

## ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЫ РЕГИОНА

Время, в которое мы живем, с полной уверенностью можно назвать временем перемен. Сложность и изменчивость окружающего мира вынуждает руководство компаний искать все более эффективные способы хозяйствования, все быстрее приспосабливаться к внешней среде, перерабатывать все большее количество информации. При этом прошлый опыт управления в новых условиях часто бесполезен, а в некоторых случаях приводит к принятию необоснованных решений, ставящих организацию на грань гибели.

Риск принятия неверного решения особенно велик в сфере жилищного строительства. Причин тому несколько:

- большие капитальные затраты;
- продолжительный производственный цикл и, следовательно, низкая оборачиваемость капитала;
- высокая зависимость от партнеров и местных властей;
- ограниченные возможности большинства населения по приобретению жилья при высокой потребности в нем;
- привязанность объекта к определенной территории с ее геополитическими, социальными и культурными особенностями;
- сильное влияние на процесс строительства экологических и природных факторов конкретного региона и т.д.

Что же в этой ситуации предпринять менеджменту российских (в том числе вологодских) жилищно-строительных компаний? Какое направление развития предпочесть? Какой стратегии придерживаться?

Ответы на эти вопросы индивидуальны для каждой организации, но основой для них служат общемировые, национальные и региональные закономерности и тенденции развития строительной сферы экономики, ана-

лизу которых посвящена настоящая статья.

Основной тенденцией развития мировой экономики является усиление ее глобализации. Эксперты Международного валютного фонда определяют этот феномен как «растущую экономическую взаимозависимость стран всего мира в результате возрастающего объема и разнообразия трансграничных потоков товаров, услуг и капиталов, а также благодаря все более быстрой и широкой диффузии технологий»<sup>1</sup>. Национальные экономики активно интегрируются в единый экономический механизм с универсальной системой макроэкономического регулирования. По традиции эту систему называют рыночной, или системой свободного предпринимательства и конкуренции, но, на самом деле, современный мировой рынок – это высокосегментированный рынок, зоны влияния на котором строго закреплены за определенными странами<sup>2</sup>.

Наряду с тенденцией нарастания нестабильности и противостояния в мире отчетлива тенденция повышения роли государства в управлении экономикой развитых стран. Основная задача государственного регулирования в инвестиционно-строительной сфере – обеспечивать относительную сбалансированность инвестиционного спроса, с одной стороны, и предложений строительных фирм на удовлетворение этого спроса – с другой<sup>3</sup>.

Сбалансированность и стабильность инвестиционно-строительной деятельности по созданию и реализации объектов недвижимости достигается за счет:

<sup>1</sup> Мир на рубеже тысячелетий (прогноз развития мировой экономики до 2015г). – М.: «Издательский Дом «Новый век», 2001. – С.155.

<sup>2</sup> Львов Д.С. Экономика развития / Д.С.Львов – М.: «Экзамен», 2002. – С.187.

<sup>3</sup> Рахман И.А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности // Экономика строительства. 2001. – №6. – С.45-52.

- широкой доступности материализации инвестиций в виде готовых строительных объектов различного назначения;

- наличия экономических и правовых механизмов по обеспечению возвратности вложенных инвестиционных средств (за исключением объектов общественного и оборонного назначения);

- оптимальных сроков окупаемости инвестиций.

Соблюдение указанных условий обеспечивается экономическим регулированием со стороны государственных органов посредством законодательных и административно-правовых актов.

Наиболее распространенными и действенными экономическими регуляторами, прошедшими многолетнюю апробацию, являются:

1. Льготные банковские кредиты на строящееся и покупаемое населением жилье с низкими процентными ставками (до 10% годовых) и длительными сроками погашения (15-25 лет).

2. Налоговые льготы на производство строительных материалов и инженерное оборудование для возведения жилых домов, автомобильных дорог, больниц, школ, детских учреждений и некоторых других объектов.

3. Стимулирование капитальных вложений, направляемых на строительство дорог, жилья, объектов коммунального и энергетического назначения в отдаленных и труднодоступных районах, путем полной отмены взимания налогов.

4. Антимонопольные меры, устанавливаемые законодательно с тем, чтобы максимальная доля одной фирмы в акционерном обществе (АО) не превышала 20% общего уставного капитала, а продажа акций сотрудникам соответствующего АО – 15% общего капитала.

