

ОРГАНИЗАЦИЯ ЭФФЕКТИВНОЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Обосновывается роль строительной индустрии в экономике России, выявляются проблемы строительной отрасли на современном этапе, предлагаются меры по организации эффективной производственно-коммерческой деятельности в сфере строительства Иркутской области.

Ключевые слова: строительная отрасль, ввод жилья, Иркутская область.

Строительная отрасль является одним из ключевых катализаторов экономического роста в Российской Федерации. Вместе с тем, существующие в настоящее время экономические и геополитические проблемы, связанные как со снижением спроса на подрядные услуги со стороны основных инвесторов – государства, корпоративного сектора и населения – могут говорить о том, что увеличение темпов строительства можно ожидать не ранее стабилизации экономических процессов.

Строительный комплекс Иркутской области представлен организациями, выполняющими проектно-экспертные работы, общестроительные и специализированные (инженерные сети, контрольно-измерительные приборы и автоматика, монтаж оборудования) виды работ, электромонтажные и дорожные работы, рядом производств выпускающих основные строительные материалы, конструкции и изделия.

Всего в Иркутской области насчитывается около 3 тысяч организаций строительного направления, из них в промышленности строительных материалов Иркутской области работает около 140 производителей стройматериалов, конструкций и изделий.

Состояние стройиндустрии и проблемы в ней становятся сегодня одним из самых мощных сдерживающих факторов для развития всего строительного комплекса.

Недостаточное развитие данного сегмента рынка в Иркутской области стало причиной того, что в Иркутской области используется много привозных материалов это не способствует повышению экономичности и сроков строительства, усложняет производственную логистику, ставит организации строительного комплекса в зависимость от транспортных систем. При этом некоторые материалы, производимые в Иркутской области, уступают в качестве привозным аналогам.

* Бойко Анастасия Дмитриевна – магистрант, кафедра экономики предприятий и предпринимательской деятельности, Байкальский государственный университет, Иркутск, e-mail: keppd@mail.ru.

** По материалам научно-практической конференции 2017 года «Совершенствование механизма хозяйствования: состояние и проблемы».

Ведущее место в строительном комплексе Иркутской области занимают организации, осуществляющие общестроительные работы по возведению зданий и сооружений. Они выполняют более 42 % всего объема строительных работ [2].

По данным Министерства строительства Иркутской области общий объем ввода жилья на территории Иркутской области за 2015 год составил 860,0 тыс. м² (108 % от установленного плана) или 103 % к 2014 году. В том числе предприятиями всех форм собственности введено 648,8 тыс. м² (75 %), индивидуальными застройщиками – 211,2 тыс. м² (25 %). Динамика темпов жилищного строительства отображена на рис. 1.

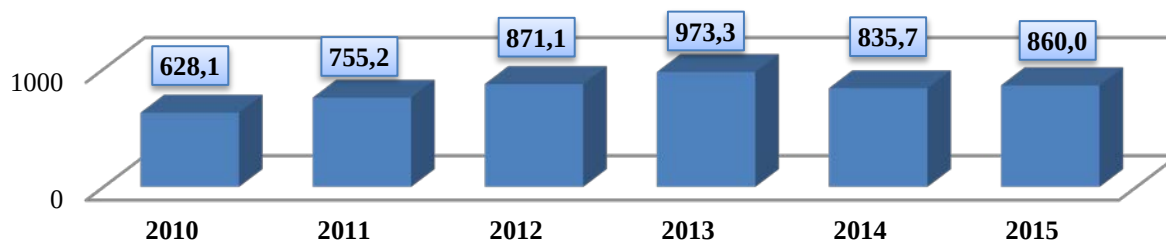


Рис. 1. Динамика темпов жилищного строительства в Иркутской области, тыс. м²

Иркутская область занимает 6 место среди субъектов Сибирского Федерального округа по общим объемам ввода жилья, а также 5 место по увеличению объемов ввода жилья по сравнению с 2014 годом. Вместе с тем, если сравнить объемы жилищного строительства в Иркутской области в 2015 году, то можно отметить, что если в 2015 году темпы выросли по сравнению с 2014 годом на 24,3 тыс. м² или на 2,9 %, то по сравнению с 2013 годом – снизились на 113,3 тыс. м² или 11,2 % и приблизились к уровню 2011 г.

Перечень крупнейших застройщиков Иркутской области представлен в рис. 2.

