



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 629.369

**АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ОСНОВНЫХ
ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА И ЕГО
ОТДЕЛЬНЫХ СЕГМЕНТОВ**

**ANALYSIS OF THE CURRENT STATE AND MAIN TRENDS IN THE
DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION MARKET AND ITS INDIVIDUAL
SEGMENTS**

Занина Елена Витальевна, магистрант. ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» (190005, г. Санкт-Петербург, ул. 2-я Красноармейская, д.4), тел. +7 (812) 575-05-34 elenazanina97@yandex.ru

Zanina Elena Vitalievna, undergraduate. St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering (190005, St. Petersburg, 2nd Krasnoarmeyskaya st., 4), tel. +7 (812) 575-05-34 elenazanina97@yandex.ru

Аннотация: Перед строительной сферой как важнейшей частью национальной экономики стоят грандиозные планы, реализация которых призвана улучшить качество жизни людей. Строительной сфере присуща медлительность в отношении принятия новых технологий, что обусловлено цикличностью спроса на строительные услуги, ценовой конкуренцией и высокими рисками, которые ограничивают капитальные вложения в

инновации. Известно, что разработка и внедрение инноваций как проявление экономических закономерностей рынка является необходимым условием востребованности и выживания предпринимательских структур, в отличие от структур, подчиняющихся административным решениям. В связи с вышеизложенным, автором настоящей статьи, была предпринята попытка научного анализа и критического осмысления современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов.

Abstract: The construction industry, as an important part of the national economy, faces grandiose plans, the implementation of which is designed to improve the quality of life of people. The construction industry is slow to adopt new technologies due to cyclical demand for construction services, price competition and high risks that limit capital investment in innovation. It is known that the development and implementation of innovations as a manifestation of the economic patterns of the market is a necessary condition for the demand and survival of business structures, in contrast to structures subject to administrative decisions. In connection with the foregoing, the author of this article made an attempt to scientific analysis and critical understanding of the current state and main trends in the development of the construction market and its individual segments.

Ключевые слова: строительная отрасль, строительный рынок, сегменты рынка, новые технологии, инновации в строительстве, конкуренция.

Keywords: construction industry, construction market, market segments, new technologies, innovations in construction, competition.

В настоящее время основной тенденцией развития строительной сферы России является переход на проектное финансирование, связанный с поправками в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». [4, с. 118]

С точки зрения крупных строительных организаций, преимуществами введения данного метода финансирования являются возможности роста

рыночной доли за счет ухода с рынка средних и малых строительных организаций, снижение сроков строительства в связи с появлением возможности заблаговременного заключения договоров с поставщиками на основе авансирования заемными средствами, а также сокращение налогооблагаемой базы по налогу на прибыль из-за процентов по заемным средствам. [5, с. 72]

Для малых и средних строительных организаций положительные эффекты от введения проектного финансирования проявляются в меньшей степени, чем для крупных организаций, однако новая схема финансирования способна повысить конкурентоспособность строительной продукции малого и среднего бизнеса за счет повышения доверия к финансовой устойчивости данного сегмента рынка в связи с обеспеченностью проекта денежными ресурсами банка.

Несмотря на нестабильную ситуацию в экономике страны, строительная сфера за счет введенных мер государственной поддержки спроса на жилье сумела в кризисный период поддерживать заданную ранее тенденцию на рост объема инвестиций.

Приведенные статистические данные показывают существование проблемы управляемости у субъектов строительства, которые зависят также от выбранной участниками формы деятельности: [1, с. 48]

- генерального подряда на строительство;
- строительства «под ключ» (строительство и проектирование);
- управления проектом, то есть управления всем инвестиционно-строительным циклом.

Проведенный анализ оценки состояния процесса строительства показывает, что деятельность строительных организаций при выполнении приоритетных государственных программ зависит не только от состояния устоявшихся связей и функциональных обязанностей, но и от динамизма рыночной среды. На наш взгляд, проблему управляемости необходимо решать, добавляя разовых участников, будь то новые строительные организации или

потребители строительной продукции, если они предлагают более привлекательные условия для строительной организации.

На процесс строительства влияют прямо или косвенно интересы отдельных домохозяйств, структур различных сфер деятельности, включая государство и общество в целом. В нашем подходе сложность процесса строительства определяется не тем, какие объекты возводятся, из каких участников состоят предпринимательские структуры и какой вид работ выполняют, а тем, какие интересы ими движут и какие взаимосвязи ведут к созданию добавленной стоимости, ценности и формированию спроса. Значимость взаимосвязи подтверждается субъективно в процессе инициированного сторонами обмена, протяженного во времени.

Придание важности связям обмена, как минимум, позволяет нам структурировать любых участников строительства по принципу персонифицированной триады из поставщиков, предпринимательской структуры (строительной организации, фирмы) и потребителей. Это позволит нам акцентировать внимание на независимость принятия решений в каждой предпринимательской структуре и экономической зависимости результатов совместной деятельности, в связи с чем проблема управляемости выходит на первый план.

