

Терентьева Наталья Юрьевна

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Иркутский государственный

университет путей сообщения»

г. Иркутск, Иркутская область

ПРОБЛЕМЫ, СНИЖАЮЩИЕ ЭФФЕКТИВНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ, И ПОДХОДЫ К ИХ РЕШЕНИЮ

***Аннотация:** в статье рассмотрены проблемы (организационные, материальные, финансовые), характерные для строительной отрасли. Приведены статистические данные по развитию строительства. Показано влияние перечисленных проблем на экономическое состояние строительных организаций, эффективность и конкурентоспособность отрасли в целом, на потребителей строительной продукции. Предложены меры по решению проблем на разных уровнях управления строительной отраслью.*

***Ключевые слова:** строительство, строительная отрасль, застройщики, проблемы, коррупция, инвестиционно-строительный проект, кредитные ставки, эскроу-счета, конкурентоспособность, инновационные технологии.*

Строительная отрасль является одной из ведущих отраслей народного хозяйства, определяя темпы развития производства, обеспечения населения жильем, повышения культурного уровня общества в целом. На строительную отрасль работает практически все отрасли страны – добывающая промышленность, металлургия, энергетика, химическая промышленность, машиностроение, текстильная и деревообрабатывающая промышленность, производство инженерных снабжающих систем и др. Строительная отрасль, несмотря на все экономические и политические трудности, довольно успешно выживала (в 90-е годы в основном за счет жилищного строительства) и развивалась в нулевые, десятые годы XXI века, являясь наиболее устойчивой и прибыльной отраслью страны.

В 20-годы в связи с пандемией и требованиями ограничить контакты между людьми с целью снижения распространения заболевания наблюдался некоторый спад строительной активности, прежде всего связанный с ростом стоимости строительных материалов в условиях санкций, но отрасль неплохо с этим справилась. Если сравнивать рост доли строительной отрасли в ВВП России за период после кризиса 2008 г. по 2020 г, то в начале десятых годов ее доля составляла 6,8% от общего объема ВВП, затем во второй половине (2015–2019 гг.) снизилась до 5–6%, а по итогам 2020 г., несмотря на все коллизии, доля строительства составила 5,7% (или 1327,43 трлн рублей) [3].

Последующим коллапсом послужило начало специальной военной операции, что тоже привело к определенным материально-снабженческим проблемам в связи с резким скачком цен на стройматериалы, но в целом к 2024 году положение в отрасли стабилизировалось. Тем не менее в строительстве до сих пор налицо масса специфических проблем, касающихся организационных, материально-технических и финансово-экономических аспектов.

В сфере организации строительных работ, начиная с геодезических, геологических изысканий, проектных работ, прохождения всех видов экспертиз проектно-сметной документации, получения разрешений, согласований, участия в тендерах до непосредственно строительных работ, основное время уходит на бюрократические процедуры, несмотря на сокращение нормативных сроков, но включая коррупционные схемы (в строительстве от них никуда не деться, как государство не старается бороться с этим явлением на всех уровнях исполнительной власти), принятые негласные «откаты», договоренности между владельцами земли (в лице органов местного самоуправления) и строительными компаниями. А временны́е затраты отражаются на удорожании стоимости строительства за счет увеличения доли «постоянных» затрат, связанных с содержанием офиса строительной компании с вытекающими платежными обязательствами. Лозунг «время – деньги» актуален в строительстве как нигде.

Серьезной проблемой в строительной отрасли является переход на кредиты с плавающей процентной ставкой, что, в результате, заставит часть строи-

тельных компаний уйти с рынка или ограничит их проекты [1]. Невозможность получать деньги от дольщиков напрямую, как это было до введения эскроу-счетов, заставило строительные компании влезать в долги к кредитным организациям. Относительная стабильность на определенный период с процентной ставкой (до 2024 г.) позволяла не столь прогнозировать, но хотя бы планировать свою хозяйственно-финансовую деятельность. В текущих условиях, когда после сдачи жилья строительные организации компенсировали свои потери возвратом средств дольщиков лишь номинально в отличие от фактических издержек, данная ситуация грозит обернуться банкротством части финансово небольших строительных компаний.

Выживаемость на сегодняшний день застройщиков объясняется тем, что они брали кредиты еще несколько лет назад под более низкий процент – 8%, а на реализацию инвестиционно-строительного проекта, начиная с доработок проекта, получения согласований, открытия кредитования до непосредственно строительных работ (подготовки территории, закладки фундамента и т. д.) проходит достаточно много времени. Поэтому темпы строительства пока резко не замедлились только благодаря ранее привлеченным дешевым кредитным деньгам. Ситуация же на недалекое будущее складывается для застройщиков далеко не безоблачно. Недостаток финансирования сказывается задержках выполнения работ в срок, соответственно, на их низком качестве, что ведет к снижению конкурентоспособности отрасли в целом.

Для реализации потребителю уже построенного жилья, цены на которое не только в столичных, но и во всех других регионах страны взлетели в разы (3–4 раза за каждый квадратный метр жилья), застройщикам приходится идти на различные заманчивые предложения, включая акции, скидки, бонусные программы, рассрочку оплаты жилья, не снижая при этом цены в новостройках, так как в данном случае квартира не будет уже объектом инвестирования [4].