5. Сдерживание «бума» по строительству зданий и различных пристроек для офисов и контор путем увеличения налогов на вложенный в эти объекты капитал.

Еще одной тенденцией в развитии мировой экономики является **продолжающаяся дифференциация поведения потребителей**. В этой области, наряду с общим ростом запросов, наблюдаются два противоположных процесса:

- стремление к индивидуальности (мебель на заказ, одежда на заказ и т.д.);

- стремление к комплексному решению проблем (установка телефона в автомобиле; объединение в одном приборе принтера, сканера и копира; совмещение видеокамеры и фотоаппарата и т.д.).

Реакцией строительной сферы на данные процессы стали концепция «евроремонта» и концепция «интеллектуальных зданий».

Концепция евроремонта помогает оценить уровень современных требований, предъявляемых жителями развитых стран к собственному жилью. Евроремонт характеризуется двумя признаками – «евростилем» и «евростандартом»<sup>4</sup>. При всем множестве вариантов дизайна, под *евростилем* понимается светлое, и потому кажущееся просторным, помещение, не загроможденное мебелью, с большими открытыми плоскостями стен, окрашенных в пастельные тона. Все аккуратно и очень тщательно отделано.

*Евростандарт* – это минимальный набор обязательных элементов:

- 1) абсолютно ровные стены и потолки, чистые и безупречные линии углов и откосов;

- 2) натуральный (штучный) паркет особой, трапециевидной в сечении формы;

- 3) полы из керамической плитки в прихожей, ванной и на кухне (обычно с подогревом);

- 4) двух- или трехслойные стеклопакеты на окнах;

- 5) ванна с гидромассажем;

- 6) отдельный фильтр очистки питьевой воды с собственным краном;

- 7) повышенные требования к электропро-

<sup>4</sup> Шульгин А. Евроремонт надо знать в лицо // [www.grad.ru](http://www.grad.ru).

водке (распределительный щиток с отдельными линиями и предохранителем на каждую из розеток; провода в металлопластиковом шланге, которые укладываются прямо в напольную стяжку);

8) два независимых телефонных контура (второй – для линии, выделенной под компьютер);

9) централизованная или автономная система принудительной вентиляции, очистки и кондиционирования воздуха.

Понятие «интеллектуальное здание» (ИЗ) означает здание, «способное приспосабливаться к изменениям окружающей среды». Другими словами, это здание, инженерные системы которого способны обеспечить адаптацию к возможным изменениям в будущем.

Принципиальное отличие интеллектуального здания от обычного в том, что уже не только владелец здания беспокоится о состоянии его инженерных систем, но и само «правильно» спроектированное здание «беспокоится» о состоянии систем и условиях жизни его обитателей, предоставляя им совершенно другие уровни комфорта и безопасности. Владелец такого здания не тратит время на контроль за работой инженерного оборудования. Эту миссию выполняют автоматизированные комплексы управления<sup>5</sup>.

ИЗ – это не столько внешние эффекты, сколько незаметная для окружающих эффективная работа инженерного оборудования, создающая идеальные условия жизнедеятельности обитателей здания. Эффективность работы достигается четким взаимодействием отдельных систем, их интеграцией.

Затраты на строительство ИЗ, конечно, выше, чем на строительство зданий с традиционным составом инженерного оборудования. Однако не следует забывать, что **совокупная стоимость здания представляет собой сумму затрат на строительство и эксплуатационных затрат в течение всей**

<sup>5</sup>Репин В. Интеллектуальное здание. Проблемы и решения // Стройпрофиль. – №9. – 2001. – С.16.

«жизни» здания. По некоторым оценкам, стоимость эксплуатации «усредненного» здания в России превышает стоимость строительства в десятки раз! В развитых странах, наоборот, больше «вкладывают» в строительство, чтобы существенно сэкономить в период эксплуатации здания<sup>6</sup>.

