

# ОЦЕНКА ПЕРСПЕКТИВ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ОСНОВЕ МЕТОДОЛОГИИ СТАТИСТИЧЕСКИХ ОБСЛЕДОВАНИЙ РОССТАТА

Л.С. Чебаненко

*Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Саратовской области, главный специалист-эксперт, к.э.н., г. Саратов, Россия*

[64.Chebanenkols@rosstat.gov.ru](mailto:64.Chebanenkols@rosstat.gov.ru)

Строительство – важный экономический процесс, затрагивающий множество сфер жизни людей, начиная с условий проживания, жизнедеятельности, отдыха, и заканчивая наличием работы, участием в ней в процессе трудовой деятельности и вовлеченности в нее. Поэтому актуальность вопросов строительства не вызывает сомнения, как с точки зрения человека, общества, организаций, регионов, так и государства в целом, особенно в части принятия решений относительно социально-экономического развития регионов и страны.

Сфера строительной деятельности выступает в определенном смысле барометром социально-экономического положения государства, чутко реагируя на малейшие изменения: рост или снижение цен на сырье, топливо или готовую продукцию, снижение покупательской способности и реальных доходов населения, снижение доступности кредитных ресурсов, снижение уровня профессионального образования и т.д.

На функционировании всех организаций направления деятельности «Строительство» сказываются:

- социально-экономическая обстановка, особенно в период неблагоприятных условий, в которых пребывает наша страна в настоящее время,
- политика, поддерживающая сферу строительной деятельности, в части совершенствования нормативно-правовой основы, создания особых условий кредитования, бюджетного финансирования, контроля над ценами на строительные материалы, регулирования налогового бремени, создание условий гарантированных цен (не ниже рыночных) на реализацию объектов строительства,
- погодные условия,
- финансовое состояние организаций, материально-техническая база, наличие квалифицированных работников, и формирование условий для их улучшения и повышения,
- уровень благосостояния населения (граждан) страны.

Подтверждением данных положений выступает выборочное обследование «Деловая активность строительных организаций», проводимое Росстатом с 2006 г. на ежеквартальной основе [1, с.26–29; 2, с.27-30; 3 с.25-28]. Обследование позволяет оценить предпринимательский климат строительных организаций, обращает внимание на факторы, ограничивающие их производственную деятельность, средний уровень использования производственных мощностей и дает оценку портфеля заказов.

Предпринимательский климат строительных организаций можно характеризовать с точки зрения оценки экономической ситуации предприятий руководителями-строителями на основе динамических рядов. Анализируя оценку экономической ситуации в Саратовской области в течение 2010-2022 гг., наблюдаем, что наилучшим является период с 2012 по 2014 гг., когда руководители почти 90% организаций считали экономическую ситуацию «благоприятной» и «удовлетворительной» для развития строительства. В частности, только как «благоприятную» можно считать экономическую ситуацию в строительстве в 2018 и 2021 гг., когда доля оценок составила более 15%, а как «удовлетворительную» - в периоды 2012-2015 и 2018-2019 гг., в которых доля оценок достигла почти 80%. Самыми неблагоприятными стали периоды 2010-2011 и 2016-2017 гг., в течение

которых около 35% руководителей дали «неудовлетворительную» оценку экономической ситуации в строительстве.

Подобная оценка руководителей-строителей объясняется множеством причин, среди которых они выбирают факторы, ограничивающие их производственную деятельность. В рассматриваемый период «высокая стоимость материалов, конструкций, изделий» является самым частым ответом руководителей на вопрос о факторах, ограничивающих производственную деятельность организаций, и составляет в среднем 45%. Наибольшая доля руководителей выбрала этот фактор в 2015, 2021-2022 гг. - 55-59%. По мнению руководителей немного меньше на производственную деятельность влияют «высокий уровень налогов» - в среднем 41% и «недостаток квалифицированных рабочих» - в среднем 24%. В 2020-2022 гг. большая часть руководителей (52-53%) считала «высокий уровень налогов» основным фактором, сдерживающим производственную деятельность организаций.

При оценке среднего уровня использования производственных мощностей, 58% руководителей-строителей считают, что они будут загружены и использоваться в полной мере. Однако, в 2010 и 2016 гг. отмечено снижение среднего уровня использования производственных мощностей до 41%. В эти же годы наблюдается снижение портфеля заказов, например, в 2016 г. руководители 60% организаций оценивали уровень портфеля заказов «ниже нормального».

