

М.А. Николаев

Заведующий кафедрой экономики, финансов и финансового права
ФГБОУ ВО «Псковский государственный университет»
доктор экономических наук, профессор

М.О. Перышкин

Аспирант кафедры экономики, финансов и финансового права
ФГБОУ ВО «Псковский государственный университет»

АНАЛИЗ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Аннотация. Цель данной работы - определение общих тенденций строительного рынка Санкт-Петербурга и выявление основных проблем, препятствующих устойчивому развитию данной отрасли экономики города. В статье рассмотрены основные тенденции строительной отрасли Санкт-Петербурга за период 2016-2017 год. Проанализирована география застройки города. Изучена политика инвестирования в основные средства и нефинансовые активы строительными организациями Санкт-Петербурга.

Ключевые слова: Строительство, анализ отрасли, рынок строительных услуг Санкт-Петербурга, инвестиции в основные средства, инвестиции в нефинансовые активы.

Введение

В настоящее время строительство является системообразующим направлением в экономике как страны, так и региона, так как строительство связано с такими отраслями, как машиностроение, добыча ресурсов (рудное и нерудное сырье), производство стройматериалов, транспортные и многие другие сферы экономики. Косвенно строительство взаимодействует с энергетической сферой. На сегодняшний день в структуре валовой добавленной стоимости России строительная отрасль занимает 6,4 % (5 286,6 млрд. руб.) от общего объема (82 603,1 млрд. руб.). Работает в строительной сфере 6,9 % всего занятого населения России. [6] Поэтому развитие строительного сектора влияет на положение всей экономики региона.

Гипотеза

В качестве гипотезы исследования выдвинуто предположение, что из-за валютного кризиса 2014 -2015 года строительная отрасль г. Санкт-Петербурга в период 2016-2019 года была подвержена рецессионным явлениям. Подтверждением гипотезы исследования можно считать замедление предпринимательской активности в данном секторе экономики, а также снижение инвестиционной активности участников рынка.

Методы

В ходе исследования автор применил следующие методы исследования: статистический метод оценки; метод экспертных оценок. В рамках данной работы были изучены данные статистических сборников Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области за 2016 – 2019 год и ряд других источников статистических данных, находящихся в открытом доступе.

Результаты и обсуждение

Санкт-Петербург является вторым по численности населения городом России и одним из городов федерального значения. В 2017 году в городе насчитывалось 39 228 строительных организаций, в 2018 году в Санкт-Петербурге работали уже 41 229 строительных организаций.

Объем работ, выполненных организациями в строительной сфере, за 2017 год составил 178 028 млн. рублей, что меньше, чем в 2016 году, на 11,8 % (12 430 млн. руб.); к концу 2019 года данный показатель был равен 162 016 млн. рублей (снижение на 15% по

ЭКОНОМИКА И ПРАВО

сравнению с 2016 годом). В 2019 году в общем объеме работ преобладала доля российских организаций (71,9 %). Доля иностранных компаний – 26,5 %. Всего 1,6 % строительных организаций Санкт-Петербурга, зарегистрированных в России, ведут совместную деятельность с иностранными организациями. По сравнению с 2016 годом произошло изменение структуры рынка: так, доля иностранных организаций увеличилась на 14 %, совместная деятельность снизилась на 5,7 %, доля российских организаций также снизилась на 8,3 %.

В 2019 году наибольшую долю в объеме работ по видам экономической деятельности занимало «строительство зданий» (54,2 % или 87 814 млн. рублей) в общем числе работ (снижение на 16,9% по сравнению с 2016 годом). Вторым по объему выполненных работ направлением являются специализированные строительные работы (28,5 % или 46 254 млн. рублей). В данной сфере рост объема работ был у «подготовки строительного участка» (рост на 15%) и «работы строительные отделочные» (рост на 4,2%). Дальше идут работы, связанные со строительством инженерных сооружений (27,2% или 48 457 млн. рублей). Данные работы сократились на 8% (3 876,56 млн. рублей). Произошло снижение доли строительства прочих инженерных сооружений (17,0 % или 27 489 млн. рублей). К таким работам относят строительство гидротехнических сооружений, строительство ирригационных систем, производство дноочистительных, дноуглубительных и берегоукрепительных работ, производство подводных работ, включая водолазные, строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки, строительство водных сооружений. Данная динамика наблюдалась несмотря на то, что в Санкт-Петербурге расположено два порта (грузовой и пассажирский), а также имеется широкая сеть городских каналов.

Как было отмечено ранее, «строительство зданий» это наиболее распространенная услуга, оказываемая строительными организациями. Рассмотрим динамику ввода квартир за обозначенный период в разрезе районов города (см. таблицу 1).