Рассмотренные три основные тенденции, наблюдаемые в современной мировой экономике, создают новые вызовы для России. И надо отметить, что условия, необходимые для адекватного ответа, в целом созданы. В строительной сфере это:

- введение частной собственности на объекты недвижимости;
- введение механизма рыночного согласования цены на строительную продукцию;
- обеспечение условий для создания конкурентной среды в сфере эксплуатации жилья;
- предоставление предприятиям, работающим в сфере строительства, хозяйственной независимости и т.д.

Вместе с тем смена формы собственности и переход на новые отношения между субъектами хозяйствования коренным образом изменили систему управления экономикой строительства. Кардинальным образом изменилось само понятие «строительный комплекс».

В первую очередь это объясняется ликвидацией вертикали «трест – объединение – главное управление – министерство». Демонтаж этой системы, разукрупнение и приватизация строительных объединений привели к вакууму на среднем уровне управления, функции которого выполняли министерства и их подразделения – главные и территориальные управления<sup>7</sup>.

В настоящее время практически все строительные, строительномонтажные, монтажные организации, предприятия производственной базы капитального строительства,

<sup>6</sup>Репин В. Интеллектуальное здание. Концепция крупным планом // Стройпрофиль. – №8. – 2001. – С.10.

<sup>7</sup>Асаул А. Н., Иванов С. Н. Региональный инвестиционно-строительный комплекс существует // Экономика строительства. – 2002. – №1. – С. 2-20.

снабженческо-сбытовые организации, машинопрокатные, лизинговые, транспортные и другие организации, обслуживающие отрасль, организационно не связаны между собой, за исключением лишь отдельных крупных производственных структур. Существенно увеличилась доля хозяйственного способа строительства, при котором организацию процесса возведения, реконструкции, капитального ремонта зданий и сооружений осуществляет непосредственно сам инвестор-застройщик. Кроме того, строительством как видом предпринимательской деятельности начинают заниматься предприятия и организации других отраслей народного хозяйства, что является обычной практикой для стран с рыночной экономикой.

Таким образом, никакой комплексности в плане общенационального управления капитальным строительством нет и быть не может в силу природы новых экономических отношений. Поэтому, решая проблему управления капитальным строительством в современной России, необходимо исходить из того, что теперь нет строительного комплекса, а есть строительная сфера (сектор) экономики, основной характеристикой которой является неопределенность<sup>8</sup>.

При этом неопределенность в основном связана не с действием экономических факторов, а с отсутствием ясной государственной политики и стратегии. В результате отдельные программы, реализуемые федеральными и региональными властями (программа ипотечного кредитования; программа жилищных сертификатов) не обеспечивают, как в развитых странах, устойчивого развития рынка жилья.

Отсутствие опыта управления в условиях неопределенности привело к тому, что большинство существовавших крупных производственных объединений не смогли превратиться в полноценные компании, а созданные в последнее десятилетие частные

фирмы, ввиду своей молодости, являются в основном малыми и не обладают достаточными техническими, финансовыми и кадровыми ресурсами для реализации средних и крупных проектов.

Эти процессы привели к тому, что в настоящее время в отечественной сфере строительства идет активная структурная перестройка, нашедшая свое отражение на уровне субъектов Федерации. Об этом, в частности, свидетельствуют имеющиеся данные государственной статистической отчетности по Вологодской области, служащие основным общедоступным источником информации при выявлении тенденций развития строительной сферы на региональном уровне.

Ретроспективный анализ развития рынка недвижимости области за 1991 – 2000 гг. свидетельствует о том, что структурная перестройка фонда привела к значительному изменению доли жилья, находящегося в частной собственности. Она выросла с 26,7% в 1991 г. до 56,4% в 2000 г. Доля государственного (ведомственного) жилья уменьшилась за этот же период с 57,2 до 2,5%. Отметим, что эти процессы происходили на фоне незначительного (на 8,13%) роста общего размера жилищного фонда (табл. 1).

Таблица 1

**Жилищный фонд Вологодской области**  
(общая площадь на конец года, тыс. кв. м)

Показатели	1991 г.	1995 г.	1998 г.	1999 г.	2000 г.
Весь жилищный фонд, в т. ч.:	25896	27401	27876	27936	28002
- частный	6926	13863	15570	15600	15793
- государственный (ведомственный)	14810	1705	865	836	697
- муниципальный	4127	9738	10599	10859	10923
- общественный	9	4	2	27	29

Источник: Вологодская область. 2000 / Вологодский облкомстат. – Вологда, 2001. – С.75.