При мониторинге положения строительной отрасли в России, который был проведен в ходе исследования, была определена система вызовов и рисков, формирующихся под влиянием негативных факторов внешней среды. Следует отметить, что эти вызовы и риски, выводящие строительные организации из равновесного состояния, имеют существенную региональную специфику, т.к. деятельность любого бизнеса всегда локализована в пространстве, поэтому ситуация, складывающаяся на конкретной территории, является важнейшим средообразующим фактором.

Результаты исследований, позволяют сделать два важных для теории и практики менеджмента вывода: [3, с. 213]

- во-первых, все организации находятся под существенным воздействием внешней среды, повлиять на которую они не могут, т.к. изменение ее параметров в большинстве случаев не лежит в зоне влияния менеджмента. Эти изменения внешней среды можно лишь наблюдать, оценивать, анализировать и пытаться прогнозировать (последнее, как показывает имеющийся опыт, выполнить в полной мере с достаточной для практики достоверностью невозможно) с тем, чтобы учесть изменения внешней среды в процедурах управления организацией, т.е. осуществить адаптацию организации к изменившимся параметрам среды;

- во-вторых, внешняя среда пребывает в постоянном движении, она трансформируется и развивается. В то же время, глубина и скорость ее изменений непостоянны. Периодически происходят «всплески», происходящие в виде синхронных неблагоприятных (с позиций экономических интересов организации) изменений различных параметров внешней среды. Такого рода изменения (в диссертации мы называли их «шоками» внешней среды, подчеркивая тем самым их негативное влияние на организации) могут привести организации не только к кризисному состоянию, но даже к гибели. В этой связи адаптация организаций к существованию в условиях шока внешней среды приобретает для нее жизненно важное значение.

Следует отметить, что участие властей в адаптации организаций к кризисным условиям именно в строительстве обусловлено экономическими причинами. Дело в том, что государство остается основным инвестором инфраструктурных проектов, значительное число строительных объектов в России и ее регионах создается и реконструируется при участии средств бюджетной системы РФ. [8, с. 887]

Безусловно, участие государства в этих проектах приводит к его заинтересованности в их успешной реализации, тем более что в них вложены и бюджетные средства. Поэтому у государства возникает также заинтересованность в том, чтобы строительные организации, участвующие в

этих проектах, продолжали свою деятельности и сохраняли устойчивость, способность к успешной реализации указанных проектов.

Типичное проявление макроэкономического шока – это снижение потребительского спроса, причиной чего является как снижение заработных плат и иных доходов населения, так и стремление значительного числа граждан к экономии из-за страха безработицы, снижения доходов и иных причин, ассоциируемых с кризисом. В этих условиях стимулирование потребительского спроса на товары/услуги отраслевых организаций также выступает в качестве косвенного инструмента адаптации отраслевых организаций к новому состоянию внешней среды.

Следует отметить, что в отношении строительных организаций в период коронакризиса государство задействовало и эти инструменты поддержки их адаптации к новым условиям. Это осуществлялось путем реализации государственной программы выдачи льготных ипотечных кредитов отдельным категориям граждан. Безусловно, наличие ипотечных денег способствовало восстановлению отрасли. [6, с. 126]



Рисунок 1. Проблемы, с которыми столкнулись строительные компании на фоне кризиса 2020-2022 года

Для успешной адаптации и посткризисного восстановления организаций строительной отрасли необходимы государственные меры. По данным Центра социально-экономических исследований ЦСР, эти меры должны быть следующие: реструктуризация кредитов; мораторий на проведение плановых проверок; продление действия срочных лицензий и иных разрешений; отсрочка прохождения разрешительных процедур; возможность изменить сроки, цены госконтрактов и размер аванса по ним; отсрочка от уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимости и иного имущества (в частности – государственного), снижение размера этой платы; отмена/смягчение штрафных санкций по госконтрактам и др. [2, с. 16]

Анализ показывает, что к мерам государственной поддержки (помимо названных выше и уже реализуемых в РФ), которые в первую очередь необходимы для развития строительной отрасли и адаптации ее организаций к изменяющимся условиям внешней среды можно отнести те, что приведены на рисунке 2.

Снижение налоговой нагрузки – это не только основной фактор восстановления строительной отрасли, но и драйвер ее развития. Снижение налоговой нагрузки высвобождает дополнительные ресурсы, которые могут быть направлены на адаптацию и развитие строительных организаций

Возможность выкупа земельного участка под реновацию, рекультивация таких участков и предоставление на льготных условий инвесторам

Возможность поэтапного раскрытия счетов-эскроу до момента завершения строительства. Отметим, что механизм эскроу-счетов вступил в силу летом 2019 года и для многих потенциальных покупателей жилой недвижимости является важным условием приобретения жилья. Однако, в случае если введение эскроу-счетов приведет к росту стоимости квадратного метра, большинство потребителей выберет альтернативный объект для сделки – без эскроу (например, на вторичном рынке), но с более выгодными ценовыми условиями