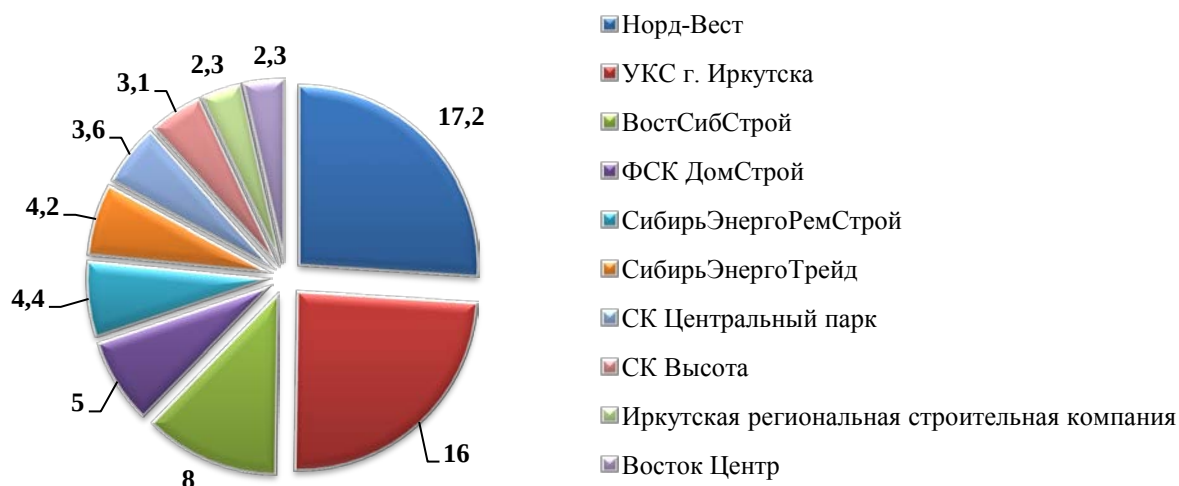


Рис. 2. Крупнейшие застройщики Иркутской области

Ввод жилья в эксплуатацию в течении 2015 года осуществлялся во всех муниципальных образованиях, за исключением Катангского и Мамско-Чуйского районов. Больше, чем в 2014 году, построено жилья в Иркутске, Братске, Саянске, Черемхово, Усольском и Зиминском городском муниципальном образовании и ещё в 16 муниципальных районах Иркутской области. Наибольший объем ввода жилья пришелся на декабрь 2015 года – 153,6 тыс. м² [3].

Вместе с тем, многие строительные предприятия, вынужденные идти на ценовые уступки, отмечают, что критерии выбора у покупателей при покупке жилья изменились. Иркутских покупателей все больше интересует не архитектурный проект дома и используемые материалы, не благоустройство прилегающей территории жилого комплекса и даже не удачное местоположение. Более важную роль сегодня играет инфраструктура – наличие рядом с новостройкой детских садов, школ, больниц и других учреждений, удобная транспортная развязка, близость остановки.

В областном центре г. Иркутске по ряду причин удовлетворить спрос на квартиры в жилых комплексах, построенных вместе с объектами социальной инфраструктуры, возможно далеко не во всех районах.

Так, в Октябрьском округе существует проблема ограниченной для развития территории, большое количество еще крепкого вторичного жилого фонда, которые не оставляют возможностей для какого-либо комплексного строительства. Свободных участков на территории округа хватает только на возведение по несколько блок-секций того или иного жилого комплекса, не новых детских садах или школах.

На сегодняшний день одним из перспективным выглядит Правобережный округ с его огромными участками, застроенными частным сектором и ветхим жильем. Так, на территории предместий Радищева, Марата, Рабочее идут подготовительные работы к строительству детского сада на 350 мест и начального блока школы № 66 на 250 мест за счет средств городского бюджета. Кроме того, ведутся консультации с ОАО «Иркутскэнерго», которое планирует включить в собственный инвестиционный план работы по увеличению энергоснабжающей инфраструктуры территории. Большим плюсом является и то, что в Правобережный округ пришел крупный городской застройщик – МУП «УКС города Иркутска» с проектом ЖК «Предместье».

Вместе с тем, должно пройти несколько лет, прежде чем Правобережный округ обрстет новостройками с соответствующей инфраструктурой. Однако в Ленинском районе г. Иркутска уже существует район, отвечающий высоким требованиям по комфорту проживания и наличию инфраструктуры. МУП «УКС города Иркутска» начал реализовывать масштабную программу по формированию комфортной среды проживания. Первым этапом этой программы стало строительство ЖК «На Баумана». При возведении блок-секций этого жилого комплекса был применен новый для иркутских застройщиков подход, подразумевавший не просто сдачу качественного жилья, но и формирование благоприятной среды проживания. Речь идет о благоустроенных дворах и поддержании порядка на прилегающих территориях, внедрении ряда решений, направленных на повышение безопасности жильцов. Кроме того, МУП «УКС

города Иркутска» реализует помещения на первых и цокольных этажах новостроек под размещение объектов для детского досуга и творчества.

