развитие инвестиционно-строительного комплекса республики татарстан

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы, связанные с развитием строительного комплекса, необходимостью разработки плана и этапов подготовки развития строительного комплекса. Представлены факторы, оказывающие влияние на инвестиционно-строительный комплекс, а также анализ развития рынка недвижимости в городе Казань.

Ключевые слова: строительная отрасль, влияние факторов, строительно-монтажные работы, инвестиционная политика, экономическое развитие, экономика региона, инвестиционно-строительный комплекс

Мухаррамова Эльмира Рафаиловна
канд. экон. наук, доцент кафедры экономики и предпринимательства в строительстве
emrra@yandex.ru

Ажимова Лилия Ирековна
канд. экон. наук, ассистент кафедры экономики и предпринимательства в строительстве
liliyafayzullina@mail.ru

Файзуллин Ирек Энварович
канд. экон. наук, доцент кафедры экономики и предпринимательства в строительстве
Irek.fayzullin@gmail.com

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Строительство является одной из важнейших отраслей народного хозяйства, которая нацелена на создание зданий, инженерных сооружений, осуществление текущего и капитального ремонта, реконструкции существующих зданий и сооружений .

Современное состояние строительной отрасли

Развитие строительного комплекса должно модернизироваться как на общегосударственном, так и региональном уровнях.

Несомненно, состояние строительной отрасли зачастую характеризует уровень благосостояния и возможности дальнейшего развития регионов и страны в целом.

В настоящее время уровень объемов капитальных вложений во многих субъектах заметно возросли, но при этом налоговая отдача от их строительных комплексов стремительно падает.

Причиной такого положения является неподконтрольное местным органам власти и общественнос-

ти появление в регионах генеральных подрядных организаций «из центра». Такого рода генеральные подрядные организации используют региональные строительные организации как вторых и даже третьих субподрядчиков на условиях поставщиков рабочих кадров и техники. Очень часто оплата за выполненные работы ими задерживается либо не осуществляется в достаточно полном объеме. Порой многомиллиардные проекты, реализуемые в регионах, наносят ущерб строительному комплексу, поскольку не учитываются интересы местного населения. Тем самым, малый и средний строительный бизнес не имеет возможности для своего дальнейшего развития и, как следствие, распадается [1].

Сегодня многие местные рабочие и специалисты практически вытесняются из отрасли и деквалифицируются, т.к. в страну завозится огромное количество дешевой и зачастую низкоквалифицированной рабочей силы из ближнего зарубежья.

Приходящий в регион новый инвестор должен учитывать свою социальную значимость в стабильности, а также в устойчивости региональных социальных процессов. Иными словами, в первую очередь инвестор должен максимально задействовать весь потенциал регионального строительного комплекса, для того чтобы территория инвестирования имела возможность получить наибольший объем платежей и налогов. В таком случае все полученные налоги от строительства, реконструкции, а также проведенного капитального ремонта объектов регулярно будут поступать в местный бюджет [2].

Именно при выполнении вышеперечисленных условий возможно развитие и модернизация саморегулируемого строительного комплекса регионов с последующей подготовкой квалифицированных специалистов и рабочих. Планирование и подготовка квалифицированных специалистов и рабочих является неотъемлемой частью обеспечения качества и безопасности объектов капитального строительства и является основной целью саморегулирования в строительстве.

Известно, что осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов является сложным производственным процессом, который осуществляется на протяжении длительного периода времени и в котором задействован

генподрядные организации используют региональные строительные организации как вторых и даже третьих субподрядчиков на условиях поставщиков рабочих кадров и техники

го комитета татарстан

достаточный объем специалистов, квалифицированных рабочих, машин и механизмов, различные технологии и оборудование, материалы и конструкции [3].

При этом в период осуществления строительства возможно изменение условий, могут вноситься различные изменения в проектную документацию в связи с изменением технологии, модернизации процессов, появлением новой техники и новых задач, для которых осуществляется строительство объекта.

На сегодняшний день для большинства регионов России характерны высокие цены на жилье, но при этом производство строительно-монтажных работ не всегда отличается высоким качеством.

