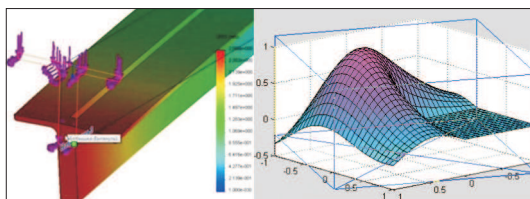


НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ



УДК 69.003 : 65.011.1(470.40)

**Б.Б. ХРУСТАЛЕВ, О.К. МЕЩЕРЯКОВА, М.А. МЕЩЕРЯКОВА,
В.А. АНТИПОВ**

ОСНОВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

В статье на примере отдельно взятого региона рассматриваются вопросы эффективности работы строительных предприятий. Выявлены основные тенденции инвестиционно-строительного комплекса Пензенской области, дана оценка таким показателям, как совокупная площадь строящихся единиц, перенос срока ввода в эксплуатацию квадратных метров (с прошлых периодов), средняя площадь строящихся квартир, средняя цена за 1 м², численность работников, занятых в строительстве, их средняя заработная плата. Информационной базой для изучения данной проблемы явились литературные источники по вопросам деятельности строительных предприятий, научные статьи, монографии, электронные ресурсы, источники правового характера. В статье сформулированы условия для эффективной работы предприятий строительного комплекса.

Ключевые слова: инвестиционно-строительный комплекс, анализ, развитие, эффективность строительной отрасли.

DOI 10.32683/0536-1052-2020-742-10-79-88

Инвестиционно-строительный комплекс в большинстве регионов России играет важнейшую роль в развитии экономического, социального, культурного потенциалов, поэтому строительство занимает одно из центральных мест в секторе экономики многих областей и имеет важное значение в воспроизводстве основных фондов и решении ключевых стратегических задач, связанных с долгосрочными программами социально-экономического развития.

Качественное управление строительным комплексом со стороны государства и эффективная адаптация стратегии предприятий региона влияют на экономический рост остальных региональных отраслей материального производства, что, в свою очередь, сказывается на росте деловой и инвестиционной активности и повышении качества жизни населения. В связи с этим по уровню развития строительной отрасли можно определить картину развития многих регионов в целом. Именно поэтому важность эффективного управле-

© Хрусталеv Б.Б., Мещерякова О.К., Мещерякова М.А., Антипов В.А., 2020

ния данной отрасли и поддержания развития хозяйствующих субъектов в ней является очевидным фактом [1]. Цель данной работы – показать на примере Пензенской области влияние строительной отрасли на экономику региона.

Инвестиционно-строительный комплекс Пензенской области представляют крупные, средние и малые предприятия, однако больше 90 % строительных работ и услуг приходится на крупные предприятия отрасли. Приоритетная форма собственности изучаемых субъектов экономической деятельности – частная [2].

Последние несколько лет на рынке Пензенской области действовали более 30 крупных субъектов строительной отрасли. Однако к 2020 г. ситуация резко изменилась: работают только 22 строительные организации, 8 других полностью заморозили стадию строительства. Основные статистические данные за последние 5 лет представлены в табл. 1.

Согласно данным Росстата и «Единому ресурсу застройщиков», 2016 г. был наиболее благоприятным для строительства в Пензенской области. Совокупная площадь строящихся единиц была одной из самых максимальных (наибольшего значения данный показатель достиг в 2015 г. и составил 1 074 842 м²) [3]. Однако по сравнению с 2015 в 2016 г. отмечается максимально низкое количество переноса срока ввода в эксплуатацию строительных объектов, данный показатель составил 209 114 м². Динамику изменения показателя совокупной площади можно увидеть на рис. 1.

