

УДК 332.13 DOI: 10.14451/1.223.204

Анализ состояния и динамики развития строительной отрасли Сахалинской области, проблемы и перспективы

© 2023 **Ковтун Богдан Анатольевич**

доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры Экономика и коммерция.
Дальневосточный государственный университет путей сообщения, Хабаровский край, Хабаровск.
E-mail: kuzbass-go@yandex.ru

© 2023 **Муравьева Любовь Геннадьевна**

кандидат экономических наук, экономист ООО «Лиго-дизайн трейдинг», Сахалинская область, Южно-Сахалинск.
E-mail: Lu10-03@yandex.ru

© 2023 **Колесникова Марина Геннадьевна**

кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры Финансы и бухгалтерский учет
Дальневосточный государственный университет путей сообщения, Хабаровский край, Хабаровск.
E-mail: kolmar1980@yandex.ru

Ключевые слова: Строительная отрасль, жилищное строительство, строительство нежилых зданий, объем выполненных работ, ввод в эксплуатацию зданий, стоимость строительства, рыночная стоимость жилых помещений, первичный и вторичный рынок жилья.

Целью данной статьи является анализ и оценка современного состояния и динамики развития строительной отрасли Сахалинской области. Актуальность исследования заключается в том, что конечным продуктом строительного производства является создание основных фондов для производственной и социальной сфер, а также возведение объектов жилого назначения. От объемов и темпа развития строительной отрасли зависит функционирование других отраслей экономики Сахалинской области, обеспечение населения доступным и качественным жильем.

Практическая значимость данного исследования заключается в том, что его результаты могут быть использованы в деятельности органов власти Сахалинской области при планировании мероприятий по содействию развития строительной отрасли и при реализации региональных Программ поддержки населения в приобретении жилых помещений. Кроме того, строительные организации могут использовать результаты исследования при планировании и бюджетировании, ориентируясь на среднеотраслевые показатели стоимости строительства, цены реализации 1 м² жилья, также при выявлении перспективных возможностей развития отрасли. Кроме того, граждане Сахалинской области, желающие приобрести жилое помещение, могут ознакомиться с динамикой цены 1 м² жилья на первичном и вторичном рынках, Программами поддержки населения.

В статье проведен анализ динамики количества построенных жилых объектов юридическими и физическими лицами, средней стоимости строительства 1 м² жилой площади в зависимости от местонахождения объекта и выявлены факторы, определяющие разницу в стоимости строительства жилых домов в городской и сельской местности. Кроме того, проанализирована динамика объема выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство», ввода в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения. Также показана динамика цены реализации 1 м² жилья на первичном и вторичном рынках Сахалинской области.

На основе проведенного анализа выявлены факторы, стимулирующие строительную активность застройщиков в Сахалинской области, а также проблемы, сдерживающие развитие строительной отрасли.

В статье определены перспективы и возможности развития сферы строительства в островной области.

Основная часть

Одной из важнейших сфер экономики Сахалинской области является строительство, результатом функционирования которого выступает создание основных фондов, в частности, зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения.

Наращивание объемов и темпов строительства способствует созданию новых рабочих мест, активному освоению новых технологий, развитию других отраслей экономики, формированию благоприятных жилищных условий для жителей островной области.

Создание жизнеспособного рынка жилья, повышение размера инвестиций населения в жилищное строительство и формирование комфортных условий проживания граждан в значительной степени будут стимулировать социально-экономическое развитие Сахалинской области.

В островной области создаются условия, способствующие повышению предложения на рынке жилья, соответствующего потребностям различных групп населения. Об этом свидетельствует тот факт, что в 2022 году Сахалинская область заняла седьмое место среди регионов Российской Федерации по результатам ввода в эксплуатацию жилья в расчете на одного жителя и третье место по вводу квадратных метров

жилья среди 11 регионов Дальневосточного федерального округа [5].

Активное развитие строительной сферы на Дальнем Востоке подтверждается ростом объема выполненных работ по виду деятельности «Строительство» на 18% в 2022 г. по сравнению с 2021 г., в абсолютном значении данный показатель превысил триллион рублей [1].