В целом основной показатель обследования - индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый как среднее арифметическое «балансов» уровня производственной программы и ожидаемых изменений численности занятых, - не имеет тенденции к росту. Исключением является лишь 2013 г., в котором индекс предпринимательской уверенности достигал оценки меньше (-10%) и даже положительных значений.

В настоящее время говорить о стабильном развитии в строительстве не приходится, что еще раз подтверждается результатами обследования, проводимого среди руководителей строительных организаций.

В числе обследованных строительных организаций Саратовской области за период 2010-2022 гг. на долю организаций, осуществляющих строительство жилых зданий, приходился в среднем 21%. Такой показатель явно недостаточный для полной оценки состояния интересующего нас направления деятельности строительных организаций.

Считаю, что выборочное обследование «Деловая активность строительных организаций» позволяет оценить только текущую ситуацию и перспективные ожидания респондентов, но не отражает в полной мере круг возникающих у них проблем и не информирует о предложениях для улучшения деятельности строительных организаций в перспективе. Возможно ориентирование обследования на отдельные направления деятельности строительных организаций, особенно на строительство жилых зданий, позволило бы увидеть более объективную картину в этой сфере.

Что касается строительства жилых домов, то в Саратовской области им занимаются организации-застройщики (юридические лица, в редких случаях индивидуальные предприниматели), и население.

Организации-застройщики реализуют задачу Правительства страны с точки зрения удовлетворения общественной потребности - обеспечения жильем граждан, поэтому осуществляют строительство многоквартирных домов, домов блокированной застройки и домов коттеджного типа.

Население заинтересовано в реализации индивидуальной потребности - улучшении условий личного проживания, в связи с чем строят индивидуальные жилые дома.

Для изучения и рассмотрения вопросов строительства жилых домов будем основываться на обобщенных и систематизированных данных форм федеральных статистических наблюдений за деятельностью строительных организаций:

«Сведения о построенных населением индивидуальных жилых домах» и «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений», предоставляемых респондентами на ежемесячной основе по факту завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилых домов [1, с.48–74; 2, с.51-85; 3, с.46-79].

Во временном ряду 1950-2022 г. минимальное значение ввода общей площади в действие жилых домов в Саратовской области в 1950 и 2000 г., и составляет почти 300 и 430 тыс. м<sup>2</sup> соответственно. Своего апогея данный показатель достиг в 2014 г., в котором введено 4210 жилых домов общей площадью 1520,7 тыс. м<sup>2</sup>. Начиная с 1950 г. вплоть до 1990 г., заметен устойчивый рост (с незначительными колебаниями) ввода в действие жилых домов. Такая же картина наблюдается в период 2000-2014 гг.

Однако, в периоды 1990-2000 г. и с 2014 г. по настоящее время видим, что ввод в действие жилых домов снижается, за редким исключением - в 1998 и 2016 гг., когда имеет место всплеск ввода жилья.

Критическая оценка столь продолжительного временного ряда показателей ввода общей площади в действие жилых домов в Саратовской области, даже без корреляционно-регрессионного анализа, позволяет сделать вывод: значительного прироста в строительстве жилья не стоит ожидать в ближайшие годы. При наметившейся волнообразной тенденции «роста-снижение» и самых пессимистичных ожиданиях в строительстве и вводе жилых домов еще около двух лет, вплоть до 2025 г., продолжится уменьшение ввода общей площади жилья. Подъема строит ожидать после 2026 г.

Мониторинг периода строительства 2010-2022 гг. отражает годы, наименее благоприятные с точки зрения строительства жилых домов, это 2015 и 2022 гг., в которых темпы снижения ввода общей площади жилых домов составили 75 и 85,6% соответственно.