Анализируя данную динамику, можно сделать вывод, что изменение совокупной площади строящихся единиц в рассматриваемый период про-

Таблица 1. Основные статистические данные строительной отрасли Пензенской области

Показатель	Год					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Совокупная площадь строящихся единиц, м ²	1 074 842	1 013 886	887 478	748 570	849 322	697 250
Количество строящихся домов	98	94	87	74	77	68
Перенос срока ввода в эксплуатацию (с прошлых периодов), м ²	218 847	209 114	302 114	244 807	248 083	211 675
Средняя площадь строящихся квартир, м ²	49,6	49,8	50,8	49,6	49,7	52,3
Средняя цена за 1 м ²	40 981	41 544	42 447	42 508	44 375	48 863
Численность работников, занятых в строительстве, тыс. человек	59, 4	58, 9	60, 2	57, 1	56,8	56,4
Средняя заработная плата работников, занятых в строительстве, р.	23 590	24 223, 1	24 968, 2	27 186, 1	28 154,1	28 150,4

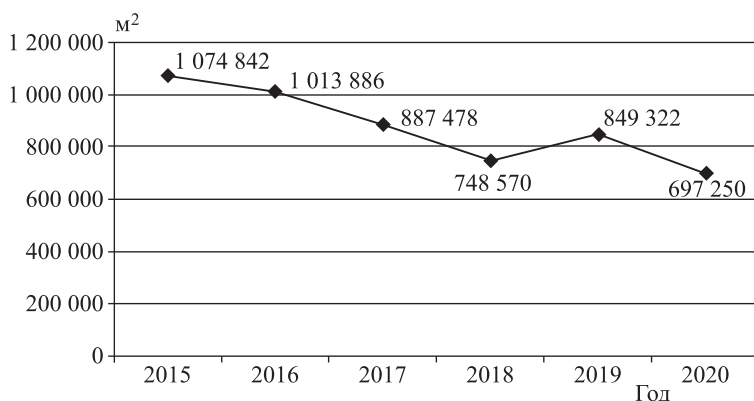


Рис. 1. Динамика изменения совокупной площади строящихся единиц в 2015–2020 гг.

ходило неравномерно. С 2015 по 2018 г. объем работ постепенно сократился на 326 272 м². В 2018 г. возводимая совокупная площадь увеличилась на 100 752 м² и составила 849 322 м². В 2020 г. произошло сокращение до 697 250 м². Данный показатель является самым минимальным за анализируемый период. Общий объем совокупной площади строящихся единиц уменьшился с 2015 по 2020 г. на 377 592 м² [4, 5].

На протяжении исследуемого периода абсолютными лидерами по данному показателю являлись такие застройщики, как СХ «Термодом», СГ «Рисан», компания «Пензгорстройзаказчик» и ГК «Территория жизни». Ежегодно данные компании в совокупности застраивают более 30 % от общего показателя совокупной площади по Пензе и Пензенской области. Более того, крупные застройщики распределены неравномерно по территории Пензенской области. Так, СХ «Термодом» осуществляет застройку преимущественно в с. Засечное (г. Спутник), СГ «Рисан» в районе ближнего Арбеково, ГК «Территория жизни» – дальнего Арбеково (Арбековская Застава), «Пензгорстройзаказчик» – на территории ГПЗ [6].

Данная ситуация исключает наличие прямой конкуренции среди застройщиков. В связи с этим ухудшается качество работ, компании редко прибегают к разработке долгосрочной стратегии развития собственного предприятия, что напрямую сказывается на их подготовке к всевозможным внутренним и внешним изменениям. Данная ситуация в полной мере коснулась компании «Пензгорстройзаказчик», которая полностью заморозила собственное строительство или отдала на достройку часть своих зданий, например, «ЖК 8 марта» было отдано СХ «Термодом».

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Арбековская Застава». В этом жилом комплексе застройщик ГК «Территория жизни» возводит 6 домов, включающих 1 844 жилые единицы, совокупной площадью 85 784 м². Данная ситуация объясняется кризисным положением большинства пензенских компаний, образовавшимся на строительном рынке. Анализ показателей только подтверждает кризисную ситуацию. В первую очередь на снижение совокупной площади строящихся единиц повлияло сокращение количества возводимых объектов (рис. 2). Так, наиболее максимальным данный показатель был в 2015 г. и составил

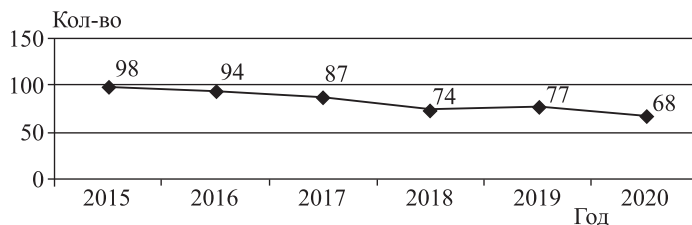


Рис. 2. Динамика изменения количества строящихся домов в 2015–2020 гг.