В Сахалинской области возведением жилых объектов занимаются как юридические лица (застройщики), так и физические лица (население) в рамках индивидуального жилищного строительства.

В Таблице 1 представлена динамика количества построенных жилых объектов застройщиками – юридическими лицами за счет всех источников финансирования (собственные, заемные, привлеченные средства).

На основе расчетных данных таблицы можно сделать вывод, что в Сахалинской области количество возведенных домов юридическими лицами ежегодно увеличивается. Так, в 2022 г. построено 122 дома, что на 56,4% больше по сравнению с 2018 г. При этом площадь жилых помещений, сданных в эксплуатацию, увеличилась на 77,6% в течение исследуемого периода, что свидетельствует о повышении полезной реализуемой площади в жилых домах. Данный

Таблица 1. Динамика количества построенных жилых объектов юридическими лицами в Сахалинской области в период с 2018 по 2022 гг. Составлено и рассчитано по [5; 6].

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	Абс. откл. 2022 от 2018 (±)	Относит. откл. 2022 от 2018 (%)
Количество домов, ед.	78	87	102	99	122	44	56,40%
Площадь жилых помещений, сданных в эксплуатацию, м ²	160549	172628	289474	284278	285122	124573	77,60%
Число квартир в жилых зданиях, ед.	2771	2967	4862	5010	5259	2488	89,80%
Средняя площадь квартир, м ²	57,9	58,2	59,5	56,7	54,2	-3,7	-6,40%

факт подтверждает увеличение числа квартир почти на 90%. Однако средняя площадь квартир сократилась на 6,4% в связи с тем, что при проектировании жилых зданий был учтен факт: жилые помещения меньшей площади стали пользоваться большим спросом.

В Таблице 2 представлена динамика количества построенных домов населением за счет собственных и заемных средств.

Согласно данным таблицы можно заключить, что в течение исследуемого периода количество домов, построенных жителями Сахалинской области, увеличивается. Так, прирост составил 111,6% в 2022 г. по сравнению с 2018 г. Однако в 2020 г. (в условиях пандемии COVID-19) строительная активность населения снизилась. Об этом свидетельствует сокращение количества возведенных домов и, соответственно, площади построенных жилых помещений в среднем на 11% в 2020 г. по сравнению с 2019 г. Тем не менее с 2021 г. по настоящее время наблюдается устойчивый рост количества возведенных жилых зданий населением Сахалинской области.

Одним из основных факторов, стимулирующих активное жилищное строительство, является действие с 07 декабря 2019 г. по 31 декабря 2024 г. на территории Дальневосточного Федерального округа Программ по предоставлению земельных участков под индивидуальное жи-

лищное строительство «Дальневосточный гектар» и льготных ипотечных кредитов «Дальневосточная ипотека», согласно которой жители могут получить ипотеку под 2% на сумму до 6 млн руб. [3]

Также в Сахалинской области реализуется программа «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», предусматривающая социальные выплаты населению на улучшение жилищных условий. Результатом реализации программы «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на территории Сахалинской области в 2021–2026 годах» послужило переселение 3951 человек из аварийного жилья площадью 91,5 тыс. м² в 2022 г. [7]

Кроме того, в островной области начала реализацию Программа Комплексного развития территории, предусматривающая строительство 1,6 млн м² жилья с гарантией его выкупа у застройщика [3].

В Таблице 3 проведен сравнительный анализ средней стоимости строительства 1 м² жилой площади в Сахалинской области в зависимости от местонахождения объекта.

Согласно данным таблицы в 2019 г. произошло снижение средней стоимости строительства 1 м² площади жилых помещений на 3% по сравнению с 2018 г. В последующие периоды наблюдает-

Таблица 2. Динамика количества построенных жилых домов населением Сахалинской области в период с 2018 по 2022 гг. Составлено и рассчитано по [5; 6].

