

УДК 332.1, 332.8

***ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В
КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ И Г.КРАСНОДАР***

Кочубей Е.И.

к.ф.н., доцент,

*Академия маркетинга и социально-информационных технологий – ИМСИТ,
Россия, г. Краснодар*

Гудожников В.А.

студент,

*Академия маркетинга и социально-информационных технологий-ИМСИТ,
Россия, г. Краснодар*

Аннотация

Актуальность выбранной темы обусловлена современными тенденциями развития строительства в Краснодарском крае и г. Краснодар. В статье рассмотрены проблемы и развития жилищного и социально-культурного строительства.

Ключевые слова: экономика, строительство, жилищное строительство, социально-культурное строительство, статистика.

***PROBLEMS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF
CONSTRUCTION IN THE KRASNODAR REGION AND KRASNODAR***

Kochubey E. I.

*CofFS, Associate Professor,
Academy of marketing and socially-information technologies – IMSIT,
Russia, Krasnodar*

Gudozhnikov V. A.

*student,
Academy of marketing and socially-information technologies-IMSIT,
Russia, Krasnodar*

Annotation

The relevance of the chosen topic is due to modern trends in the development of construction in the Krasnodar region and Krasnodar. The article deals with the problems and development of housing and socio-cultural construction.

Keywords: economy, construction, housing construction, social and cultural construction, statistics.

Строительство является одной из наиболее важных отраслей отечественной экономики. Её состояние во многом определяет уровень развития общества и его производственных сил. Роль инвестиционно-строительной деятельности особенно возрастает в период структурной перестройки экономики.

Строительная отрасль призвана осуществлять обновление на современной технической основе производственных фондов, развитие, совершенствование социальной сферы, реконструкцию, модернизацию, техническое перевооружение производства материальных благ.

Строительство - ведущая отрасль народного хозяйства России, где решаются жизненно важные задачи структурной перестройки материальной

базы всего производственного потенциала страны и развития непроизводственной сферы.

От эффективности функционирования строительного комплекса во многом зависят как темпы выхода из кризиса, так и конкурентоспособность отечественной экономики. Этим и определяется значимость выбора объективных характеристик его состояния.

Строительный комплекс сегодня - достаточно раздробленное, неуправляемое из единого или нескольких центров множество самостоятельно хозяйствующих субъектов, обладающих своими специфическими особенностями и не связанные с системными целями.

В рамках недостаточно развитого строительного рынка, при отсутствии нормальной конкуренции, когда подавляющая часть строительных подрядов получается, минуя тендеры (торги), не происходит никакого естественного при совершенной конкуренции выравнивания условий функционирования и общественных требований к подрядчикам.

Это определяет существенные как региональные, так и внутрирегиональные различия в уровнях цен, обязательствах сторон и других факторов.

Высокие темпы развития строительной отрасли в России имеют множество причин, среди которых можно выделить увеличение деловой активности и, соответственно, количества капиталовложений в развитие крупных металлургических, топливных, машиностроительных компаний.

Благодаря этому повышается не только уровень зарплат рабочих и доходы акционеров, но и происходит развитие инфраструктуры данных отраслей и предприятий в смежных областях (финансы, транспорт, торговля).

Такое положение дел вызывает общий рост экономики, ее укрепление и гармоничное развитие.

Всё это обуславливает важность данной отрасли и необходимость поддержания ее государством на должном уровне.

Хорошее состояние строительной отрасли в регионе будет благоприятно отражаться на экономике и развитии региона в целом, обеспечивая приток финансовых средств.

Таблица 1 – Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»

Год	Всего, млн. руб.	Индекс физического объема в процентах к	
		предыдущему году	2010
2010	299575	131,6	100,0
2013	480664	104,9	126,4
2014	316186	69,6	88,0
2015	275550	82,8	72,9
2016	252093	91,4	66,6
2017	273919	100,8	67,1

В 2017 г. объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", составил 273,9 млрд. руб., или 100,8 % к уровню 2016 г.

Объем работ, по виду деятельности «строительство» - это строительные работы, выполненные организациями собственными силами на основании генеральных, прямых и субподрядных договоров и (или) контрактов, заключаемых с заказчиками, а также с 2015 г. работы, выполненные хозяйственным способом организациями и населением.

