

факторы, сдерживающие строительство жилья в пермском крае

пермский региональный рынок строительства
жилой недвижимости: статистический анализ
и проблемы развития

Аннотация

В статье дается характеристика пермского регионального рынка жилой недвижимости. Проводится его статистический анализ в сравнении с аналогичными данными по Российской Федерации. Предлагается классификация факторов, влияющих на развитие строительства жилой недвижимости, приводятся результаты экспертной оценки проблем, существующих в Пермском крае.

Ключевые слова: рынок строительства жилой недвижимости, статистический анализ, факторы развития, экспертная оценка факторов

Проблема жилья во все времена была и остается актуальной, она затрагивает образ жизни людей, их здоровье, продуктивность деятельности, безопасность, удовлетворение их потребности в материальных благах, интерес к труду, межрегиональную мобильность. Суть жилищной проблемы заключается в острой нехватке для значительной части населения жилья, соответствующего нормативным и потребительским требованиям.

Жилищное строительство в России и Пермском крае

Сам по себе показатель ввода в действие жилых домов не дает полной картины происходящего, если не учитывать численность населения, прожи-

**Шаклеина
Светлана**

Александровна
ст. преподаватель
кафедры экономики,
Уральский
государственный
экономический
университет,
филиал,
г. Березники
porovka-el@mail.ru

вающего в данной местности. Поэтому мы считаем необходимо рассмотрим ситуацию с вводом в действие жилых домов на 1000 человек населения за период с 2005 по 2010 гг. в Пермском крае и по России в целом (см. табл. 1 ниже).

По данным Федеральной службы государственной статистики, Пермский край по показателю «Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения» по итогам 2010 года занимает 47 место [3].

Важной чертой развития строительной отрасли является наличие конкуренции и степень монополизации на строительном рынке. Охарактеризовать сложившуюся ситуацию можно с помощью дан-

Таблица 1

**Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения
в Пермском крае и по России в целом
в период с 2005 по 2010 гг., м² общей площади**

Период	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Российская Федерация	304,0	355,0	431,0	451,0	422,0	409,0
в % к предыдущему году		116,78	121,41	104,64	93,57	96,92
Пермский край	231,0	262,0	324,0	307,0	257,0	289,0
в % к предыдущему году		113,42	123,66	94,75	83,71	112,45

Таблица 2

**Число действующих организаций строительной отрасли,
в том числе частных, в Пермском крае и по России
в целом за период с 2005 по 2010 гг.**

Показатели	Период					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
по Российской Федерации в целом						
Количество строительных организаций	112 846	122 598	131 394	155 036	175 817	197 507
в том числе организации частной формы собственности	106 834	116 321	125 464	150 317	171 291	193 427
Рост количества организаций данной отрасли по сравнению с предыдущим периодом, %		8,64	7,14	17,99	13,40	12,34
по Пермскому краю						
Количество строительных организаций	1635	2065	1928	1917	2537	2400
в том числе организации частной формы собственности	1590	2025	1895	1899	2517	2385
Рост количества организаций данной отрасли по сравнению с предыдущим периодом, %		26,30	-6,63	-0,57	32,34	-5,40

ных количества строительных организаций и их принадлежности к частной форме собственности. В табл. 2 (см. на с. 127) сгруппирована информация [3, 4] о числе действующих строительных организаций, в том числе организации частной формы собственности, за период с 2005 по 2010 гг. в Пермском крае и по России в целом.

В настоящее время строительный комплекс Пермского края объединяет 100,3 тыс. человек, которые заняты более чем в 1,9 тыс. организаций, при этом степень присутствия государства на рынке минимальна.

Одним из показателей развития строительной отрасли является сумма инвестиций в основной капитал строительных организаций. В настоящее время наиболее распространена смешанная форма финансирования строительства, то есть с использованием бюджетных, собственных и заемных средств частных инвесторов в различных сочетаниях. Рассмотрим динамику изменения инвестиций в основной капитал строительных организаций за период с 2005 по 2010 гг. в Пермском крае и по России в целом [3, 4]. Полученные значения сгруппированы в табл. 3 (см. ниже).

Факторы, влияющие на строительство жилой недвижимости

Несмотря на бурное развитие строительной отрасли жилой недвижимости в последние годы, ее поддержание, следовательно, и значительное увели-

Таблица 3

Инвестиции в основной капитал строительных организаций в Пермском крае и по России в целом за период с 2005 по 2010 гг.