На протяжении последних пяти лет прослеживается повышение цен на недвижимость. Зачастую рост доходов граждан не успевает за ростом цен, что приводит к кризисному состоянию рынка недвижимости всех экономически развитых регионов, в том числе и в Республике Татарстан.

И, тем не менее, кризис рынка недвижимости актуален на сегодня и в экономически развитых странах Европы. Все это происходит несмотря на то, что вопрос развития строительного комплекса в Европе решен путем инвестирования денежных средств в данную отрасль и уменьшения налогов [4].

Следует отметить, что увеличение доходов граждан может привести к оживлению покупательской способности, либо через мероприятия по модернизации комплекса в частности. Не секрет, что руководство региона или городской администрации как управляющий механизм часто напрямую вмешиваются в решение данного вопроса.

Наиболее удачный вариант при осуществлении строительства это тогда, когда инвестор, застройщик, заказчик и собственник объекта капитального строительства часто совпадают в одном лице.

наиболее удачный вариант при строительстве, это когда инвестор, застройщик, заказчик и собственник объекта капитального строительства совпадают в одном лице

Плановое развитие строительного комплекса

Таким образом, становится очевидным, что в условиях рыночной экономики следует планировать свою деятельность. Только план развития является рабочим инструментом, который используется во всех отраслях хозяйства. Разработанный на достаточно высоком уровне план развития помогает

анализ внешней среды это процесс, с помощью которого разработчики плана имеют возможность контролировать внешние факторы с целью определения возможностей и угроз

отрасли в дальнейшем развиваться, обеспечивать население необходимыми ресурсами (*рис. 1*).

Известно, что план развития это целостный комплекс решений, основанный на обосновании экономической целесообразности направлений дальнейшего развития строительного комплекса. При этом представлен тщательный анализ предполагаемых финансовых результатов производственно-хозяйственной деятельности строительных предприятий, объемов продаж жилой недвижимости, а также будущего источника финансирования предполагаемой стратегии [5].

Иными словами, основным центром плана развития строительного комплекса является концентрирование финансовых ресурсов в наиболее оптимальных по соотношению цены и качества проектных решениях, строительных конструкций с целью решения стратегических задач, что в дальнейшем является важным средством для обеспечения нуждающихся граждан жильем [6].

Факторы внешней среды, влияющие на развитие строительного комплекса

Несомненно, анализ внешней среды это процесс, с помощью которого разработчики плана имеют возможность контролировать внешние факторы с целью определения возможностей и угроз в целом для предприятий строительного комплекса. Проведение анализа внешней среды помогает получить наиболее важные результаты, которые позволили бы предприятиям строительного комплекса спрогнозировать свои возможности, период времени составления плана с учетом угроз, а также разработку стратегий. Все это позволит превратить прежние угрозы в любые выгодные возможности. Как правило, угрозы и возможности, с которыми сталкивается предприятие в своей производственно-хозяйственной деятельности, можно представить в виде факторов (*рис.2*).

Очень часто текущее состояние экономики может оказывать негативное влияние на поставленные цели предприятия. Зачастую в экономической окружающей среде определенные факторы должны регулярно диагностироваться и оцениваться.

Следует отметить, что анализ экономической компоненты макроокружения дает определенное понимание о дальнейшем формировании ресурсов и их последующем распределении [7].