Рост общей площади жилищного фонда в основном обеспечил ввод в действие жилых домов предприятиями и организациями частной формы собственности (табл. 2). На

<sup>8</sup> Серов В. М. Управление строительством в России. Каким ему быть? // Экономика строительства. – 2001. – №10. – С. 2-3

Таблица 2

**Ввод в действие жилых домов по формам собственности по Вологодской области**

Показатели	1993 г.	1995 г.	1998 г.	1999 г.	2000 г.
<b>Тыс. кв. м общей площади</b>					
Предприятия и организации всех форм собственности, в т.ч.:	481,5	423,8	266,3	261,7	204,5
- Государственная	131,1	62,4	42,4	27,6	20,6
из нее: - федеральная	108,6	46,1	29,5	8,4	8,8
- субъектов Федерации	22,5	16,3	12,9	19,2	11,8
- Муниципальная	92,7	27,3	10,9	26,5	13,6
- Частная	157,7	182	165	156,8	154,9
- Смешанная российская	98,5	148,9	46,6	49,9	12,3
- Потребительская кооперация	0,9	0,3	н/д	0,3	0,1
- Совместная российская и иностранная	0,5	н/д	1,1	0,6	3
<b>В % к итогу</b>					
Предприятия и организации всех форм собственности, в т.ч.:	100	100	100	100	100
- Государственная	27,2	14,7	15,9	10,6	10,1
из нее: - федеральная	22,5	10,9	11,1	3,2	4,3
- субъектов Федерации	4,7	3,8	4,8	7,4	5,8
- Муниципальная	19,3	6,5	4,1	10,1	6,6
- Частная	32,7	42,9	62	59,9	75,8
- Смешанная российская	20,5	35,1	17,5	19,1	6
- Потребительская кооперация	0,2	0,1	н/д	0,1	0,0
- Совместная российская и иностранная	0,1	н/д	0,4	0,2	1,5

Источник: Вологодская область. 2000 / Вологодский облкомстат. – Вологда, 2001. – С.181.

Таблица 3

**Число построенных квартир и их средний размер по Вологодской области**

Показатели	1991 г.	1995 г.	1998 г.	1999 г.	2000 г.
<b>Предприятиями и организациями всех форм собственности</b>					
Число квартир, ед.	11005	7007	3824	3595	2546
Их средний размер, кв. м общей площади	57,1	58,1	69,6	72,8	80,3
Из них по видам квартир, в % от общего ввода					
- однокомнатные:	17	18,6	н/д	23,1	21,1
- двухкомнатные	32,1	33,7	н/д	32,2	30,6
- трехкомнатные	39,8	40,1	н/д	33,5	33,6
- четырехкомнатные и более	6,7	7,6	н/д	11,2	14,7
<b>Жилищно-строительными кооперативами</b>					
Число квартир, ед.	462	1085	367	91	202
Их средний размер, кв. м общей площади	53,5	54,6	67,5	69,2	69,4
<b>Индивидуальными застройщиками</b>					
Число квартир, ед.	311	296	704	741	700
Их средний размер, кв. м общей площади	66,5	91,6	88,6	85,1	91,8

Источник: Вологодская область. 2000 / Вологодский облкомстат. – Вологда, 2001. – С.181.

увеличился на 40,6%, по ЖСК – на 30%, по индивидуальным застройщикам – на 38%. Рост среднего размера строящихся квартир одновременно со снижением их общего числа свидетельствует о процессах дифференциации жителей по уровню доходов и росте запросов только небольшой, высокообеспеченной, группы населения. Подтверждением этому выводу служит увеличение доли четырехкомнатных квартир в общем объеме построенного жилья.

Ситуация на жилищном рынке Вологодской области отличается неоднородностью. Основное строительство ведется в Вологде, где, например, в 1999 г. на 1000 жителей было построено жилья на 80% больше, чем в среднем по области, и в 1,53 раза больше, чем в Череповце (табл. 4).