В свою очередь, будущие жильцы, а, прежде всего, это касается молодых семей, планировали взять льготную ипотеку под 8%, а попали на 20%, и фактически по итогу приобретение квартиры обернется под 30%, что не под силу ос-

новой массе населения. В таком случае выгоднее разместить деньги в банк на депозиты, обеспечивая прибыль Центробанку, чем вкладываться в свое жилье. Дальнейшее отсутствие потребительского спроса свернет строительную отрасль на нет. Свертывание программ льготной ипотеки с повышением ставки Центробанка привело к снижению объемов жилищного строительства за прошлый 2024 год, по данным Росстата, на 19% и соответствующих продаж жилья на 25% [5]. При этом надо учесть, что, если в первую половину 2024 года объемы строительства по прежней льготной ставке сократились незначительно (2,4%), то с ростом ключевой ставки и вытекающей отсюда инфляции выдача ипотеки снизилась почти на 40%, а к концу года спад кредитов достиг 73%. В результате жилищно-строительная отрасль из прибыльной превратилась в убыточную.

Кроме финансовых проблема коснулась ресурсного обеспечения, когда «неожиданно» обнаружилось, что существенная часть строительных материалов оказалась импортного происхождения [2]. В условиях санкций о своевременных поставках пришлось забыть и ориентироваться на отечественное производство, развернуть которое в короткие сроки нереально и лаг между началом производства и поставками на нуждающиеся стройки сильно ударил по срокам сдачи объектов, отразившись на доходах строительных компаний.

Второй относительно дешевый ресурс в строительной отрасли связан с использованием труда мигрантов, что в условиях активизировавшейся миграционной политики, которая привела к оттоку рабочих, их отъезду из России, в том числе, в связи с обвалом рубля. Таким образом, экономия на внушительной статье «заработная плата», заложенной в сметы по нормативам, но далекой от фактически выплачиваемой, перестала быть реальной экономией. Работать за низкую зарплату желающих россиян оказалось немного.

Обучая студентов вузов экономическим строительным наукам, мы, преподаватели, стараемся научить правильно рассчитывать все элементы затрат, в частности, заработную плату, с учетом всех установленных нормативами и законами действующих доплат, надбавок и удержаний. И тут же добавляем, что

на практике таких зарплат рабочие не увидят, потому что строительные компании вынуждены крутиться в узких финансовых рамках утвержденной какой-то период назад сметы (сводного сметного расчета и договорной подрядной цены), когда в условиях реальной стройки этих скупых сметных средств на качественное строительство объекта явно не хватит.

Кроме того, при подготовке квалифицированных специалистов средними и высшими учебными заведениями проблема упирается в недостаток материально-технической базы, когда у сузов и вузов недостаточно средств для приобретения современных обучающих программ (проектных, сметных и др.) и технологического оборудования, с помощью которого молодые специалисты смогут соответствовать требованиям работодателей, которые ближе к внедряемым инновационным технологиям, чем учебное заведение со своей устаревшей материальной базой.

Подливает масла в огонь увеличение налогов, в частности, повышение ставки налога на прибыль с 1 января 2025 г. с 20% до 25% оставила в распоряжении строительных компаний, как и всех других отраслей, меньше заработанных средств, используемых на дальнейшее «развитие», прежде всего, на укрепление материально-технической базы. Как следствие, далеко не все строительные организации могут себе позволить внедрение инновационных цифровых технологий в строительную деятельность (причем не только из-за косности мышления руководителей организаций), что в итоге снижает эффективность их работы и конкурентоспособность отрасли в целом.

Комплекс представленных проблем требует их решения на всех уровнях управления строительной отраслью. На уровне законодательства необходимо регулирование в сфере кредитных ставок (пока наш Центробанк переживает за пресловутый «перегрев» экономики, если снизить ключевую ставку и инфляцию и увеличить денежную массу). Понижение ключевой ставки увеличит потребительский спрос на ипотеку, позволит строительным организациям снизить рыночную стоимость жилья и повысить его доступность.

Понижение кредитной и налоговой нагрузки расширит возможности по внедрению инновационных достижений, строительство «умных», экологичных домов с качественными эксплуатационными характеристиками за доступные деньги. Совершенствование организации подрядных торгов, переход на электронный документооборот не только на официальных государственных торговых площадках, но и в рамках каждой строительной организации, позволит снизить коррупционные проявления и затраты участников торгов. Внедрение трехмерных моделей строительных объектов, как в рамках обучения специалистов-строителей, так и при реальном проектировании и строительстве, позволит существенно повысить эффективность проектно-строительных работ. Эти и другие меры, принимаемые и реализуемые в комплексе должны повысить в целом эффективность строительной отрасли страны.

Список литературы

1. Белоглазова М.С. Анализ и проблемы строительной отрасли / М.С. Белоглазова // Молодой ученый. – 2018. – №4 (190). – С. 104–107 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/190/48032/> (дата обращения: 20.05.2025). EDN YNOQLK
2. Карякина И.Е. Анализ современного состояния строительной отрасли РФ, проблемы и перспективы ее развития / И.Е. Карякина, Е.К. Потапкина // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2019. – №5–2 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sovremennogo-sostoyaniya-stroitelnoy-otrasli-rf-problemy-i-perspektivy-ee-razvitiya/viewer> (дата обращения: 20.05.2025). DOI 10.24411/2411-0450-2019-10623. EDN QUWKSG
3. Основные проблемы в строительной отрасли, влияющие на экономическое развитие России и пути их решения / В.К. Лихобабин, М.Л. Саксон, О.А. Разинкова [и др.] // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2021. – №11–1. – С. 45–51 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://vaael.ru/ru/article/view?id=1894> (дата обращения: 20.05.2025). DOI 10.17513/vaael.1894. EDN FPWDMB

4. Меркулова Е.А. Современное положение строительной отрасли в России и проблемы её функционирования / Е.А. Меркулова // Научный альманах. – 2018. – №4–1 (42) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ukonf.com/doc/na.2018.04.01.pdf> (дата обращения: 20.05.2025).

5. Федеральная служба государственной статистики: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/ (дата обращения: 20.05.2025).