98 строящихся объектов. В последующие три года он постепенно опустился на 24 единицы и в 2018 г. составил 74 объекта.

По прогнозам экспертов, 2020 г. станет наиболее благоприятным, ожидается сокращение объектов до 68. Данный тренд свидетельствует о наличии у застройщиков серьезных проблем, мешающих возведению новых строительных объектов. Надвигающийся экономический и строительный кризис влияет на долгосрочные стратегии застройщиков, старающихся минимизировать собственные риски и возводящих небольшое количество объектов, которые они смогут достроить и продать в кратковременные сроки (рис. 3).

Объем переноса срока ввода в эксплуатацию зданий и сооружений также претерпел изменения. Наименьшее количество на исследуемом промежутке наблюдалось в 2016 г. и составило 209 114 м². Данный показатель является уникальным, так как в 2016 г. наблюдался один из пиков максимальной площади ввода объектов недвижимости [7]. Это свидетельствует о благоприятном промежутке времени для всего строительного комплекса Пензенской области. В дальнейшем данный показатель ухудшался и в 2019 г. составил 248 083 м², при сокращении совокупной площади строящихся единиц. К 2020 г. он вернулся к одному из минимальных значений (211 675 м²). Однако данную тенденцию нельзя назвать благоприятной. Значительно сократилось количество возводимых единиц и их совокупная площадь. Так, если в ноябре 2015 г. соотношение возводимых квадратных метров и перенесенных на другой срок было 20,6 %, то в 2020 г. при наличии

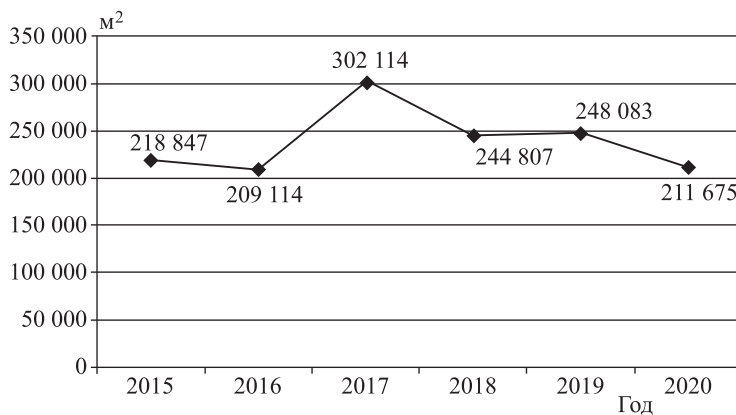


Рис. 3. Динамика переноса срока ввода в эксплуатацию площади строящихся единиц (с прошлых периодов) за 2015–2020 гг.

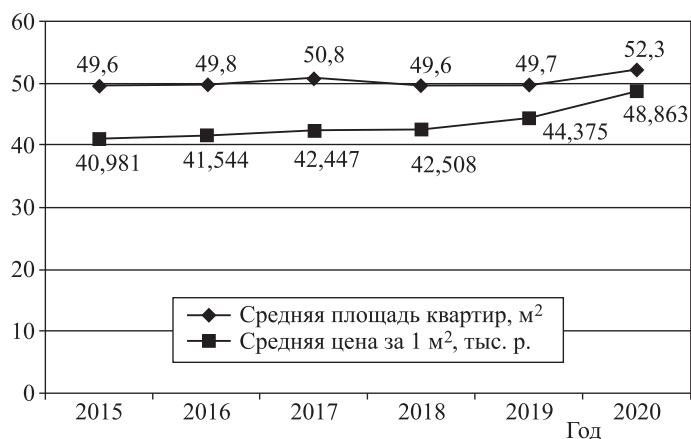


Рис. 4. Динамика изменения средней площади квартир и средней цены за 1 м² (тыс. р.) в 2015–2020 гг.