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	Абс. откл. 2022 г. от 2018 г. (±)	Темп прироста (%)
Количество домов, ед.	896	1464	1225	1896	1896	1 000	111,60%
Площадь построенных жилых помещений, м ²	104249	158823	150349	218965	219005	114756	110,10%
Средняя площадь дома, м ²	116,3	108,5	122,7	115,5	115,5	-0,8	-0,70%

Таблица 3. Сравнительный анализ средней стоимости строительства 1 м² жилой площади в зависимости от местонахождения объекта, руб./м². Составлено и рассчитано по [5; 6].

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	Абс. откл. 2022 от 2018 (±)	Относит. откл. 2022 от 2018 (%)
Средняя стоимость строительства 1 м ² жилья по Сахалинской области, руб./м ² , в т. ч.	73635	71484	79277	89145	101101	27466	37,30%
Средняя стоимость строительства 1 м ² жилья в городах и поселках городского типа	73817	70993	85210	90052	103306	29489	39,90%
Средняя стоимость строительства 1 м ² жилья в сельской местности	71126	73141	62022	84595	93224	22098	31,10%

ся устойчивый рост показателя. Так, в период с 2018 г. по 2022 г. средняя стоимость строительства 1 м² жилья возросла на 37,3%. Основной прирост показателя произошел в 2021 г. по сравнению с 2020 г. (+12,4%) и в 2022 г. по сравнению с предыдущим периодом (+13,4%).

В период с 2018 г. по 2022 г. стоимость строительства 1 м² жилья возросла почти на 40% в городской местности и на 31% в сельской.

Существенная разница в стоимости строительства жилых домов в зависимости от их местонахождения объясняется следующими факторами:

1. Стоимость земельного участка под строительство жилого объекта, которая, в свою очередь, зависит от территориальной расположенности, физической пригодности участка (размер, качество грунта, геологические особенности и др.), транспортной доступности, размещения социальной инфраструктуры, экологической обстановки, статуса населенного пункта и др.
2. Класс возводимого жилья. Так, в сельской местности, преимущественно, осуществляется строительство жилых помещений «Эконом-класса», тогда как в городах и поселках городского типа возводится также жилье

«Комфорт-класса» и «Бизнес-класса», что напрямую влияет на стоимость строительства и, соответственно, отражается на средней стоимости 1 м² строящейся площади.

3. В условиях конкуренции в городской среде застройщики особенно стараются выделить для покупателей конкурентные преимущества возводимого жилья. Использование специфических архитектурных решений, уникальных технологий и материалов, новых элементов благоустройства прилегающей территории и др. однозначно отражаются на стоимости строительства. Доказывая качество, привлекательность строящихся объектов и высокий уровень приобретаемого комфорта, застройщики обосновывают повышение цены 1 м² жилья.

В Таблице 4 показан ввод в эксплуатацию объектов строительства в зависимости от их назначения.

На основе расчетных данных таблицы можно заключить, что в 2022 г. наибольший удельный вес приходился на жилые здания (90,7%), тогда как нежилых объектов возведено 9,3% от общего числа. По общему строительному объему зданий наибольший удельный вес принадлежит построенным юридическими лицами жилым домам (45,1%). Кроме того, существенная доля (25%) приходится на индивидуальное жилищное строительство. Среди нежилых зданий наибольший строительный объем отмечен по «другим нежилым зданиям», к которым отнесены спортивные комплексы, складские помещения, предприятия общественного питания, коммунально-бытовые и др. Наименьший строительный объем приходится на здания здравоохранения (1,4%).

По общей площади возведенных в 2022 г. зданий в Сахалинской области наибольший удельный вес занимает жилищное строительство (78%), на возведение промышленных, коммерческих и социальных объектов приходится 22% от общей площади построенных квадратных метров.

Во всех муниципальных образованиях Сахалинской области в 2022 году построены жилые

дома. За указанный период наибольшие объемы жилья введены в областном центре – 56,6% от общего объема, в Анивском городском округе – 12,1%, в Корсаковском городском округе – 8,6%. Наибольший темп роста введенного жилья в 2022 году, по сравнению с 2021 годом, отмечен в Северо-Курильском городском округе (в 9,1 раз). Ввод жилья превысил уровень прошлого года в Ногликском (в 4,5 раза), Макаровском (в 2,6 раза), Охинском (на 84,8%), Смирныховском (на 40,5%), Долинском (на 31,8%), Невельском (на 29,6%) городских округах [7].