го комплекса
материалы

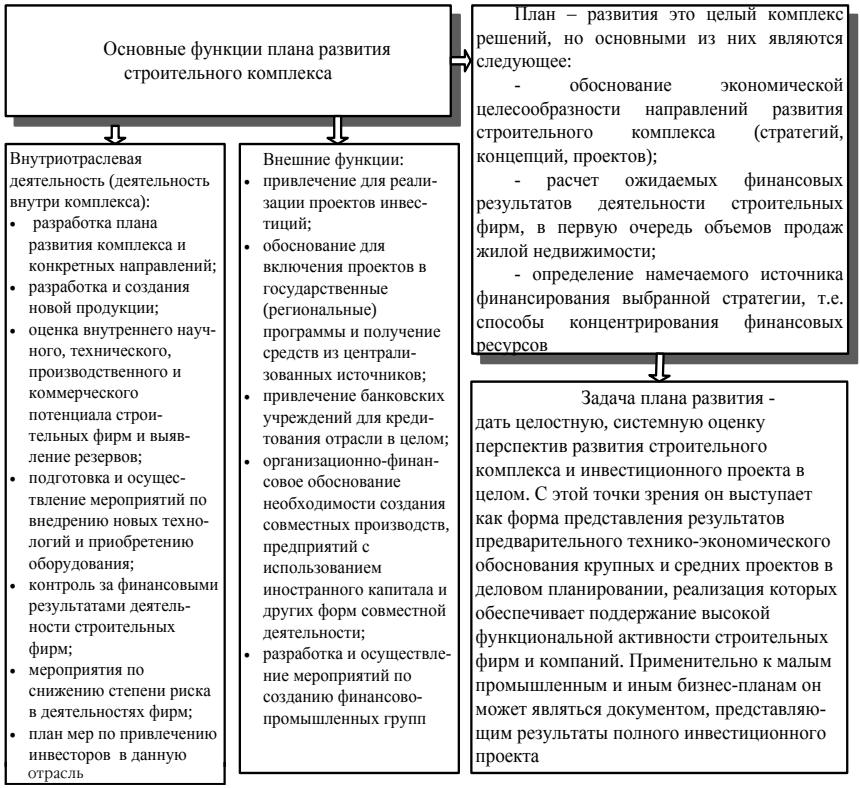


Рис. 1. Сущность развития строительного комплекса

Основным объектом этого сегмента рынка недвижимости являются квартиры, поскольку они и составляют основную долю по произведенным сделкам с жилой недвижимостью. Весь рынок жилой недвижимости, как правило, характеризуется проведенными сделками по купле-продаже не только квартир, но и домов. В основном все тенденции рынка рассматриваются на примере реализации квартир. Как правило, зачастую спрос и цены на жилые дома имеют отличие от цен и спроса на квартиры, но изменчивы по одному и тому же принципу.

Непременно определенную часть рынка жилой недвижимости составляют коттеджи и загородные дома, дачные и земельные участки, которые предназначены для строительства жилья либо занятий огородничеством частными лицами [8].