сопоставимого показателя соотношение значительно ухудшилось и составило 30,4 % [8].

Лидерами по данным показателям стали такие фирмы, как СХ «Термодом» (19,6 % переноса в 2016 г. и 23,5 % в 2020) и «Пензастрой» (54,5 % в 2016 и 100 % в 2020 г.). Наиболее гибко к изменяющейся среде и выстраиванию внутрифирменной стратегии подошла компания СГ «Рисан», которая за время функционирования на строительном рынке Пензенской области ни разу не переносила сроков ввода в эксплуатацию жилых единиц.

Динамика изменения средней площади квартир менялась неравномерно (рис. 4). Наиболее низкий показатель наблюдался в 2018 г. – 49,6 м². Следует отметить, что за исследуемый период он увеличился на 2,7 м² и составил 52,3 м² в 2020 г., что является максимальным значением. Средняя площадь жилой единицы за исследуемый период достигла 50,3 м², в Российской Федерации этот показатель 49,7 м². Данная тенденция свидетельствует об относительно высоком спросе на однокомнатные квартиры.

Средняя цена за 1 м² на территории Пензенской области постоянно повышалась. В 2015 г. она составляла 40 981 р. за 1 м² и постепенно увеличивалась. Максимальный прирост наблюдался с 2019 по 2020 г. и составил 4 488 р. За весь анализируемый период средняя цена возросла на 7 882 р. и на 2020 г. достигла 48 863 тыс. р.

При постепенном росте стоимости за 1 м² средняя площадь квартир осталась практически неизменной. На увеличение себестоимости повлияло большое количество факторов, таких как и принятие закона 175-ФЗ, и удорожание строительных материалов [9].

Рынок строительных материалов Пензенской области испытывает кризисное положение. Застройщики используют строительные материалы производителей из других регионов. Большинство строительных объектов по состоянию на 2020 г. вводятся из кирпича. Наиболее полная аналитика представлена в табл. 2.

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру возводимых застройщиками объектов в разрезе материалов стен. Самым распространенным материалом стен строящихся объектов является кирпич

Таблица 2. Распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области по материалам стен строящихся домов в 2020 г.

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Кирпич	40	58,8	6 585	49,4	338 301	48,5
Монолит-кирпич	15	22,1	3 447	25,9	196 521	28,2
Панель	8	11,8	2 539	19,1	114 606	16,4
Блочный	3	4,4	569	4,3	27 010	3,9
Монолит	2	2,9	188	1,4	20 812	3,0
Итого:	68	100	13 328	100	697 250	100
По новой форме проектной декларации						
Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	20	33,9	4 455	38,2	250 108	40,6
Бескаркасные со стенами мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	26	44,1	4 080	35,0	206 941	33,6
Сборный железобетонный каркас и стены из крупных каменных блоков и панелей	7	11,9	1 517	13,0	74 775	12,1
Сборно-монолитный железобетонный каркас и стены из крупных каменных блоков и панелей	3	5,1	1 063	9,1	47 382	7,7
Сборно-монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	3	5,1	544	4,7	36 797	6,0
Итого:	59	100	11 659	100	616 003	100

(338 301 м²), вторым по использованию идет монолит-кирпич (196 521 м²). Из кирпича возводится 48,5 % от всей площади жилищного строительства Пензенской области. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 16,1 %. Среди строящегося жилья Пензенской области у 88,3 % материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства № 996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 40,6 % площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

Совместно с сокращением совокупной площади строящихся единиц и уменьшением количества возводимых единиц в Пензенской области снижа-