В Таблице 5 проведен анализ динамики объема выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» и ввода в эксплуатацию жилых домов в Сахалинской области в I кв. 2022–2023 гг.

Данные таблицы показывают, что в Сахалинской области объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» в I кв. 2023 г. составил более 22 млн руб., что на 4 % больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Также существенно увеличилась площадь введенных в эксплуатацию жилых помещений (на 27,7%). Положительным фактом, свидетельствующим о росте строительной активности, является увеличение количества построенных зданий жилого назначения. Так, в I кв. 2023 г. введено в эксплуатацию 366 зданий, из которых 362 приходится на дома, построенные физическими лицами в рамках индивидуального жилищного строительства.

На рисунке 1 представлен сравнительный анализ ежемесячного объема выполненных работ в Сахалинской области в I кв. 2022 и I кв. 2023 г.

В процессе анализа ежемесячного объема выполненных работ в I кв. 2022 г. и I кв. 2023 г. выявлена неоднозначная динамика. Так, в январе 2023 г. выполнено работ на сумму 4 698 млн руб., что на 13,7% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Однако в феврале 2023 г. наблюдалось сокращение объема выполненных работ на 36,5%. В марте 2023 г. строительная активность возросла на 31,6% по

Таблица 4. Анализ ввода в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в Сахалинской области в 2022 г. Составлено и рассчитано по [5; 6].

Виды зданий	Кол.-во зданий, ед.	Уд. вес, %	Общий строит. объем зданий, м ³	Уд. вес, %	Общая площадь зданий, м ²	Уд. вес, %
Здания, в том числе	2 224	100,00%	3 289 006	100,00%	814 213	100,00%
Жилые здания, в т. ч.	2 018	90,70%	2 306 599	70,10%	634 830	78,00%
построенные юридическими лицами	122	5,50%	1 483 140	45,10%	415 825	51,10%
построенные населением	1 896	85,30%	823 459	25,00%	219 005	26,90%
Нежилые здания, в т. ч.	206	9,30%	982 407	29,90%	179 383	22,00%
промышленные здания	20	0,90%	136 129	4,10%	19 498	2,40%
сельскохозяйственные здания	19	0,90%	88 320	2,70%	15 187	1,90%
коммерческие здания	64	2,90%	266 969	8,10%	42 049	5,20%
административные здания	19	0,90%	69 642	2,10%	16 497	2,00%
учебные здания	4	0,20%	96 213	2,90%	19 073	2,30%
здания здравоохранения	10	0,40%	46 080	1,40%	10 535	1,30%
другие нежилые здания	70	3,10%	279 054	8,50%	56 544	6,90%

сравнению с мартом 2022 г. Об этом свидетельствует получение выручки строительными организациями в сумме 12887,8 млн руб.

На рисунке 2 показан сравнительный анализ введенных в эксплуатацию площадей жилых помещений в Сахалинской области в разрезе субъектов хозяйствования в I кв. 2022 и I кв. 2023 г.

Согласно данным рисунка 2 в январе 2023 г. юридические лица не ввели в эксплуатацию жилые помещения. В феврале 2023 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию 2147 м² жилья, что на 52% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Однако в марте 2023 г. ситуация существенно изменилась. Так, введено в эксплуатацию жилой площади более чем в 2 раза больше по сравнению с мартом 2022 г.

Что касается индивидуального жилищного строительства, то динамика введенного в эксплуатацию жилья физическими лицами несколько иная. Так, в январе 2023 г. населением построено 22 373 м² жилой площади, что почти на 80% больше по сравнению с аналогичным периодом

прошлого года. Однако в феврале–марте 2023 г. введено в эксплуатацию площадей жилых помещений меньше на 14% и 9% соответственно, что указывает на снижение строительной активности населения в исследуемом периоде по сравнению с 2022 г.