Новый подход к формированию комфортной среды проживания осуществляется и при возведении жилого района «Эволюция». Проектом предусмотрено четыре очереди строительства. Первые жильцы получили ключи от своих квартир еще весной 2015 года, на сегодняшний день МУП «УКС города Иркутска» сдал в эксплуатацию уже 19 блок-секций, многие из них – раньше срока.

Большое внимание застройщик уделяет социальным объектам в будущем жилом районе. Согласно проектной документации, в «Эволюции» в числе прочих социальных объектов построят два детских сада на 220 мест каждый, школу на 1275 мест в одну смену, детские площадки, скверы с прогулочными дорожками. Кроме того, в 2015 году в одной из блок-секций новостройки вблизи жилого района «Эволюции» была открыта амбулатория детской поликлиники Иркутской городской клинической больницы № 8, рассчитанная на обслуживание 3 тысяч детей. Ожидается, что это будет не единственный объект здравоохранения в жилом районе, застройщик зарезервировал также участок площадью 0,6 га под поликлинику. В 2016 году на территории «Эволюции» началось строительство школы. Это учебное заведение будет обслуживать не только жителей нового района, но и разгрузит часть школ в Ленинском округе. Также в планах у МУП «УКС города Иркутска» обустройство в этом районе конечной остановки общественного транспорта [1].

Вместе с тем, необходимо искать новые, в том числе законодательные, механизмы для возможного расширения строительной деятельности. Одним из таких инструментов может стать резкая интенсификация давно обсуждаемого строительства объектов инфраструктуры с использованием механизма ГЧП (государственно-частного партнерства). По этому пути пошел Китай после введения санкций за события на площади «Врата небесного спокойствия» (Тянь Ань Мынь) в Пекине 3–4 июня 1989 г. Основная масса трудовых ресурсов, прекративших свою деятельность в результате введенных санкций, была перепрофилирована на строительство инфраструктурных объектов. Этот маневр позволил стране «разогнать» экономику и стать в XXI веке одной из ведущих стран в мире по объему ВВП. С 1 января 2016 года в России заработал федеральный закон о государственно-частном партнерстве.

Другой рычаг подъема отрасли – стимулирование рынка ипотечного кредитования. Например, в вопросах регламентации минимального объема капитала для застройщиков, которые привлекают финансовые средства дольщиков, создания единого электронного реестра застройщиков и т. д. Так, 29 февраля 2016 года было принято решение о продлении программы субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для тех, кто приобретает квартиры в новостройках.

Административные барьеры – один из ключевых факторов, значительно лимитирующих деятельность строителей. Проблемой является то, что из всего списка необходимых административных процедур при строительстве только 29 касаются непосредственно стройки. Львиная доля – 74 процедуры – касаются технологического присоединения сетей, и это главная проблема всех инвесто-

ров и строителей. Дополнительной мерой упрощения работы застройщиков станет создание в 2016 году электронной базы всех административных процедур, с помощью которой предприниматели смогут заранее понимать, какой набор процедур им необходим в рамках того или иного проекта.

В 2015 году строительная отрасль России получила первый практический опыт внедрения BIM-технологий. Технология информационного моделирования зданий повсеместно применяется за рубежом. Система позволяет оптимизировать весь процесс строительства от стадии разработки проекта до эксплуатации, сократить затраты на 5–7 %, повысить безопасность работ на площадке, четко соблюдать и даже опережать сроки строительства. В России ее активное внедрение началось в 2016 году. Однако, внедрение и практическое применение указанной технологии – процесс долгий [4, с. 3].

Сложная геополитическая обстановка, санкционные меры вынудили Правительство РФ взять курс на импортозамещение. Если товары и материалы еще можно заменить, то технологии, разрабатываемые российскими компаниями, зачастую не соответствуют требуемому качеству, что способствует замедлению, усложнению процесса работы. При возведении домов эконом- и комфорт-класса импортные стройматериалы практически не используются. В сегментах же «элит» и «премиум» найти замену качественным импортным стройматериалам практически невозможно. Отечественной продукции сегодня хватает на удовлетворение «базовых потребностей» отрасли, в то время как высокотехнологичное оборудование, обладающее высоким запасом качества, по-прежнему закупается за рубежом. Инструментом для решения данной проблемы может стать Стратегия развития промышленности строительных материалов.

Список использованной литературы

1. Где в Иркутске жить хорошо [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://realty.irk.ru/analytics.php?id=14328&action=show> (30.10.2016).
2. Концепция развития строительной индустрии в Иркутской области на период до 2020 года : распоряжение Правительства Иркутской области № 63-рзп от 30 сентября 2014 г.
3. Отчет о результатах деятельности министерства строительства, дорожного хозяйства Иркутской области за 2015 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://irkobl.ru/sites/irkstroy/itogi/> (30.10.2016).
4. Строительная отрасль в 2016 году: прогнозы экспертов // Вестник СРО РОСО. – 2016. – № 1 (5). – С. 1–3.