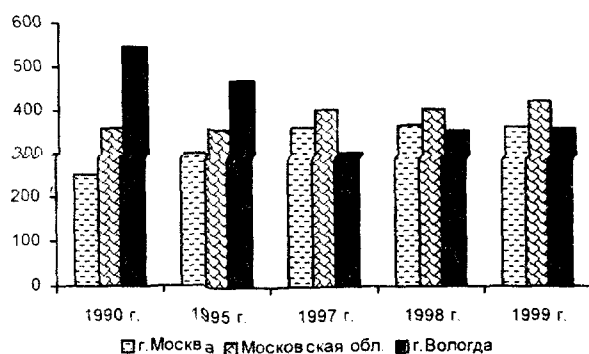
Таблица 4

**Ввод в действие жилых домов**  
(единиц на 1000 жителей, кв. м общей площади)

Территория	Годы					
	1990	1995	1997	1998	1999	2000
Россия	417	278	223	209	219	209
г. Москва	253	296	361	365	358	391
Московская обл.	357	358	401	401	421	405
г. Вологда	560	476	301	356	357	н/д
г. Череповец	606	375	115	153	141	н/д
Вологодская обл.	525	315	190	200	198	155

Источники: Регионы России. Т. 2 / Госкомстат России. – М., 2001. – С. 560; Вологда в цифрах. 1999 / Вологодский облкомстат. – Вологда. 1999. – С. 30; Череповец в цифрах. 1999 / Вологодский облкомстат. – Вологда. 1999. – С. 30.

Но на общероссийском фоне активность строительной деятельности на территории Вологды не выглядит столь высокой. Хотя по вводу в действие жилых домов на 1000 жителей в 1999 г. город и находился практически на одном уровне со столицей, темпы развития отрасли в Москве и Московской области в анализируемом периоде были несравненно выше (рис. 1), при этом наблюдалось превышение уровня 1990 г.



**Рис. 1. Ввод в действие жилых домов**  
(единиц на 1000 жителей, кв. м общей площади)

Объем строительства в области сокращался быстрее, чем в среднем по России.

Так, в период с 1990 по 2000 гг. ввод в действие квартир на 1000 чел. населения в среднем по России уменьшился с 7,1 до 2,6 ед. (в 2,73 раза), тогда как в Вологодской области произошло снижение этого показателя с 9,2 до 1,9 ед., то есть в 4,84 раза (табл. 5).

Таблица 5

**Ввод в действие квартир**  
(единиц на 1000 населения)

Территория	Годы					
	1990	1995	1997	1998	1999	2000
Россия	7,1	4,1	2,9	2,6	2,7	2,6
г. Москва	4,4	4,7	5,2	5,1	5,2	5,8
Московская обл.	6,2	4,9	4,4	4,3	4,1	3,9
Вологодская обл.	9,2	5,2	2,9	2,9	2,8	1,9

Источник: Регионы России. Т. 2 / Госкомстат России. – М., 2000. – С. 564.

Четко выраженной тенденцией в развитии строительной отрасли является рост доли жилья, построенного населением за свой счет (табл. 6). Это – следствие трансформации «заказчика». Если раньше в этой роли выступало государство, то сейчас – в основном население. По данному показателю Вологодская область на всем протяжении рассматриваемого периода существенно отставала не только от московского, но и от российского уровня.

Таблица 6

**Удельный вес жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью кредитов в общем вводе жилья (в процентах)**

Территория	Годы					
	1990	1995	1997	1998	1999	2000
Россия	9,7	22	35,2	39,4	42,9	41,6
Вологодская обл.	2,8	6,4	24,1	23,4	24,1	31,4
Московская обл.	5,1	35,5	50,5	53,3	56,7	59,4

Источник: Регионы России. Т. 2 / Госкомстат России. – М., 2000. – С. 566.

С одной стороны, это объясняется сравнительно низким уровнем жизни населения области, отсутствием у него необходимого количества денежных средств, а с другой – низкой инвестиционной активнос-

Таблица 7

**Объем незавершенного строительства жилых домов  
в Вологодской области (на 1 января)**

Показатели	Годы					
	1999	1997	1995	1999	2000	2001
Количество жилых домов (без индивидуальных), находящихся в незавершенном строительстве, ед.	1510	1215	1064	749	796	642
Их общая площадь, тыс. кв. м	1353,3	1079,9	971,5	702,4	592,9	482,9

Источник: Вологодская область. 2000 / Вологодский облкомстат. – Вологда, 2001. – С. 182.