В стоимость этих работ включаются работы по строительству новых объектов, капитальному и текущему ремонту, реконструкции, модернизации жилых и нежилых зданий и инженерных сооружений.

2018 г. для строительного регионального рынка оказался непростым. Главным событием лета в сфере недвижимости Краснодарского края стало изменение 214-ФЗ.

В начале 2018 года губернатор Кубани Вениамин Кондратьев сделал заявление о том, что переход к проектному финансированию строительства (от долевого участия) просто обязан урегулировать ситуацию с обманутыми дольщиками. Данная схема предусматривает ряд мер.

Отсеются как застройщики-мошенники, так и те, кто попросту не умеет распоряжаться деньгами. Новая схема осуществляется по коммерческой ставке, которую определяет банк. При этом застройщик должен работать и осуществлять выплаты без денежного оборота.

Застройщикам остается одно – заложить все свои затраты в стоимость квадратного метра. Участники рынка недвижимости выступили с прогнозами о резком росте цен за 1 кв. м. до 45-50 % уже к осени.

До настоящего времени данные увеличения не произошли.

Ранее в краевой администрации отметили, что темп в области строительства в крае летом составил 99,3 %. Объемы выполненных работ – 89,1 млрд. руб.

Снижение результативности отрасли в 2018 г. по сравнению с 2016-2017 гг. объясняется, в первую очередь тем, что сокращение ввода в действие жилых домов произошло более чем на 26 %.

Количество выданных разрешений сократилось на 33 % из-за усиления контроля над строительством многоквартирного жилья.

Снижения интереса инвесторов к строительству многоквартирных домов в регионе не наблюдается. Краснодарский край и особенно г. Краснодар по-прежнему остаются привлекательными для жизни.

Повышенный контроль над строительством со стороны органов государственных властей позволяет возводимому жилью становиться более качественнее, безопаснее и комфортнее, но у экспертов присутствует ряд опасений.

По словам специалистов, в условиях жесткой экономии и дефицита финансирования, качественные объекты не смогут конкурировать с эконом-форматами, а при росте цен вырастет спрос на студии и маленькие квартиры. Фактически это означает, что качество жилой застройки в Краснодаре будет снижаться.

В этом случае в лидерах останутся исключительно надёжные застройщики, такие, например, как «СпецСтройКубань» – один из ведущих городских застройщиков, основным приоритетом которого является строительство как раз качественного, комфортного и, отвечающего тенденциям времени, жилья. Начало успеху компании «СпецСтройКубань» на рынке Краснодара положили несколько инвестиционных проектов в сфере

В процессе возведения у данной компании на данный момент находится более 500000 квадратных метров жилья, а это девять жилых комплексов для тысяч жителей не только Краснодара и края, но и всей России.

Таблица 2 – Ввод в действие жилых домов (без домов, построенных на садовых и дачный участках; тысяч квадратных метров общей площади)

Год	Всего построено	из них		Удельный вес введенного жилья, процентов	
		населением за счет собственных и заемных средств	жилищно-строительными кооперативами	населением	ЖСК
Всего по краю					
2010	3605,5	1990,4	35,8	55,2	1,0
2013	3948,7	2205,1	34,9	55,8	0,9
2014	4759,0	2393,8	55,6	50,3	1,2
2015	4644,3	2031,4	84,4	43,7	2,4
2016	4502,2	1812,7	106,0	40,3	2,4
2017	4728,4	1810,0	37,7	38,3	0,8
в том числе: в городской местности					
2010	2465,8	902,4	32,8	36,5	1,3
2013	2699,1	1010,3	34,9	37,4	1,3
2014	3440,5	1147,0	55,6	33,3	1,6

2015	3537,4	980,4	84,4	27,7	2,4
2016	3579,1	929,2	106,0	26,0	3,0
2017	3829,0	949,7	37,7	24,8	1,0
в сельской местности					
2010	1139,7	1087,9	3,0	95,5	0,3
2013	1249,6	1194,7	-	95,6	-
2014	1318,5	1246,8	-	94,6	-
2015	1107,0	1051,0	-	94,9	-
2016	923,0	883,5	-	95,7	-
2017	899,4	860,3	-	95,7	-

За период с 2010 по 2017 гг. организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками построено жилья общей площадью 34,3 млн. кв. метров.