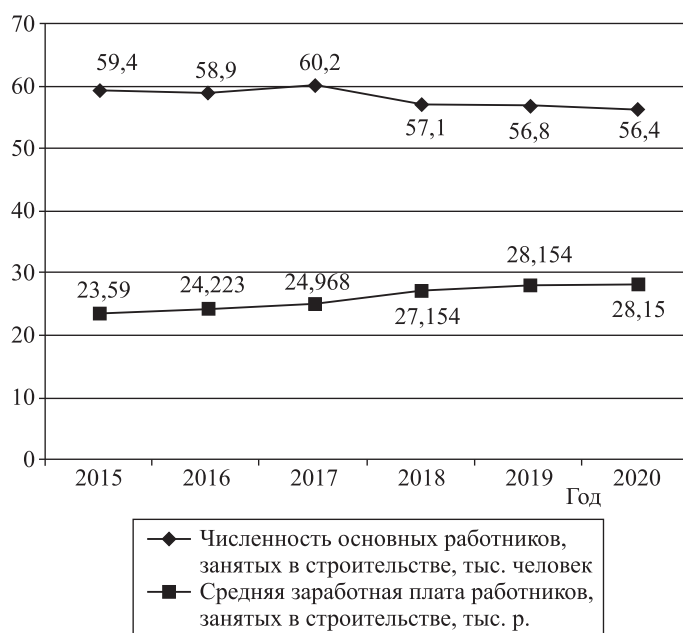


Рис. 5. Динамика численности работников, занятых в строительстве и их средняя заработная плата за 2015–2020 гг.

лась потребность в строительной силе. За последние пять лет уменьшилось количество работников, занятых в сфере строительства (рис. 5).

Из-за сокращения объема строительных работ наблюдается постепенное уменьшение спроса на рабочую силу. Так, с 2015 по 2020 г. численность основных работников, занятых в строительстве, сократилась на 3 тыс. человек и по состоянию на 2020 г. составляет 56 400 рабочих. Средняя заработная плата рабочих с 2015 по 2019 г. увеличилась на 4 564 р. и в 2019 г. была 28 154 р. Однако с 2019 по 2020 г. наблюдается небольшое ее уменьшение на 4 р. Данная тенденция произошла из-за резкого сокращения темпов строительства на фоне незначительного снижения работников (400 человек). Работодатели и застройщики оставили рабочие места в ущерб повышению заработной платы работников [10, 11].

Таким образом, по сведениям, полученным из Федеральной службы государственной статистики Пензенской области и «Единого ресурса застройщиков», был проведен анализ основных показателей строительной отрасли Пензенской области в 2015–2020 г. Он показал наличие серьезных проблем на рынке строительства. Многие показатели с 2015 по 2020 г. сильно сократились. К ним относятся и ввод совокупной площади строящихся объектов, и количество строящихся домов, и перенос срока ввода домов в эксплуатацию. При этом наблюдается тенденция удорожания стоимости 1 м² возводимых объектов. Ввод закона 175-ФЗ, надвигающийся экономический кризис, разделение Министерства строительства и ЖКХ, неподготовленная программа по развитию строительной отрасли РФ до 2030 г., все это отрицательно влияет на строительную индустрию региона. При этом многие мелкие, средние и даже крупные застройщики не готовы к данным изменениям, они не прилагают усилий для разработки качественной долгосрочной стратегии развития предприятий.