тью банков и органов власти (в лице ипотечного фонда). Отметим, что работа на территории области в этом направлении ведется, о чем свидетельствуют данные об уменьшении объемов незавершенного строительства (табл. 7).

Формирование рынка жилья осуществляют строи-

Таблица 8

**Число действующих строительных организаций по Вологодской области (на конец года)**

Организации различных форм собственности	Число строительных организаций				в т.ч. с числ. работников до 100 человек (в%)			
	1995 г.	1998 г.	1999 г.	2000 г.	1995 г.	1998 г.	1999 г.	2000 г.
Всего, в т.ч.	1098	931	1127	1108	87,2	92,8	94,5	94,4
- государственная	14	7	5	5	64,3	42,9	40,0	60,0
- муниципальная	14	6	5	6	100,0	83,3	80,0	83,3
- частная	993	855	1032	1021	89,6	94,0	95,8	95,7
- смешанная российская	76	61	82	76	3,9	82,0	85,4	80,3

Источник: Вологодская область. 2000 / Вологодский облкомстат. – Вологда, 2001. – С.172.

тельные организации региона, число которых на конец 2000 г. по Вологодской области составляло 1108 единиц (табл. 8).

Как показывают данные таблицы, основная часть строительных организаций, дей-

ствующих на территории области, – малые (с численностью работников до 100 чел.) компании частной формы собственности. Их доля в общем количестве организаций на 1 января 2001 г. составляла 88,2% (табл. 9).

Таблица 9

**Распределение действующих строительных организаций по численности работников и формам собственности (на 01.01.2001)**

Организации различных форм собственности	Всего	в т.ч. с численностью работников, чел.					
		до 100	в %	101-200	в %	свыше 200	в %
<b>По Вологодской области</b>							
Всего, в т.ч.	1108	1046	94,4	41	3,7	21	1,9
- государственная	5	3	60,0	1	20,0	1	20,0
- муниципальная	6	5	83,3	н/д	0,0	1	16,7
- частная	1021	977	95,7	29	2,8	15	1,5
- смешанная российская	76	61	80,3	11	14,5	4	5,3
<b>По России</b>							
Всего, в т.ч.	136659	130972	95,8	3329	2,4	2358	1,7
- государственная	3303	2337	70,8	622	18,8	344	10,4
- муниципальная	897	732	81,6	109	12,2	56	6,2
- частная	120585	117990	97,8	1557	1,3	1038	0,9
- смешанная российская	9879	7994	80,9	1002	10,1	883	8,9

Источник: Печникова Л. С. О работе организаций строительного комплекса в 1997 – 1999 гг. // Экономика строительства, 2000. – №7. – С.44.

Значение показателя близко к общероссийскому уровню – 86,3%. Доля крупных строительных предприятий (численностью свыше 200 чел.) составляла 1,9%. Несмотря на то, что большие объемы работ в строительстве выполняются на условиях субподряда, можно сделать вывод о недостаточной степени концентрации капитала в строительной сфере региона, приводящей к проблемам при возведении строительными фирмами средних и крупных объектов хозяйственным способом – приоритетным при низкой покупательной способности населения.

Кроме того, недостаточная концентрация капитала затрудняет проведение модернизации используемого оборудования, замедляет внедрение новых строительных технологий и материалов, сдерживает рост производительности труда и качества возводимых объектов.

Анализ структуры основных фондов в строительных организациях Вологодской области за период с 1991 по 2000 гг. позволяет говорить о значительном (примерно на 40%) изменении доли зданий, сооружений и передаточных устройств в совокупном объеме основных средств (табл. 10). Этот показатель в общем объеме основных средств по региону увеличился с 37,1 до 51,9%. Связав эту

Таблица 11

Структура затрат на производство подрядных работ по статьям (в % от общего объема)

