: <http://www.kommersant.ru/doc.aspx?DocsID=737966>.

13. Щелов В. Рынок долгов в строительной отрасли в 2007-2008 гг.: анализ состояния рынка, ближайшие перспективы // РЦБ. Компания Эмитент. 2008. □ 16 (367).

Поступила в редакцию 03.01.2012 г.