Одной из основных задач застройщиков на современном этапе является получение такого объема выручки, который позволит после раскрытия счетов эскроу погасить кредит и проценты по нему, оплатить банковские комиссии, налог на прибыль, обеспечить возврат ранее вложенных собственных средств и получение планируемой суммы чистой прибыли. Для решения данной задачи застройщики должны увеличивать количество проданных квадратных метров жилья и проводить гибкую ценовую политику по реализуемым площадям.

В Таблице 6 представлена динамика рыночной стоимости квартир на первичном рынке жилья в Сахалинской области с декабря 2019 по март 2023 г.

На основе анализа расчетных данных таблицы

Таблица 5. Динамика объема выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» и ввода в эксплуатацию жилых домов в Сахалинской области в I кв. 2022–2023 гг.

Показатель	I кв. 2022	I кв. 2023	Абс. откл. (±)	Темп прироста, %
Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство», млн. руб.	21 572,80	22 442,10	869,3	4
Введено в эксплуатацию общей площади жилых помещений, м ² , в т. ч.	58 397,50	74 590,00	16 192,50	27,7
индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), м ²	44 180,80	50 429,00	6 248,20	14,1
Введено в эксплуатацию зданий жилого назначения, ед., в т. ч.	299	366	67	22,5
индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), ед.	334	362	28	8,5

**Рис. 1.** Сравнительный анализ ежемесячного объема выполненных работ в Сахалинской области в I кв. 2022 и I кв. 2023 г. (составлено по [6]).

можно сделать вывод, что наибольший прирост цены 1 м² жилой площади на первичном рынке приходится на декабрь 2020 г. В данный период средняя цена 1 м² возросла на 30 817 руб. или на 27,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это связано, в первую очередь, со значительным повышением спроса на жилые помещения. Изменение конъюнктуры рынка во втором полугодии 2020 г. происходило под влиянием активной реализации ипотечных программ, обеспечивающих доступность ипотечных кредитов.

Кроме того, в условиях нестабильной экономической ситуации и снижения процентных ставок по депозитам повысилась привлекательность покупки жилья, как средства сохранения семейного капитала. Также следует отметить, что

повышение цен на жилую площадь осуществлялось на фоне сокращения предложения жилья в 2020 г. Именно в данный период осуществлялся переход строительной отрасли на проектное финансирование, сопровождающийся трудностями адаптации застройщиков к новым правилам осуществления деятельности и ростом издержек. В исследуемый период увеличение затрат строительных компаний связано, преимущественно, с ростом цен на стройматериалы, топливо, нехваткой рабочей силы в условиях пандемии COVID-19, замедлением логистических процессов (увеличение сроков поставки материалов, оборудования, техники и механизмов), увеличением сроков строительства.

Согласно данным Таблицы 6 существенный прирост цены 1 м² жилья наблюдался также в мае

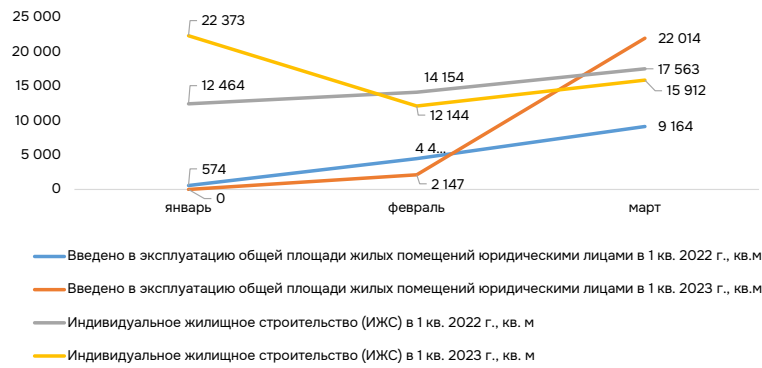


Рис. 2. Сравнительный анализ введенных в эксплуатацию площадей жилых помещений в Сахалинской области в I кв. 2022 и I кв. 2023 г. (составлено по [6]).