Территория	Годы					
	1990	1995	1997	1998	1999	2000
<b>Материалы</b>						
Россия	50,3	42,2	42,7	43,9	45,8	45,8
Вологодская обл.	45,7	38,3	44,5	48,7	50,9	49,4
г. Москва	48,8	48,9	46,6	46,9	50,4	48,9
Московская обл.	48,7	39,6	42,7	44,5	46,6	45,4
<b>Оплата труда рабочих</b>						
Россия	13,7	15,4	14,4	13,9	13,3	12,5
Вологодская обл.	13,7	16,4	14,2	15	14,9	14,2
г. Москва	16,3	14	13,6	13,4	12,3	13,1
Московская обл.	16,6	17,2	13,3	11,9	10,8	9,3
<b>Затраты на содержание и эксплуатацию строительных машин и механизмов</b>						
Россия	15,9	13,4	13,9	13,6	13,6	13,4
Вологодская обл.	19,9	14,4	14,7	12,7	11,8	14,4
г. Москва	14,1	10,6	8	8,5	8,1	7,4
Московская обл.	15,7	13,1	17,3	16,4	17	16,1
<b>Накладные расходы</b>						
Россия	20,1	29	29	28,6	27,3	28,3
Вологодская обл.	20,7	30,9	26,6	23,6	22,4	22
г. Москва	20,8	26,5	31,8	31,2	29,2	30,6
Московская обл.	19	30,2	26,7	27,2	25,5	29,2

Источники: Регионы России. Т. 2 / Госкомстат России. – М., 2000. – С. 542-543; Регионы России. Т. 2 / Госкомстат России. – М., 2001. – С. 546-547.

Таблица 10  
Структура основных фондов в строительных организациях (на конец года, по балансовой стоимости, в % к итогу)

	1991 г.	1995 г.	1998 г.	1999 г.	2000 г.
<b>По Вологодской области</b>					
Все фонды, в т.ч.	100	100	100	100	100
- здания, сооружения и передаточные устройства	37,1	56,2	58,6	53	51,9
- машины и оборудование	44,3	30,4	29,3	31,7	34,4
- транспортные средства	17,4	12,5	11,4	14,8	13,2
- инструмент, производственный ихоз. инвентарь и др.	1,2	0,9	0,7	0,5	0,5
<b>По России</b>					
Все фонды, в т.ч.	100	100	100	100	100
- здания, сооружения и передаточные устройства	40	67	62	н/д	н/д
- машины и оборудование	42	22	26	н/д	н/д
- транспортные средства	16	10	11	н/д	н/д
- инструмент, производственный ихоз. инвентарь и др.	2	1	1	н/д	н/д

Источники: Российский статистический ежегодник. 1998 / Госкомстат России. – М., 1998. – С. 523; Российский статистический ежегодник. 1999 / Госкомстат России. – М., 1999. – С. 397; Вологодская область. 2000 / Вологодский облкомстат. – Вологда, 2001. – С. 176.

тенденцию со стремительным увеличением числа строительных организаций, можно сделать заключение о росте величины накладных расходов в себестоимости СМР при уменьшении размера строительной организации.

Рост накладных расходов является общероссийской тенденцией (табл. 11). При этом темпы роста доли накладных расходов в Вологодской области существенно ниже, чем в Москве, Московской области и в среднем по России. В то же время в период с 1995 по 2000 гг.



доля накладных расходов уменьшалась, что, возможно, говорит о повышении (на территории региона) уровня организации строительного процесса.

Другая тенденция, обращающая на себя внимание, – снижение доли затрат на содержание и эксплуатацию строительных машин и механизмов. Так, например, с 1990 по 2000 гг. этот показатель по области уменьшился с 19,9 до 14,4% (по России – с 15,9 до 13,4% соответственно). Можно предположить, что это – свидетельство снижения уровня механизации работ и использования оборудования без своевременного проведения регламентированных ремонтных работ («на износ»).

В структуре затрат ярко выражены процессы роста доли материалов и снижения доли затрат на оплату труда. Направленность этих процессов четко определилась к 1995 г. Снижение доли затрат на оплату труда (с 17,2 в 1995 г. до 9,3% в 2000 г.), свидетельствующее о росте эксплуатации работников, особенно заметно в Московской области. В Вологодской области это снижение не столь значительно – с 16,4 до 14,2% соответственно.