Показатели	Период					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
по Российской Федерации в целом (млрд руб.)						
Инвестиции в основной капитал – всего	2893,2	3809,0	5214,0	8794,9	7930,3	9151,4
в % к предыдущему году		131,65	136,89	168,68	90,17	115,40
по Пермскому краю (млн руб.)						
Инвестиции в основной капитал – всего	958,8	1886,0	5126,4	5968,5	3308,5	4555,1
в % к предыдущему году		196,70	271,81	116,43	55,43	137,68

чение площади вводимых в эксплуатацию жилых зданий требуют решения ряда проблем.

Рынок строительства жилой недвижимости отдельных регионов формируется и развивается под воздействием различных факторов. Классификация и оценка данных факторов, влияющих на развитие рынка, позволит выявить причины, сдерживающие его развитие.

В экономической литературе в настоящее время нет единой общепринятой классификации факторов, влияющих на формирование и развитие рынка строительства жилой недвижимости. Многие существующие классификации излишне громоздки, что затрудняет их использование на практике, отсутствуют количественные оценки факторов, не анализируется влияние (значимость) различных факторов на развитие рынка строительства жилой недвижимости, как правило, факторы оцениваются как равноценные.

В *табл. 4* (см. на с. 130) факторы, влияющие на функционирование и развитие рынка строительства жилой недвижимости, распределены по уровням влияния и представлена их характеристика [2].

При разработке стратегии конкуренции строительному предприятию необходимо учитывать факторы, образующие его конкурентоспособность в условиях рыночных отношений.

Росстатом по материалам выборочного обследования в IV квартале 2011 г. выделены факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций. Данные факторы и уровень их значимости для конкурентоспособности предприятий представлены на *рис.* (см. на с. 131) [3].

В этот же период времени, а именно в ноябре-декабре 2011 года, автором был проведен опрос 100 крупных строительных компаний Пермского края с целью выяснения основных препятствий на пути увеличения объемов строительства жилья. Ответы респондентов выявили пять основных проблем рынка, которые распределились следующим образом (в порядке убывания значимости):

- трудности, связанные с получением необходимых согласований и разрешений на осуществление строительства;
- низкий уровень доступности кредитных ресурсов и иных источников финансирования строительства;

в настоящее время наиболее распространена смешанная форма финансирования строительства, то есть с использованием в различных сочетаниях бюджетных, собственных и заемных средств частных инвесторов

Структура факторов, влияющих на функционирование и развитие рынка строительства жилой недвижимости

Уровень влияния	Характеристика факторов, определяющие функционирование и развитие рынка строительства жилой недвижимости
Федеральный уровень	1) экономический потенциал государства и государственная экономическая политика; 2) национальная законодательная база, определяющая функционирование рынка строительства жилой недвижимости; 3) внешняя политическая независимость и безопасность; 4) внутренняя политическая и социальная стабильность; 5) социально-демографические ресурсы
Региональный уровень	1) экономико-географическое положение региона; 2) природно-климатические и экологические условия региона; 3) региональная характеристика состава, динамика и доходность групп населения региона; 4) состояние инфраструктуры рынка недвижимости региона (регулирующей, информационной, обслуживающей, банковской, транспортной, социально-бытовой); 5) состояние региональных первичного и вторичного рынков жилой недвижимости
Локальный уровень	1) административный статус и размеры населенного пункта; 2) экономический статус населенного пункта; 3) состояние социальной инфраструктуры населенного пункта; 4) характеристики состава, динамики и доходности групп населения населенного пункта; 5) структура и состояние жилищного фонда населенного пункта; 6) природно-климатические и экологические условия населенного пункта; 7) географическое положение населенного пункта в регионе; 8) состояние инфраструктуры локального рынка недвижимости (регулирующей, информационной, обслуживающей, банковской, транспортной, социально-бытовой)

- низкий платежеспособный спрос населения;
- отсутствие достаточного количества земельных участков для строительства, обеспеченных развитой инженерно-технической и социально-бытовой инфраструктурой;
- прочая группа факторов, например нехватка и изношенность машин и оборудования, недостаток квалифицированных кадров и погодные условия.

Основные проблемы

По мнению участников строительного рынка, их основной проблемой являются административные барьеры, препятствующие доступу на рынок жилищного строительства. Эта проблема характеризуется:

- использованием неэффективных административных процедур определения в индивидуальном порядке для каждого инвестора – застройщика назначения объекта недвижимости («процедура предварительного согласования места, где в дальнейшем будет размещен объект строительства»);
- отсутствием перспективных планов застройки городских территорий;
- достаточно большим количеством организаций, участвующих в согласовании, проведении экспертиз исходной и проектной документации и предоставлении разрешения на строительство (в среднем 35 организаций);