Таблица 1. Сравнение числа построенных квартир в жилых домах с долей районов в строительных работах в Санкт-Петербурге [2;3;4;5]

Район	Доля районов Санкт-Петербурга в объеме строительных работ, в %				Число построенных квартир в жилых домах по районам, в шт.			
	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Адмиралтейский	6,4	8,3	7,0	6,5	2014	8	2078	1235
Василеостровский	8,6	8,3	4,7	3,5	3899	2260	4094	1762
Выборгский	17,3	18,3	35,3	31,0	3702	9080	5834	8862
Калининский	2,8	2,3	4,2	4,8	2981	4855	10291	1025
Кировский	8,7	8,6	6,8	8,6	1059	333	876	48
Колпинский	0,5	0,4	0,6	1,0	801	2224	934	1096
Красногвардейский	6,2	4,9	3,2	3,3	4855	6948	5864	4894
Красносельский	0,3	0,2	-	-	12502	6094	8959	9468
Кронштадский	-	-	-	-	-	-	-	2
Курортный	0,1	0,2	-	-	388	1891	349	245
Московский	7,4	7,1	3,6	4,4	5745	4189	5074	4805
Невский	4,8	6,4	4,3	3,7	2394	9196	10895	12521
Петроградский	7,6	7,8	6,7	5,7	1411	2921	1354	758
Петродворцовый	0,3	0,8	-	-	821	1165	1366	1732
Приморский	9,0	9,2	8,5	13,4	8021	12095	14324	15275
Пушкинский	0,3	0,6	1,4	1,7	3917	4175	4629	7768
Фрунзенский	6,0	6,2	5,1	5,7	2086	1470	538	970
Центральный	11,0	10,4	7,6	6,0	825	603	715	286

Наибольшую долю в объеме работ занимает Выборгский район. Так, за период с 2016 года по 2019 год доля строительных работ увеличилась с 17,3 % до 31,0 %, то есть рост составил 13,7 %. Однако, число построенных квартир снизилось на 218 по сравнению с 2017 годом – это может свидетельствовать о прекращении экстенсивного роста строительства в данном районе. То есть, этот район можно считать уже развитым и стоимость строительства в нем возросла, поэтому застройщики переключились на другие районы города. Такими можно считать Пушкинский район, который активно развивается: так, за рассматриваемый период его доля в общем объеме строительных работ возросла на 1,4%, а количество построенных квартир на 49%.

Также стоит отметить Красносельский район, в котором после резкого роста введенного жилья в 2016 году произошел спад, однако уже к 2019 году количество введенных квартир увеличилось на 35% по сравнению с 2017 годом. К новым строительным центрам можно отнести Невский и Приморский районы. На 80% увеличилось число введенных квартир в Невском и на 48 % в Приморском районе. Кроме того, доля строительных работ в Невском районе снизилась на 1,1 %.

Если сравнивать данные в таблице 1, то можно заметить следующую диспропорцию: в Центральном районе за 2019 год было построено всего 286 квартир, но при этом на них было затрачено 6 % от всего объема работ. Также подобные тенденции прослеживаются в Кировском и Фрунзенском районе. Это может быть связано с тем фактом, что районы расположены в исторической и центральной части города, что затрудняет работу для строительной компании. Кроме того, есть ряд районов, в которых существует обратная ситуация: Пушкинский и Петродворцовый. [2;3;4;5]

Для выполнения своих обязательств наиболее качественно и эффективно строительным организациям необходимо иметь современное оборудование. Поэтому далее рассмотрим динамику основных средств строительных организаций города Санкт-Петербурга.

Стоит отметить проблему использования основных средств, бывших уже в употреблении. В 2016 году только 4 % организаций использовали уже бывшие в употреблении здания и сооружения. В 2017 году данный показатель увеличился до 5 %. В 2019 году данный показатель был равен 8 %.

Доля купленных строительными организациями машин, оборудования и транспортных средств, уже бывших в употреблении в 2016 году, была равна 7 % (5 % из которых составляла иностранная техника). В 2017 году данный показатель вырос до 10 % (доля иностранной техники сократилась до 4 %.). К 2019 году данный показатель снизился до 9 %, но доля иностранной техники выросла до 5 %.