2022 г. Так, за исследуемый период 1 м² жилой площади подорожал более, чем на 18 тыс. руб. или на 12,3%. Предпосылками сложившейся ситуации являлись происходящие в экономике события: санкционное давление недружественных стран, снижение курса национальной валюты, инфляционные процессы, увеличение ключевой ставки до 20%. Всё это привело к тому, что население стало искать способы сбережения и капиталовложения, отдав предпочтение жилой недвижимости. Такой скачок покупательской активности привел к росту цен на жилье.

Также немаловажную роль в повышении стоимости жилой площади сыграла инфляция. Увеличение затрат на возведение строительного объекта привело к росту цены на 1 м². Однако проводимая государством кредитно-денежная политика по стабилизации процессов в экономике привела к незначительному снижению цен на недвижимость во втором полугодии 2022 г.

Тем не менее, в феврале–марте 2023 г. наблюдается постепенный рост цен на жилую недвижимость в Сахалинской области.

В Таблице 7 показана динамика стоимости квартир на вторичном рынке жилья в Сахалинской области с декабря 2019 по март 2023 г.

Как показывают данные таблицы наиболее существенный прирост цены 1 м² жилья на вторичном рынке Сахалинской области произошел в декабре 2021 г. Одной из основных причин послужило резкое повышение стоимости новых квартир

в конце 2020 г., что несколько замедлило покупательскую активность на первичном рынке недвижимости при одновременном повышении спроса на жилье на вторичном рынке. Таким образом, положительная динамика покупательской активности населения повлияла на рост цен к концу 2021 г.

На рисунке 3 представлено соотношение цены 1 м² жилой площади на первичном и вторичном рынках в Сахалинской области.

Согласно рисунку в 2022 г. средняя цена 1 м² жилой площади на первичном рынке была на 9 тыс. руб. (или на 6,2%) выше цены 1 м² жилья на вторичном рынке.

Однако в 2023 г. разница в ценах на жилищном рынке Сахалинской области возросла. Так, средняя цена 1 м² в новостройке на 12 тыс. руб. (или на 8,2%) выше цены 1 м² на квартиры вторичного рынка.

Динамика цены 1 м² на вторичном рынке жилья имеет менее выраженный характер по сравнению с изменением цены 1 м² в новостройке по следующим причинам:

1. На первичном рынке жилья на ценообразование напрямую влияют затраты застройщика: затраты на приобретение или аренду земельного участка, стоимость выполнения проектно-изыскательских работ, затраты на содержание службы технического заказчика, стоимость строительно-монтажных работ, затраты на получение проектного финансирования

Таблица 6. Динамика рыночной стоимости новых квартир в Сахалинской области с декабря 2019 г. по март 2023 г. Составлено и рассчитано по [5; 6].

Период	Цена за 1 м ² , руб.	Изменение цены 1 м ² по сравнению с предыдущим отчетным периодом, руб.	Ежемесячный темп прироста цены 1 м ² , %
Март 2023	165 264	5 498	3,40%
Февраль 2023	159 766	7 989	5,30%
Январь 2023	151 777	-2 642	-1,70%
Декабрь 2022	154 419	-1 400	-0,90%
Ноябрь 2022	155 819	-4 884	-3,00%
Октябрь 2022	160 703	2 099	1,30%
Сентябрь 2022	158 604	-1 216	-0,80%
Август 2022	159 820	-77	0,00%
Июль 2022	159 897	-386	-0,20%
Июнь 2022	160 283	-5 515	-3,30%
Май 2022	165 798	18 189	12,30%
Апрель 2022	147 609	1 378	0,90%
Декабрь 2021	146 231	2 171	1,50%
Декабрь 2020	144 060	30 817	27,20%
Декабрь 2019	113 243	-	-

ния, включая банковские комиссии и проценты по кредиту, коммерческие расходы, налоги и др. Повышение затрат застройщика приводит к существенному росту цен на жилую недвижимость.