#### Динамика строительства жилых домов в Саратовской области

Годы	Количество построенных жилых домов, всего, ед.	Доля домов, построенных организациями-застройщиками, %	Введено в действие общей площади жилых домов, всего, тыс. м <sup>2</sup>	Доля организаций-застройщиков, осуществляющих ввод в действие общей площади жилых домов, %
2010	3020	3,8	1144,3	51,8
2011	2605	5,0	1169,6	54,9
2012	3641	2,6	1235,9	37,0
2013	4104	2,6	1314,4	40,2
2014	4210	3,0	1520,7	51,1
2015	2910	3,0	1140,0	51,1
2016	2722	4,8	1393,6	64,2
2017	2002	4,7	1210,1	64,4
2018	1930	3,9	1215,6	47,4
2019	2588	2,4	1202,3	41,4
2020	3800	1,7	1158,8	45,8
2021	4073	1,8	1181,4	49,6
2022	3231	1,6	1011,2	44,6

Динамика строительства жилых домов, приведенная в таблице, показывает, что 2016 г. был наиболее благоприятным для строительной деятельности. Темп ввода общей площади жилых домов в этом году вырос до 113,5%. Организациями-застройщиками построено 132 многоквартирных жилых дома, что соответствует

4,8% общего количества построенных жилых домов. Площадь жилых домов, введенная в действие строительными организациями, составляет 776,9 тыс. м<sup>2</sup> или 64,2 %.

Доля домов, построенных организациями-застройщиками, неуклонно снижается и к 2022 г. достигла наименьшего значения (1,6%) по количеству и по общей площади жилых домов (44,6%). Это вызвано общей неблагоприятной обстановкой для строительных организаций. В подобных условиях организации-застройщики как никогда нуждаются в грамотной и направленной на стимулирование их деятельности политике государства.

Что касается строительства индивидуальных жилых домов населением, то в течение анализируемого нами временного периода 2010-2022 гг. наблюдается другая обстановка. Наименьшая доля строительства жилых домов населением по количеству домов в 2016 г. - 95,2%, с 2017 г. по настоящее время - увеличилась до 98,4%. Стоит отметить, что в улучшении своих жилищных условий население заинтересовано всегда и даже в сложные и неблагоприятные периоды осуществляет строительство жилых домов, несмотря ни на что.

Отдельное внимание стоит обратить на финансовую поддержку при строительстве жилых домов за счет бюджетных средств, которые гарантированно поступают. Но их размер явно недостаточный, например, в период 2020-2022 гг. доля общей площади жилых домов Саратовской области, построенных за счет средств федерального бюджета, бюджета субъектов РФ и местных бюджетов, составляет в среднем 6,2%. Заметный рост бюджетного финансирования приходился на 2017 г., в котором 21,8% общей площади жилья построено с использованием бюджетов всех уровней [1, с.66; 2, с.72; 3, с.66]. Думаю, чрезвычайно важно не оставлять процесс финансового стимулирования организаций и бюджетной поддержки государством процесса строительства жилых домов.

Анализ данных о строительстве и вводе в эксплуатацию жилых домов наводит на мысль о множественности проблем, возникающих на пути к получению лучшего места жительства. И если для населения все трудности при строительстве жилых домов связаны преимущественно с материальной стороной и решаются индивидуально с помощью собственных усилий. То для организаций-застройщиков важен каждый фактор - начиная с нормативно-правовой основы, получения разрешения на строительство, само строительство, ввод в эксплуатацию жилых домов и заканчивая продажей жилья. Хотя и не ограничивается только этим кругом проблем.

На мой взгляд, было бы полезным наметить методологическую основу для оценки руководителями организаций, осуществляющих строительство жилых домов, в середине и по окончании процесса «разрешение на строительство - ввод в эксплуатацию - реализация жилья» и организовывать проведение обследования особенно в период снижения объемов строительства. Целью предлагаемого обследования может являться выявление «слабых мест» для принятия взвешенных и, главное, своевременных управленческих решений.

Хочется верить, что колоссальный опыт и ожидания наших строителей будут приняты и продолжат развиваться в правильном направлении - для улучшения условий жизни граждан, повышения благополучия работников строительной отрасли, развития региона и страны в целом.

#### Список литературы:

1. Строительство в Саратовской области. 2014: статистический сборник / отв. Н.В. Корнеева - Саратов : Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Саратовской области, 2015. - 96 с.
2. Строительство в Саратовской области. 2017: статистический сборник / отв. Л.В. Шарипова - Саратов : Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Саратовской области, 2018. - 112 с.

3. Строительство в Саратовской области. 2022: статистический сборник / отв. О.П. Салугина - Саратов : Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Саратовской области, 2023. - 111 с.