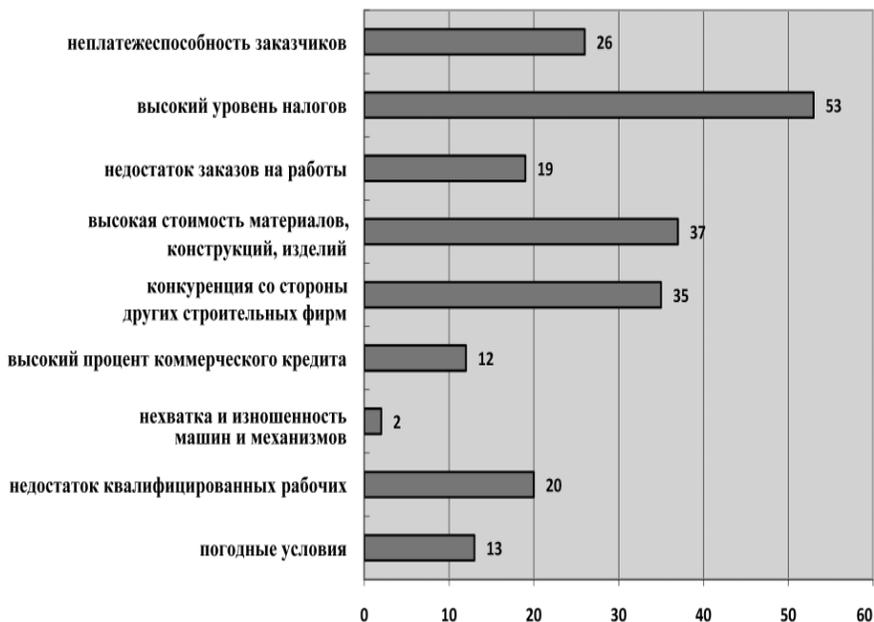


Рис. Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных предприятий (по материалам выборочного обследования Федеральной службы государственной статистики)

– длительным временем прохождения согласования места под размещение объекта жилой недвижимости перед началом строительства (около 10–12 месяцев).

Следующей по значимости проблемой является отсутствие финансирования. Ограниченность кредитования застройщиков объясняется в основном отсутствием обеспечения по кредиту. Таким обеспечением могли бы стать права собственности на земельный участок, который являлся бы предметом залога. Если же кредитные учреждения готовы предоставить строительной организации целевой кредит, то процент за использование денежных средств достаточно высок.

Низкий платежеспособный спрос населения является следствием неразвитости системы ипотечного кредитования и слабыми финансовыми рынками. Большая часть населения готова воспользоваться ипотечными кредитами для приобретения жилья, но банки не обеспечивают требуемый объем кредитования на приемлемых условиях. В некоторых кредитных учреждениях Пермского края предложения по ипотечному кредитованию вовсе отсутствуют.

Строительство жилья невозможно без развития систем инженерно-технической и социально-бытовой инфраструктуры, и в ответах строительных компаний эта проблема отмечена как одна из наиболее значимых. Причиной возникновения данной проблемы являются непрозрачные условия подключения вновь построенных строительных объектов к системам коммунальной инфраструктуры, а также их большой износ и постоянное устаревание. На практике развитие и обновление систем коммунальной инфраструктуры осуществляется за счет средств муниципальных бюджетов, чьи финансовые ресурсы достаточно ограничены.

Вывод

Таким образом, в ходе анализа особенностей и факторов развития рынка строительства жилой недвижимости Пермского края автором выявлены неблагоприятные факторы, которые в различной степени сдерживают развитие этого рынка.

*по мнению
участников
строительного
рынка, их основной
проблемой являются
административные
барьеры,
препятствующие
доступу на рынок
жилищного
строительства*

Литература

1. Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы: учеб. пособие. – М.: ИНФРА-М., 2008. – 314 с.
2. Финансирование жилищного строительства / А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина, А.А. Туманов, М.О. Якубов. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 168 с.
3. Официальный сайт Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.
4. Официальный сайт «Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.permstat.gks.ru>.

pn

большая часть населения готова воспользоваться ипотечными кредитами для приобретения жилья, но банки не обеспечивают требуемый объем кредитования на приемлемых условиях

Svetlana A. Shakleina

*Senior Lecturer, Chair of Economy,
Ural State University of Economics, Berezniki-city Branch*

Perm Regional Market of Residential Real Estate Construction: Statistic Analysis and Problems of Development

Abstract

Article gives characteristic of Perm regional market of residential real estate. Its statistic analysis is given in comparison with like data of Russia. Classification of factors which influence on residential real estate construction development is offered. Results of expert evaluation of Perm region problems are considered.

Keywords: residential real estate construction market, statistic analysis, development factors, expert evaluation of factors