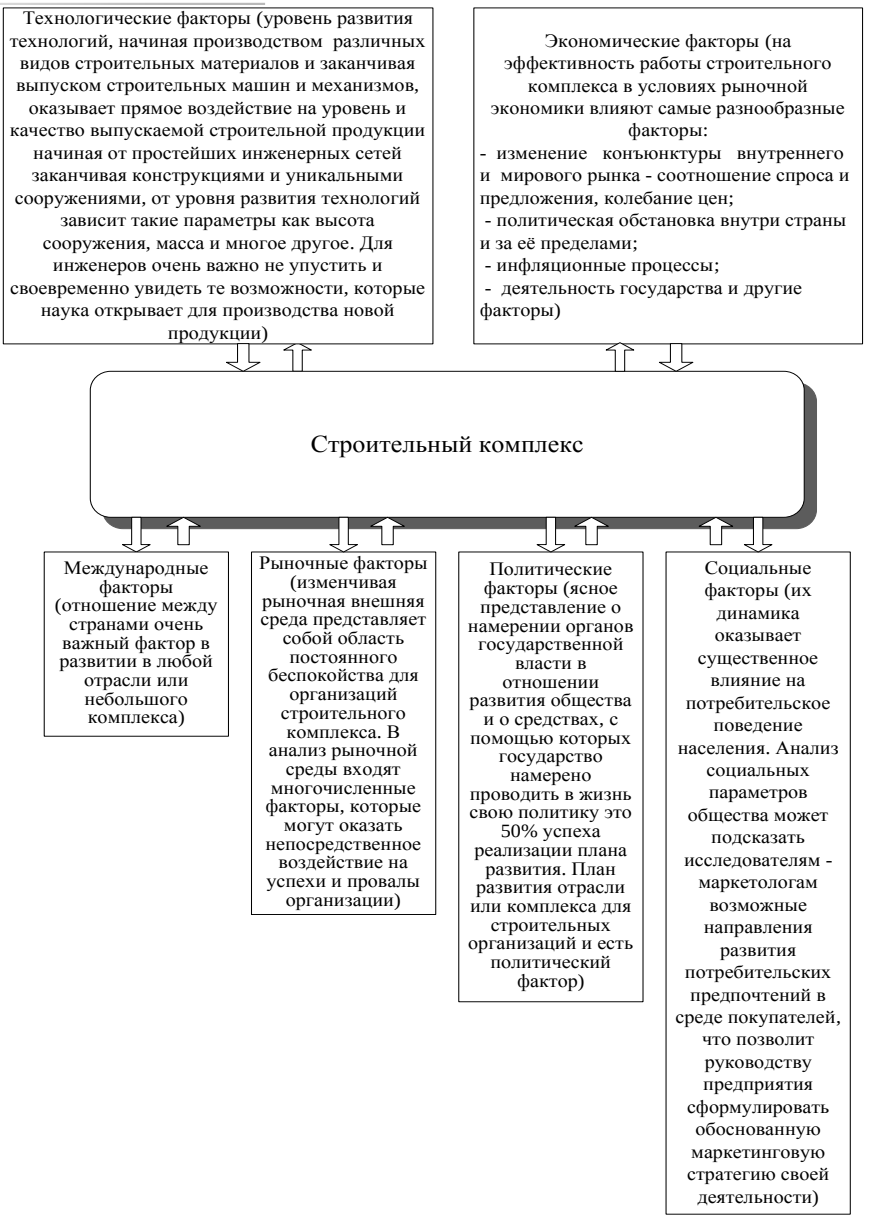


Рис. 2. Факторы внешней среды, влияющие на деятельность строительного комплекса

Состояние рынка недвижимости

Именно состояние рынка недвижимости в городе, регионе и определяет экономическое состояние, а также социальное положение города или региона в целом.

Поскольку на рынок недвижимости оказывают влияние различные факторы внешней среды, не стал исключением разразившийся финансовый кризис в 2008 г. Появление кризиса оказало негативное влияние на экономику государства и в том числе на строительный комплекс (*рис. 3*).

В тот период в крупных мегаполисах России наблюдалось определенное сдерживание уровня цен на недвижимость инвесторами и девелоперами, которые и являлись полноценными хозяевами рынка. В менее крупных городах падение цен началось уже во второй половине 2008 г. К примеру, за 4 месяца падение цен на жилье в Казани на тот период составило порядка 5%, а на элитное жилье цены снизились на 15%, рынок постоянно реагировал на ежедневное снижение покупок жилья. По сравнению с кризисным периодом в 2005–2007 гг. происходил основной объем скупки жилья в России. На малейшее повышение цен на квадратный метр рынок быстро реагировал повышением продаж жилья. При этом большинство потребителей, ожидая постоянного ценового роста на жилье, покупали квартиры особо не жалея средств, а цена за метр квадратный превышала 41 тыс. руб., что приводило к появлению свободных квартир, которые в последствии не приобретались (*рис. 4*).

именно состояние рынка недвижимости определяет экономическое состояние, а также социальное положение города или региона в целом

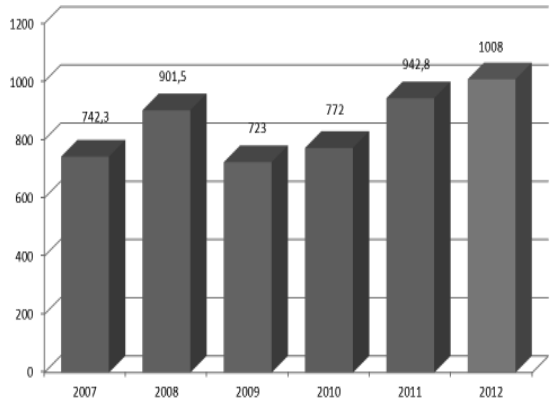


Рис. 3. Ввод жилья в эксплуатацию в городе Казань

на малейшее повышение цен на квадратный метр рынок быстро реагирует повышением продаж жилья

Заметный рост цен на жилье вызвал повышение цен на строительные материалы, услуги проектировщиков, что приводило к увеличению себестоимости квадратных метров. В связи с высоким уровнем себестоимости жилья и дополнительными накрутками девелоперов цена метров квадратных держалась на достаточно высоком уровне, которую трудно было снизить.