- В условиях конкуренции застройщики на первичном рынке жилья предлагают покупателям уникальные планировки жилых помещений, возможность выбора варианта отделки («чистовая отделка», «White box», «черновая отделка»), привлекают наличием подземной парковки, реализуя принцип «двор без машин», особенными решениями благоустройства придомовой территории, в том числе наличием МАФов (малых архитектурных форм), позволяющим сделать пространство около жилого дома уникальным и комфортным для пребывания. Наличие разнообразных предложений от застройщика приводит к существенной вариации цен на первичном рынке жилья. В то время, как на вторичном жилищном рынке Сахалинской области к продаже предлагаются, в основном, квартиры с типовыми

проектами планировки и отсутствием дополнительных условий, создающих комфортную среду пребывания.

- Ценообразование на первичном рынке жилой недвижимости влияет на динамику цен на вторичном рынке жилья. Так, небольшое снижение цены 1 м² жилой площади в новостройке в январе 2023 г. аналогично отразилось на цене 1 м² вторичного жилья. К марту 2023 г. положительная динамика цен наблюдается на различных рынках недвижимости Сахалинской области.

На основе проведенного анализа развития строительной отрасли в Сахалинской области можно выделить факторы, стимулирующие строительную активность застройщиков в Сахалинской области:

- рост спроса населения на жилье в новостройках, в том числе под влиянием льготного ипотечного кредитования;
- наличие возможности получения земельных участков под жилую застройку в аренду без

Таблица 7. Динамика рыночной стоимости квартир на вторичном рынке жилья в Сахалинской области с декабря 2019 г. по март 2023 г. Составлено и рассчитано по [5; 6].

Период	Цена за 1 м ² , руб.	Изменение цены 1 м ² по сравнению с предыдущим отчетным периодом, руб.	Ежемесячный темп прироста цены 1 м ² , %
Март 2023	147 773	238	0,20%
Февраль 2023	147 535	3 536	2,50%
Январь 2023	143 999	-1 419	-1,00%
Декабрь 2022	145 418	-3 285	-2,20%
Ноябрь 2022	148 703	-1 079	-0,70%
Октябрь 2022	149 782	-2 176	-1,40%
Сентябрь 2022	151 958	3 020	2,00%
Август 2022	148 938	-2 845	-1,90%
Июль 2022	151 783	5 043	3,40%
Июнь 2022	146 740	257	0,20%
Май 2022	146 483	2 093	1,40%
Апрель 2022	144 390	3 579	2,50%
Декабрь 2021	140 811	18 463	15,10%
Декабрь 2020	122 348	7 039	6,10%
Декабрь 2019	115 309	—	—

торгов;

- действие различных программ поддержки инвестиционных проектов с предоставлением льготного кредитования;
- отработанный кредитными организациями механизм предоставления проектного финансирования (сокращение сроков рассмотрения кредитной сделки, оптимизация процессов согласования, в том числе через электронный документооборот «Банк-клиент», упрощение работы со счетами эскроу;
- финансовая поддержка органов власти в виде предоставления субсидий на возмещение части затрат на приобретение оборудования, на осуществление технологического присоединения к сетям электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, на выплату процентов по кредиту и по лизинговым платежам.

В целях обеспечения скорейшего завершения строительства социально значимых объектов, Министерством строительства Сахалинской области проведен анализ обращений подрядных организаций, на основе которого приняты ре-

шения об изменении существенных условий государственных и муниципальных контрактов и выделении денежных средств из областного резервного фонда в сумме более 900 млн руб. [5]

Однако существуют факторы, сдерживающие развитие строительной отрасли в Сахалинской области:

- удорожание материалов, оборудования, машин и механизмов, энергетических ресурсов, приводящее к росту потребности в дополнительном финансировании (увеличение вложений собственных средств застройщика, привлечение заемных средств и др.). Таким образом, повышение стоимости строительства объекта увеличивает финансовую нагрузку на застройщика;
- недостаточно развиты промышленность строительных материалов и индустриальное домостроение;
- проблема оптимизации логистических процессов и повышения их эффективности по



Рис. 3. Соотношение цены 1 м² жилой площади на первичном и вторичном рынках в Сахалинской области (составлено по [6]).

основным направлениям: закупочная, транспортная, складская, производственная, информационная логистика. Особо следует отметить, что отдаленность островной области от основных поставщиков стройматериалов, усложняет решение проблемы сокращения сроков поставки и сокращения транспортных расходов.