Программа льготной ипотеки. Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 № 566, которым предусмотрена льготная ипотека (под 6.5%) требует перманентной пролонгации

Рисунок 2. Меры государственной поддержки строительной отрасли

Среди важных условий развития и адаптации организаций строительной отрасли стоит также отметить востребованность системы государственной поддержки для участников проектов комплексного развития территорий. Несмотря на снижение интереса к такому механизму социально-экономического развития регионов в период кризиса, необходимо принимать во внимание потенциал этого инструмента в части создания рабочих мест, роста доступности жилья, улучшения облика и инвестиционной привлекательности городов и т.д. Это, так сказать, «побочные», но очень важные эффекты государственных мер, направленных на поддержку и адаптацию строительного бизнеса. [7, с. 703]

Можно рекомендовать менеджменту строительных организаций, в качестве элемента адаптационного механизма, создавать ресурсные резервы, которые позволят если не устранить полностью, то хотя бы смягчить последствия внешнего шока. С этой точки зрения, количественным мерилем успешности адаптации может служить не только время, в течение которого организация восстанавливает свое нормальное функционирование, но и минимизация издержек и потерь, вызванных адаптацией. Т.е. можно сделать вывод, что в основе адаптации строительной организации к новым средовым условиям лежит количественный подход, ориентированный на минимизацию трансформационных (т.е. связанных с переходом к новому состоянию) издержек.

Литература

1. Влияние развития строительного рынка на функционирование социально-экономической системы региона / Е. Н. Киселева, М. В. Шатохин, Н. В. Жахов, Н. М. Сурай // Экономика. Профессия. Бизнес. – 2023. – № 1. – С. 42-51.
2. Гурушкина, Е. И. Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка / Е. И. Гурушкина // Интернаука. – 2022. – № 2-3(225). – С. 12-19.

3. Журавлева, Л. С. Тенденции и перспективы развития рынка строительных инноваций в РФ / Л. С. Журавлева // Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2021. – С. 207-216.
4. Карачурина, Г. Г. Особенности развития строительного рынка в современных реалиях / Г. Г. Карачурина, Н. В. Данилов // Уфа: Уфимский государственный нефтяной технический университет, 2022. – С. 116-119.
5. Коровин, П. С. Влияние эскроу-счетов на развитие строительного рынка / П. С. Коровин, А. С. Матвеева, Н. Н. Кузьмина // Барнаул: Типография управления делами Администрации Алтайского края, 2022. – С. 72-73.
6. Косякова, Л. Н. Развитие рынка строительных услуг в России и за рубежом в современных условиях / Л. Н. Косякова, Ю. Н. Стецюнич // Известия Международной академии аграрного образования. – 2021. – № 54. – С. 124-128.
7. Котлярова, С. Н. Неравномерность развития строительного рынка и инфраструктурного развития регионов России / С. Н. Котлярова // Экономика и управление. – 2021. – Т. 27, № 9(191). – С. 697-707.
8. Ракова, А. В. Тенденции развития строительного рынка в России / А. В. Ракова // Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2021. – С. 885-889.

Literature

1. E. N. Kiseleva, M. V. Shatokhin, N. V. Zhakhov, N. M. Surai // Economics. Profession. Business. - 2023. - No. 1. – P. 42-51.
2. Gurushkina, E. I. Analysis of the current state and main trends in the development of the construction market / E. I. Gurushkina // Internauka. - 2022. - No. 2-3 (225). – P. 12-19.
3. Zhuravleva, L. S. Trends and prospects for the development of the construction innovation market in the Russian Federation / L. S. Zhuravleva // St. Petersburg: St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, 2021. – P. 207-216.

4. Karachurina, G. G. Features of the development of the construction market in modern realities / G. G. Karachurina, N. V. Danilov // Ufa: Ufa State Oil Technical University, 2022. – P. 116-119.
5. Korovin, P. S. The influence of escrow accounts on the development of the construction market / P. S. Korovin, A. S. Matveeva, N. N. Kuzmina // Barnaul: Printing House of the Administration of the Altai Territory, 2022. – P. 72-73.
6. Kosyakova, L. N. Development of the construction services market in Russia and abroad in modern conditions / L. N. Kosyakova, Yu. N. Stetsyunich // Proceedings of the International Academy of Agricultural Education. - 2021. - No. 54. – P. 124-128.
7. Kotlyarova, S. N. Uneven development of the construction market and infrastructure development of Russian regions / S. N. Kotlyarova // Economics and Management. - 2021. - Т. 27, No. 9 (191). – P. 697-707.
8. Rakova, A. V. Trends in the development of the construction market in Russia / A. V. Rakova // Belgorod: Belgorod State Technological University. V.G. Shukhova, 2021. – P. 885-889.

© Занина Е.В., 2023 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №4/2023.

Для цитирования: Занина Е.В. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА И ЕГО ОТДЕЛЬНЫХ СЕГМЕНТОВ // Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №4/2023.