Заклyчение. Дальнейшее развитие общей стратегии функционирования регионального строительного комплекса имеет своим логическим продолжением создание законодательных, правовых и экономических нормативов по обеспечению эффективности решения проблемы незавершенного строительства, перехода к инновационным и технологическим новшествам. Государство, разрабатывая долгосрочную стратегию развития строительной отрасли, должно опираться на нужды всех участников строительной деятельности от застройщиков до населения, приобретающего жилье [12].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Виpцев М.Ю., Тимирбаева А.Ш.* Повышение конкурентоспособности управляющих компаний при реализации инвестиционных проектов в жилищном строительстве // Российское предпринимательство. 2017. Т. 16, № 19. С. 3193–3200.
2. *Вяцкова Н.А.* Формирование факторного пространства, влияющего на экономическую устойчивость предприятий в условиях позитивного и негативного влияния рисков // Экономика, управление, финансы: Материалы IV Междунар. науч. конф. Пермь: Меркурий, 2015. С. 167–172.
3. *Вяцкова Н.А.* К вопросу о сущности и классификации методов управления рисками // Проблемы экономики и менеджмента. 2015. № 9. С. 15–26.
4. *Лопатин А.С., Иванова И.Б.* Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного процесса // Приволжский научный вестник. 2014. № 4. С. 83–85.
5. *Надькин Н.В.* Устойчивое развитие: концепции, принципы, цели // Устойчивый бизнес. 2016. № 14. С. 72–78.
6. *Хрусталеv Б.Б., Моисеева А.А.* Основные особенности научной организации строительства малоэтажных объектов жилой недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2018. № 3. С. 74–80.
7. *Паршев А.П.* Почему Россия не Америка. М.: Астрель, 2010. 350 с.
8. *Хрусталеv Б.Б., Вальчук Е.В.* Теоретические аспекты финансов строительных организаций // Недвижимость: экономика, управление. 2019. № 2. С. 20–23.
9. *Хрусталеv Б.Б., Чудайкина Т.Н.* Рыночный потенциал как элемент стратегического планирования предприятия // Экономика строительства. 2018. № 2. С. 41–53.
10. *Чупин В.Р.* Исследование особенностей современного состояния инвестиционно-строительной деятельности // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2012. № 3. С. 270–274.
11. *Юшкова Н.Г.* Формирование модели градостроительного регулирования развития территории региона на основе государственно-частного партнерства // Вестник ВолгГАСУ. 2010. № 1. С. 188–193.
12. *Мещерякова О.К., Мищенко В.Я., Мещерякова М.А.* Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством России // ФЭС: Финансы. Экономика. 2017. № 2. С. 33–37.

Хрусталеv Борис Борисович, д-р эконом. наук, проф.

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Мещерякова Ольга Константиновна, д-р эконом. наук, доц.

Воронежский государственный технический университет

Мещерякова Мария Александровна, канд. эконом. наук

Воронежский государственный технический университет

Антипов Владислав Анатольевич, асп.

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Получено 29.09.2020

Khrustalev Boris Borisovich, DSc, Professor

Penza State University of Architecture and Civil Engineering, Russia

Meshcheryakova Olga Konstantinovna, DSc, Ass. Professor

Voronezh State Technical University, Russia

Meshcheryakova Mariya Alexandrovna, PhD

Voronezh State Technical University, Russia

Antipov Vladislav Anatolevich, Post-graduate Student

Penza State University of Architecture and Civil Engineering, Russia

MAIN FEATURES OF THE DEVELOPMENT OF THE INVESTMENT AND CONSTRUCTION COMPLEX OF THE PENZA REGION

The article examines the issues of the efficiency of construction enterprises on the example of a single region. According to Rosstat and the «United Resource of Developers», the main trends of the investment and construction complex of the Penza region have been identified. In particular, an assessment is given to such indicators as the total area of units under construction, the postponement of the commissioning of sq.m. (from previous periods), the average area of apartments under construction in the Penza region, the average price per 1 sq. m., the number of main workers employed in diversification in construction, Average salary of construction workers employed in construction. The research methods are theoretical analysis and empirical research, in particular the analysis of statistical data, as well as description and grouping of data. Literary sources on the activities of construction enterprises, scientific articles, monographs, electronic resources, sources of a legal nature were the information base for studying this problem. The methodological basis for the implementation of the article was such scientific methods as description, comparison, classification. For the effective operation of enterprises in the construction market, it is necessary to create a system of a complex of legislative, legal and economic standards to ensure the effectiveness of solving the problem of unfinished construction, the transition to innovative and technological innovations.

Key words: investment and construction complex, analysis, development, efficiency of the construction industry.