Снижение доли иностранной техники объясняется снижением ключевой ставки ЦБ РФ с 10 % (30.12.2016 г.) до 7,75 % (29.12.2017 г.), что для ряда организаций сделало заемные средства более привлекательными. А также стабилизацией волатильности курса иностранных валют. [2;3;4;5]

Пытаясь снизить затраты на покупку нового оборудования, организации прибегают к такому способу продления срока использования оборудования, как реконструкция и модернизация основных средств. Так, в 2016 году такими операциями занималось 50 % исследованных организаций, в 2017 году данный показатель был уже 57 %. К 2019 году уже 60 % строительных организаций реконструировали и модернизировали собственное оборудование. Одновременно с этим происходит увеличение доли машин, оборудования и транспортных средств, приобретенных в финансовый лизинг (рост на 7 % с 2016 по 2017 год). С 2016 по 2017 год наблюдалось снижение числа организаций, занимающихся реконструкцией зданий и сооружений, с 33 % до 21 %. Это могло произойти из-за перехода к арендной модели владения основными средствами. Косвенно это подтверждает рост основных средств, приобретенных в финансовый лизинг (рост на 2 % с 2016 по 2017 год). [2;3;4;5] Несмотря на то, что к 2019 году число организаций, занимающихся реконструкцией зданий и сооружений, вернулось к 33 %, доля организаций, использующих финансовый лизинг, выросла до 6 %.

ЭКОНОМИКА И ПРАВО

Инвестиции являются движущей силой развития любого бизнеса, однако они конечны, как и любой другой ресурс, поэтому для устойчивого и постоянного развития руководителям организаций необходимо грамотно проводить инвестиционную политику.

Таблица 2. Структура инвестиций в основной капитал строительных организаций с 2016 г по 2019 гг., в % [2;3;4;5]

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Жилые здания и сооружения	5,8	10,0	8,9	11,3
Здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель	52,4	45,9	38,8	29,6
Машины и оборудование	36,8	40,6	48,5	52,8
Прочие инвестиции	5,0	3,5	3,8	6,3

В 2017 году структура инвестиций строительных организаций изменилась (см. таблицу 2). Несмотря на их рост в 22 282 млн. руб., организации сократили вложения в здания на 20 012 млн. руб., при этом увеличив вложения в жилые здания и помещения на 21 695 млн. руб. Рост данного показателя может свидетельствовать о росте строительных работ. Доля машин и оборудования выросла на 20 322 млн. руб. За период с 2018 по 2019 год произошло изменение инвестиционной политики строительных организаций. Так, на 16 % стало закупаться больше машин и оборудования в 2019 году по сравнению с 2016 годом. Стоит отметить, что общий объем инвестиций в основной капитал увеличился на 16 457 млн. рублей. [2;3;4;5]

В 2017 году аудиторская организация KPMG провела опрос среди участников рынка строительных услуг о том, какие факторы наиболее влияют на себестоимость строительных работ. К таким факторам отнесли следующие процессы (см. рисунок 1). Как видно из приведенного рисунка, наиболее важным фактором для строительных организаций является цена стройматериалов. Также организации беспокоят валютные риски. Все опрошенные компании отдали предпочтение этим двум факторам (см. рисунок 1). Другим фактором, существенно оказывающим влияние на себестоимость работ, является цена на оборудование, которое используется для работ. 78 % опрошенных отдали предпочтение данному фактору.

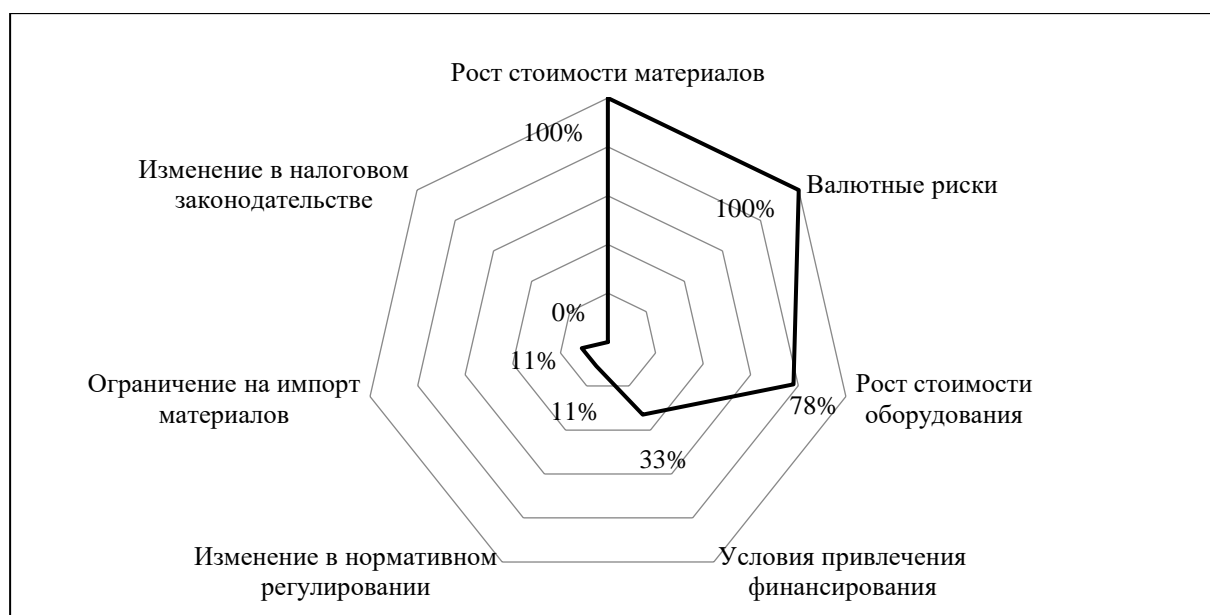


Рисунок.1. Ключевые факторы изменения себестоимости на строительные услуги в 2017 по данным опроса участников рынка [1]