- нехватка высококвалифицированных работников (инженеров ПТО, проектировщиков, инженеров-сметчиков, производителей работ, строй-экспертов и др.);
- увеличение базовой и специальной процентных ставок кредитными организациями, что увеличивает процентную нагрузку на застройщиков.

Несмотря на наличие проблем, сдерживающих эффективное функционирование строительных организаций, необходимо выделить перспективные возможности развития отрасли, способные в определенной степени устранить их (проблем) негативное влияние.

Поступательному развитию строительной отрасли будет способствовать реализация следующего комплекса мероприятий:

1. Возведение объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры с использованием новых механизмов финансирования: инфраструктурные облигации АО «ДОМ.РФ» и инфраструктурные бюджетные кредиты;
2. Создание Индустриального парка домостроения для изготовления высокотехнологичных

домостроительных конструкций и стройматериалов. При этом строительные компании, участвующие в работе парка, будут обеспечены инженерной инфраструктурой и смогут использовать различные меры поддержки бизнеса;

3. Возведение нового цементного завода позволит увеличить предложение на рынке строительных материалов и снизить цену на цемент для застройщиков;
4. Цифровизация строительной сферы позволит строительным компаниям более эффективно взаимодействовать с поставщиками, подрядчиками, решать вопросы по организации технологического присоединения к сетям водоснабжения, водоотведения и энергоснабжения, коммуницировать с органами власти, кредитными организациями, средствами массовой информации и др.;
5. Повысить привлекательность проектов государственно-частного партнерства (ГЧП) и концессионных соглашений позволят вступившие в силу с 19 мая 2022 года изменения в Постановление Правительства России № 2459, снижающие с 20 до 10 процентов долю вложения собственных средств на начальном этапе реализации проектов на территории Дальневосточного федерального округа;
6. Реализация проекта «Арендное жилье» позволит привлечь в Сахалинскую область востребованных специалистов;
7. Запуск Программы «Дальневосточный квартал», предполагающей возведение жилых зданий на земельных участках, расположенных в границах территорий опережающего

развития (ТОР) и предоставляемых застройщикам на конкурсной основе. При этом строительная организация, прошедшая конкурсный отбор, получает статус резидента ТОР и причитающиеся в связи с этим налоговые льготы.

8. В рамках реализации адресной инвестиционной программы в 2023 г. планируется заключить контракты на строительство объектов социальной сферы: здравоохранения, образования, культуры и спорта, что обеспечит

строительные организации дополнительным объемом строительно-монтажных работ.

Таким образом, реализация указанных мероприятий будет способствовать поддержанию высоких темпов строительства жилых и нежилых объектов, ускорит процесс переселения граждан из аварийного жилья, увеличит обеспеченность территории инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, что положительно отразится на социально-экономическом развитии Сахалинской области.

Библиографический список

1. *Габышев А.* Стройкомплекс Дальнего Востока наращивает темпы и объемы работы. — URL: http://ancb.ru/files/pdf/pc/Otraslevoy_zhurnal_Stroitelstvo_-_2023_god_04_2023_pc.pdf.
2. *Голубев В.* Что мешает ускоренным темпам строительства жилья на Дальнем Востоке // Российская газета. — URL: <https://rg.ru/2022/05/26/reg-dfo/chto>.
3. Инвестиционная декларация Сахалинской области 2023. — URL: <https://investinsakhalin.ru/upload/Загрузки%202022/Инвест-декларация-2022/Инвест-декларация-2022.pdf>.
4. Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Сахалинской области на период до 2035 года. Постановление Правительства Сахалинской области от 24.12.2019 г. № 618. — URL: <https://mineco.sakhalin.gov.ru>.
5. Строительство / Официальный сайт Министерства строительства Сахалинской области. — URL: <https://minstroy.sakhalin.gov.ru>.
6. Строительство. — URL: <https://65.rosstat.gov.ru/folder/26509>.
7. Строительство / Официальный сайт Губернатора и Правительства Сахалинской области. — URL: <https://sakhalin.gov.ru/index.php?id=157>.