REFERENCES

1. *Virtsev M.Yu., Timirbaeva A.Sh.* Povysheniye konkurentosposobnosti upravlyayushchikh kompaniy pri realizatsii investitsionnykh proyektov v zhilishchnom stroitel'stve [Increasing the competitiveness of management companies in the implementation of investment projects in housing construction]. *Rossiyskoye predprinimatel'stvo* [Russian Journal of Entrepreneurship]. 2017. Vol. 16, No. 19. Pp. 3193–3200. (in Russian)
2. *Vyatskova N.A.* Formirovaniye faktornogo prostranstva, vliyayushchego na ekonomicheskuyu ustoychivost' predpriyatiy v usloviyakh pozitivnogo i negativnogo vliyaniya riskov [Formation of the factor space affecting the economic stability of enterprises in the conditions of positive and negative influence of risks]. *Ekonomika, upravleniye, finansy: Materialy IV Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii* [Economics, Management, Finance: Materials of the IV International Scientific Conference]. Perm, Mercury, 2015. Pp. 167–172. (in Russian)
3. *Vyatskova N.A.* K voprosu o sushchnosti i klassifikatsii metodov upravleniya riskami [To the question of the essence and classification of risk management methods]. *Problemy ekonomiki i menedzhmenta* [Problems of Economics and Management]. 2015. No. 9. Pp. 15–26. (in Russian)

4. *Lopatin A.S., Ivanova I.B.* Vzaimootnosheniya uchastnikov investitsionno-stroitel'nogo protsessa [Mutual relations between the participants of the investment and construction process]. *Privolzhskiy nauchnyy vestnik* [Privolzhsky scientific bulletin]. 2014. No. 4. Pp. 83–85. (in Russian)
5. *Nad'kin N.V.* Ustoychivoye razvitiye: kontseptsii, printsipy, tseli [Sustainable development: concepts, principles, goals]. *Ustoychivyy biznes* [Sustainable business]. 2016. No. 14. Pp. 72–78. (in Russian)
6. *Khrustalev B.B., Moiseeva A.A.* Osnovnyye osobennosti nauchnoy organizatsii stroitel'stva maloetazhnykh ob''yektov zhiloy nedvizhimosti [The main features of the scientific organization of the construction of low-rise residential real estate]. *Nedvizhimost': Ekonomika, upravleniye* [Real estate: Economics, management]. 2018. No. 3. Pp. 74–80. (in Russian)
7. *Parshev A.P.* Pochemu Rossiya ne Amerika [Why Russia is not America]. Moscow, 2010. 350 p. (in Russian)
8. *Khrustalev B.B., Valchuk E.V.* Teoreticheskiye aspekty finansov stroitel'nykh organizatsiy [Theoretical aspects of finance of construction organizations]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravleniye* [Real estate: economics, management]. 2019. No. 2. Pp. 20–23. (in Russian)
9. *Khrustalev B.B., Chudaykina T.N.* Rynochnyy potentsial kak element strategicheskogo planirovaniya predpriyatiya [Market potential as an element of strategic planning of an enterprise]. *Ekonomika stroitel'stva* [Economy of Construction]. 2018. No. 2. Pp. 41–53. (in Russian)
10. *Chupin V.R.* Issledovaniye osobennostey sovremennogo sostoyaniya investitsionno-stroitel'noy deyatel'nosti [Study of the peculiarities of the current state of investment and construction activities]. *Vestnik Irkutskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta* [Bulletin of Irkutsk State Technical University]. 2012. No. 3. Pp. 270–274. (in Russian)
11. *Yushkova N.G.* Formirovaniye modeli gradostroitel'nogo regulirovaniya razvitiya territorii regiona na osnove gosudarstvenno-chastnogo partnerstva [Formation of a model of urban planning regulation of the development of the region's territory on the basis of public-private partnership]. *Vestnik VolgGASU* [Bulletin of VolSUACE]. 2010. No. 1. Pp. 188–193. (in Russian)
12. *Meshcheryakova O.K., Mishchenko V.Ya., Meshcheryakova M.A.* Sovershenstvovaniye sistemy upravleniya zhilishchno-kommunal'nym khozyaystvom Rossii [Improving the management system of housing and communal services in Russia]. *FES: Finansy. Ekonomika* [FES: Finance. Economy]. 2017. No. 2. Pp. 33–37. (in Russian)