Но на сегодняшний день заметна положительная динамика увеличения объема ввода жилья в городе Казани, и впервые она превысила миллион квадратных метров.

К счастью, не оправдались серьезные опасения по поводу возможной стагнации строительной отрасли после завершения строительства объектов Универсиады. Город Казань в первом полугодии 2014 г. заняла первое место среди регионов Приволжского федерального округа по объему строительства жилья.

Следует отметить, что в городе до 2013 г. уделялось большое внимание завершению объектов Универсиады, а на сегодняшний день весь упор делается на инфраструктурных проектах, программе развития систем дошкольного образования, а также социальном, арендном и инвестиционном жилье.

Проведенный анализ показал, что за шесть месяцев 2014 г. объем выполненных строительных

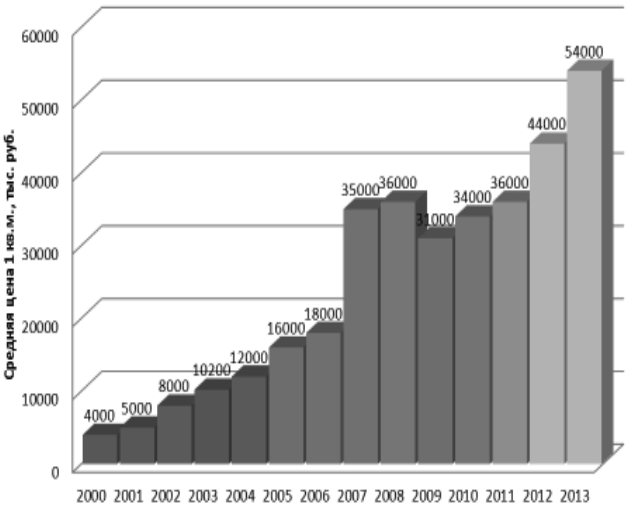


Рис. 4. Динамика цены предложения на рынке первичного жилья города Казань

го комитета татарстан

работ составил 33,6 млрд руб., что на 1,5% больше, чем в прошлом году.

На сегодняшний день начато строительство жилого микрорайона «Салават Купере», ОЭЗ «Иннополис», «Смарт Сити Казань», КЗСК «Силикон», продолжается подготовка к строительству очередных станций метрополитена, работы над объектами социально-административной направленности и благоустройства. Это, к примеру, реконструкция парка Победы, облагораживание набережной Казанки от улицы Батурина до НКЦ «Казань», строительство здания Арбитражного суда, третий этап реставрации театра имени В. Качалова, осуществляются работы на 30 стройках детских садов, рассчитанных на 4,2 тыс. мест.

С учетом капитального ремонта уже существующих дошкольных образовательных учреждений на 120 мест и организации 15 дополнительных групп город получит места более чем для 4,6 тыс. детей, при этом инвестиции составляют 2,6 млрд руб.

Следует отметить, что показатели реализации жилищных проектов остаются на достаточно высоком уровне. К началу августа в городе было введено 508,6 тыс. кв. м жилья, из которых по программе социальной ипотеки – 80,6 тыс. кв. м или шесть домов более чем на 1,2 тыс. квартир, инвестиционного жилья было построено 396 тыс. кв. м, а индивидуального жилья 31 тыс. кв. м.

Следует отметить, что среди 13 городов-миллионников России (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) по объемам вводимого жилья в первом полугодии 2014 г. Казань находится в тройке лидеров и занимает по Приволжскому федеральному округу первое место.

На данный момент в городе фактически не осталось строительных площадок, кроме тех, что уже получили инвесторы. Решением такого очень сложного вопроса является мероприятия по расселению частных территорий, сносу аварийного жилья, освоению промышленной зоны.