Среди плюсов новой системы проектного финансирования – упрощение оформления ипотеки.

Так как оно подразумевает аккредитацию в банке, то доступность займов на приобретение квартир увеличится. Ипотечные ставки уже снизились, в сравнении с 2016-2017 гг.

В 1,5 раза снизился объем ввода многоквартирного жилья в Краснодаре за 9 месяцев 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. Данную информацию предоставляет краевой департамент строительства.

Таблица 3 – Число построенных квартир и их средний размер (без квартир в жилых зданиях, построенных населением на садовых и дачных участках)

	2010	2013	2014	2015	2016	2017
За счет всех источников финансирования						
Число квартир - всего	37146	45613	56877	59274	63922	69594
Их средний размер, кв. м	97	87	84	78	70	68
Из них по видам квартир, в процентах от общего ввода:						
однокомнатные	31	38	43	48	55	54
двухкомнатные	31	26	27	27	27	27
трехкомнатные	22	20	18	15	12	12
четырёхкомнатные и более	16	15	12	10	6	7

из них:						
жилищно-строительными кооперативами						
Число квартир – всего	528	601	1166	1464	1995	849
Их средний размер, кв. м	68	58	48	58	53	44
индивидуальными застройщиками						
Число квартир – всего	14100	17408	17397	16153	14754	13514
Их средний размер, кв. м	141	127	138	126	123	134

На долю Краснодарского края в 2017г. приходилось около 6% построенного в России жилья и около половины жилья – в Южном федеральном округе.

За период с 2010 по 2017гг. организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками построено жилья общей площадью 34,3 млн. кв. метров.

В 2017г. построено 69,6 тыс. квартир общей площадью 4,7 млн. кв. метров (соответственно 108,9% и 105,0% к уровню 2016г.). Из общей площади введенного жилья более 60 процентов приходилось на строительство многоквартирных жилых домов, осуществляемое организациями.

Рассмотрим мнение экспертов:

Геннадий Ушаков, гендиректор фирмы «НефтестройиндустрияЮг» считает, что в целом строительство сокращается, уже в этом году объемы ввода и строительства уменьшились на 30%, в следующем году этот процесс будет продолжаться, так как на гектар земельной площади размещается всего 10 тыс. кв. м. жилой площади.

Следовательно, земельной площади необходимо в два раза больше, чем было раньше. Можно построить многоквартирный дом за 20-30 километров от центра, но спрос на данный объект будет низким.

НДС увеличился с 2019 г. на 2%, из-за поправок в федеральный закон о долевом строительстве многие компании не смогут работать, они обанкротятся.

В результате и объемы сократятся, и жилье подорожает на 15-20% потому, что его станет меньше.

Максим Карпенко, директор департамента строительства администрации Краснодара считает, что в Краснодарском крае жилье продолжает оставаться очень привлекательным, город интенсивно развивается, и спрос на новое качественное жилье сохранится.

Из отрасли уйдут случайные люди и компании - они не смогут работать в изменившихся условиях, но останутся профессионалы, которым можно доверять.

Продолжится тенденция к сокращению числа вводимых в строй объектов. В 2017 г. плановый показатель был выполнен на 85%, в 2018 г. за 9 месяцев выполнено 33% от плана.

Эти снижения объемов связаны, прежде всего, с федеральным законодательством, кардинально изменившим подход к привлечению денежных средств граждан при долевом строительстве.

В краевом центре изменилась градостроительная политика: если раньше стремились к большим объемам вводимого жилья, то сегодня упор делается на качество строящихся объектов и сопутствующей инфраструктуры, каждый новый ЖК должен быть обеспечен зелеными зонами, детскими и спортивными площадками, парковками и т.д.

Стоит отметить, что при комплексном освоении территории необходимо предусматривать участки для размещения социальных объектов.