У 33 % опрошенных вызывают опасения условия привлечения финансирования, то есть рост процентных ставок по банковским кредитам для юридических лиц. Банки устанавливают процентную ставку, исходя из ключевой ставки, определяемой Центральным банком России. Так, на 31.12.2017 г. ключевая ставка составляла 7,75 %. За исследуемый период она была снижена до 6,25 %. Однако, если сравнивать ключевую ставку других центральных банков стран большой восьмерки, то видно, что ключевая ставка ЦБ РФ намного выше, что делает привлечение заемных средств менее выгодным для строительных организаций.

Проблема условий привлечения финансирования и изменений в нормативном регулировании беспокоит каждого десятого опрошенного. Правительство Российской Федерации активно занимается развитием и совершенствованием нормативно-правового регулирования в сфере строительства, так с 2012 года по 2017 год Россия поднялась в рейтинге Всемирного банка Doing Business по направлению «Получение разрешения на строительство» со 178-го места до 115-го. Кроме того, количество процедур для получения разрешения на строительную деятельность сократилось с 36 до 14, а срок их прохождения сократился на 67 дней. Изменения в налоговом законодательстве не вызывают опасений у строительных организаций. Ни одна компания не назвала данный фактор, как оказывающий влияние на себестоимость.

Исходя из всего вышесказанного, можно сделать вывод, что гипотеза, заявленная в начале работы, частично подтверждена, и строительная сфера Санкт-Петербурга находится под влиянием рецессионных явлений, происходящих в целом в экономике России. Сумев приспособиться к изменениям в экономике (изменение курса валют и процентных ставок по кредиту, снижение спроса на недвижимость), строительные организации продолжают работу, и в 2017 году в было введено в действие зданий жилого назначения на 354,9 тыс. м² больше, чем в 2016 году. Однако организации стали больше использовать основные средства, бывшие в употреблении, а также активнее рассматривать финансовый лизинг как способ привлечения основных средств. Но данные меры могут иметь лишь временный эффект для отрасли. В то же время в 2019 году было введено 72 466 квартир, что больше на 21 %, чем в 2016 году, это может говорить о том, что на рынке сохраняется потребность в недвижимости. Но рост использования оборудования, уже бывшего в употреблении, говорит о том, что организации на данный момент стараются снизить расходы на инвестиции в основной капитал. Главной проблемой строительного рынка Санкт-Петербурга является обновление основных средств организаций. Так, средний возраст основных средств участников строительного рынка Санкт-Петербурга превышает средний возраст по России в целом. Кроме того, часть организаций использует оборудование, уже бывшее в употреблении. Все это увеличивает риск срыва работ, снижает их качество и приводит к учащению получения травм на производстве.

Список литературы

1. Обзор затрат на строительство и строительные материалы в России [Электронный ресурс] // KPMG, 2017. URL: <https://ru.investinrussia.com/data/files/sectors/obzor-zatrat-na-stroitelstvo-i-stroitelnye.pdf> (дата обращения: 18.11.2019)
2. Строительство в Санкт-Петербурге в 2016 году [Электронный ресурс] / <https://petrostat.gks.ru/> [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://petrostat.old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/ec66fa00407a435b912ffb4d45abe5e4/KV_G_G.pdf (дата обращения: 18.11.2019)
3. Строительство в Санкт-Петербурге в 2017 году [Электронный ресурс] / <https://petrostat.gks.ru/> [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/1994a1804723faa98f1cafa9f02e5c1a/STK_G17.pdf (дата обращения: 18.11.2019)

ЭКОНОМИКА И ПРАВО

4. Строительство в Санкт-Петербурге в 2018 году [Электронный ресурс] / <https://petrostat.gks.ru/> [Электронный ресурс]. - Режим доступа: - https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/KVG_G18.pdf (дата обращения: 18.11.2019)

5. Строительство в Санкт-Петербурге в 2019 году [Электронный ресурс] / <https://petrostat.gks.ru/> [Электронный ресурс]. - Режим доступа: - https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/KVG_G19.pdf (дата обращения: 18.11.2019)

6. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа: - <http://www.gks.ru> (дата обращения: 18.11.2019).