Иными словами, благодаря анализу практики жилищных отношений и рассмотрения будущих задач государственной жилищной политики, само понятие «государственные услуги на рынке жилья» представлено в виде совокупных мероприятий государства, которые предусматривают разнообразие форм улучшения жилищных условий, доступных всем категориям граждан на оптимально приемлемых условиях [9].

на сегодняшний день заметна положительная динамика увеличения объема ввода жилья в городе Казани, и впервые она превысила миллион квадратных метров

в Казани фактически не осталось строительных площадок, кроме тех, что уже получили инвесторы

Таким образом, среди основных государственных услуг, которые в первую очередь должны быть стандартизированы, можно отнести следующие: категорирование населения с целью обеспечения равной доступности госуслуг для всех слоев; мероприятия по повышению уровня жилищных условий, которые предусматривают приобретение жилья в собственность либо широкого распространения наемного жилья; период ожидания улучшения качества жилищных условий за счет приемлемых сроков приобретения жилья (заселения в наемное жилье).

Выводы

1. С целью дальнейшего достижения повышения качественного уровня выполнения строительно-монтажных работ, а также увеличения объемов строительно-монтажных работ в субъектах Российской Федерации должно получить новое развитие использование производственных мощностей по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций, применение новейших технологий, а также обновление парка строительных машин и механизмов.
2. Использование всех ресурсов должно получить свое экономическое обоснование с учетом возможного спроса на них, наиболее оптимального использования существующей сырьевой базы отрасли, попутной добычи продуктов и отходов сопутствующих отраслей промышленности.

го комплекса татарстан

Литература

1. Зайнуллина Д.Р. Инновационное развитие экономики региона на основе активизации инвестиционно-строительного комплекса (на примере Республики Татарстан) // Креативная экономика. 2010. № 12 (48). с. 109 114.
2. Мухаррамова Э.Р. Организация антикризисного управления на строительных предприятиях // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика – 2010.– № 7 (42). С. 157 163.
3. Мухаррамова Э.Р. Взаимодействие различных видов потенциала в деятельности строительных предприятий // Российское предпринимательство. 2013. № 21 (243). С. 135 140.
4. Сайфуллина Ф.М. Инвестиционно-строительная деятельность в Татарстане // Российское предпринимательство. 2009. № 11 1. С. 170 176.

5. Гареев И.Ф. Некоммерческие жилищные организации – источник социальных инноваций // Российское предпринимательство. – 2010. – № 11 Вып. 1 (170). – С. 148 153.
6. Гареев И.Ф. О необходимости разработки концепции обеспечения жильем молодых семей в республике Татарстан // Российское предпринимательство. – 2010. – № 12. Вып. 1 (173). – С. 166 170.
7. Клещева О.А., Файзуллин И.Э. Инновационный подход в моделировании влияния макроэкономической ситуации на процессы инвестирования в жилищном строительстве. // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2010. – № 5 (40). С. 387 391.
8. Загидуллина Г.М., Клещева О.А. Развитие инновационной инфраструктуры инвестиционно-строительного комплекса. // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. 2011. № 2 (16). С. 71 277.
9. Файзуллин И.Э. Инновационное развитие градостроительной политики // Креативная экономика. 2010. № 10 (46). С. 92 95.

pn

Elmira R. Mukharramova
Candidate of Science, Economics, Associate professor at the Chair of Economics and Construction Entrepreneurship
Lilia I. Ajimova
Candidate of Science, Economics, Teaching assistant at the Chair of Economics and Construction Entrepreneurship,
Irek E. Faizullin
Candidate of Science, Economics, Associate professor at the Chair of Economics and Construction Entrepreneurship,

Kazan State University of Architecture and Engineering

Development of the investment and construction complex of the Republic of Tatarstan

Abstract

The article discusses issues related to the development of the construction complex, the need to develop a plan and preparation stages of development of the construction complex. Factors having impact on the investment and construction complex, as well as analysis of development of the real estate market in the city of Kazan are presented.

Keywords: construction branch, influence of factors, installation and construction works, investment policy, economic development, region's economy, investment and construction complex