Таблица 4 - Ввод в действие объектов социально-культурного назначения за счет нового строительства, расширения и реконструкции

	2010	2013	2014	2015	2016	2017
В городской и сельской местности						
Дошкольные образовательные учреждения, мест	80	2724	3391	6142	1507	1030
Общеобразовательные учреждения, ученических мест	1628	875	-	564	1000	1400

Высшие учебные заведения, кв. м общей площади учебно-лабораторных зданий	371	-	869	-	-	-
Больничные учреждения, коек	185	340	-	48	-	-
Амбулаторно-поликлинические учреждения, посещений в смену	250	568	306	316	85	517
Санатории, коек	780	-	1038	-	-	-
Дома отдыха, мест	152	104	-	-	-	-
Гостиницы, мест	400	192	213	-	-	14
в том числе в сельской местности						
Дошкольные образовательные учреждения, мест	-	435	616	1855	207	360
Общеобразовательные учреждения, ученических мест	1228	-	-	300	600	200
Больничные учреждения, коек	35	-	-	-	-	-
Амбулаторно-поликлинические учреждения, посещений в смену	150	75	266	182	20	405

Из объектов социальной сферы в 2017г. за счет нового строительства введены в эксплуатацию: амбулаторно-поликлинические учреждения на 517 посещений в смену, в том числе на 405 посещений в смену в сельской местности; общеобразовательные организации на 1400 ученических мест, в том числе на 200 мест в сельской местности; дошкольные образовательные учреждения на 1030 мест, в том числе на 360 мест в сельской местности; плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и т.д.) площадью 23,3 тыс. кв. метров; плавательный бассейн с площадью зеркала воды 1000 кв. м; 2 культовых сооружения.

На данный момент практически приостановлена реализация земельных участков для жилищного строительства - они отдаются под социальные объекты. Уже зарезервировано 90 земельных участков для строительства школ и больше 110 - для детсадов.

По данным Краснодарстата, в крае средняя фактическая стоимость 1 кв. м общей площади жилых домов квартирного типа, построенных в январе-сентябре 2018 г., - 47 246 руб., в январе-сентябре 2017 г.- 37 679 руб.

Исходя из предложенной информации, можно сделать выводы, что в 2018 г. объем ввода и строительства уменьшились на 30%, в 2019 г. этот процесс будет продолжаться. Был повышен НДС на 2%. Из-за поправок в федеральном законе о долевом строительстве многие компании не смогут работать, после чего они обанкротятся. Из этого следует, что уменьшатся объемы и произойдет подорожание жилья на 15-20 %.

2019 год будет тяжелым для строительных компаний и многим из них придется уйти с рынка, но останутся профессиональные компании, которым можно будет доверять.

Так же можно отметить, что в 2018 году уменьшилось количество введенных в строй кв. м. жилья (1 101 860 кв. м жилья) по сравнению с 2017 годом (2 462 633 кв. м, в многоквартирных - 2 165 458 кв. м.).

Библиографический список:

1. Алексеев, А.А. Механизм реализации жилищной политики крупного города (на примере г. Москвы): перераб. и доп. / А.А. Алексеев.- М.: Машиностроение, 2017. – 150
2. Бессонова, О.Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России / О.Е. Бессонова // Социологические исследования. - 2017.- №1.- С. 71-81.
3. Кичанов, Р.И. Развитие жилищной сферы страны и регионов в современных условиях (проекты, проблемы, результаты) / Р.И. Кичанов. Автореф...канд.экон.наук.- М., 2017.- 25 с.
4. Попов, С.В. Об особенностях реализации государственной жилищной политики в России на современном этапе / С.В. Попов, А.А. Мишунина // Власть.- 2018.-№11.- С.51-54.

5. Пилясов, А.А. Политические и экономические факторы развития российских регионов / А. А. Пилясов // Вопросы экономики.- 2017.- №5.- С. 67-82.
6. Сайбель Н. Ю., Каширская О. О. Деловой климат Краснодарского края: современное состояние и перспективы развития // Молодой ученый. — 2017. — №3. — С. 397-399.
7. <https://www.sskuban.ru>
8. <http://krsdstat.gks.ru>

Оригинальность 71%