Изменение доли затрат на материалы в структуре затрат на производство подрядных работ позволяет говорить об использовании в процессе строительства прогрессивных технологий и материалов. Так, строительные организации, действующие на рынке Моск-

вы, ведут строительство большого количества монолитных жилых домов. По данным табл. 11, доля затрат на материалы в столице в период с 1990 по 2000 гг. увеличилась на 0,1%. На рынке Вологодской области в основном ведется строительство объектов из кирпича. Возможно, именно этот факт обусловил более высокий рост доли затрат на материалы в рассматриваемом периоде – на 3,7%.

Одним из важнейших показателей, характеризующих состояние строительной сферы экономики региона, выступает объем работ, выполненных по договорам строительного подряда. Динамика этого показателя (табл. 12) свидетельствует о незначительном росте доли Вологды в общем объеме работ, произведенных в Российской Федерации. Однако вклад всей Вологодской области в объем выполненных работ на протяжении рассматриваемого периода снижался. Данный факт говорит об имеющем место процессе концентрации ресурсов (финансовых, трудовых и т.д.) региона на территории крупных городов (Вологды, Череповца), что является следствием снижения уровня жизни населения (в основном сельского). Процесс миграции населения из менее крупных в более крупные города (например, в Москву) является общероссийской тенденцией, о чем свидетельствует рост доли столицы в общем объеме подрядных работ по Федерации.

Таблица 12

Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда

Территория	1990 г.		1995 г.		1998 г.		1999 г.		2000 г.	
	млрд руб.	%	млрд руб.	%	млн руб.	%	млн руб.	%	млн руб.	%
г. Вологда	0,142	0,1	458,9	0,3	634,2	0,3	886,2	0,3	1304,8	0,2
г. Москва	8,3	6,8	21398,6	14,3	35770	15	52862,2	16,0	79847	15,1
Вологодская обл.	1,4	1,1	1768,4	1,2	1918,6	0,8	2728,2	0,8	4552,1	0,8
Московская обл.	3,3	2,7	6028,3	4,0	11182	4,5	14228,5	4,3	21608,7	4,07
Россия	121,8	100	153369	100	240895	100	329943	100	530292	100

Источники: Регионы России. Т. 2 / Госкомстат России. – М., 2000. – С. 540; Регионы России. Т. 1 / Госкомстат России. – М., 2000. – С. 171.

К любопытным выводам мы приходим, исследуя распределение объема выполнен-

ных подрядных работ по организациям различных форм собственности (табл. 13).

Таблица 13

**Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда организациями различных форм собственности в Вологодской области**  
(в % к итогу)

Организации различных форм собственности	1993 г.	1995 г.	1998 г.	1999 г.	2000 г.
Всего, в т.ч.:	100	100	100	100	100
- государственная	6	4,3	5,8	2,6	2,7
- муниципальная	1,1	0,3	1,5	1,5	2,7
- частная	35,6	75,3	80,4	76,2	78,7
- смешанная российская	57,3	19,8	11,2	19,6	15,9
- прочие	н/д	0,3	1,1	0,1	0,05

Источник: Вологодская область. 2000 / Вологодский облкомстат. – Вологда, 2001. – С. 173.

Согласно данным таблицы, в 1995 г. на предприятия государственной формы собственности приходилось 4,3% объема выполненных работ, в 2000 г. – 2,7%. Доля этих предприятий в общем количестве строительных организаций составляла соответственно 1,27 и 0,45%. Таким образом, в 1995 г. на один процент государственных строительных организаций приходилось 3,38% объемов работ (4,3/1,27) и в 2000 г. – 6% (2,7/0,45). По предприятиям частной формы собственности значение этого показателя было равно 0,83% в 1995 г. и 0,85% в 2000 г. Полученное соотношение (1:4 в 1995 г. и 1:7 в 2000 г.) в пользу государственных предприятий может быть интерпретировано двояко: либо это результат более эффективной работы госпредприятий в результате использования накопленного ранее потенциала (технического, кадрового и т.д.), либо – эффект от нерыночного распределения части госзаказа.

Перспективы развития сферы жилищно-го строительства определяются объемом инвестиций, направляемых в отрасль. По этому показателю Вологодская отрасль существенно отстает от среднероссийского уровня (табл. 14). Так, если в 1995 г. инвестиции на развитие производственной базы строительных организаций составляли по области 2,9%, то по России значение этого показателя находилось на уровне 6,1%.

Интересен в этом плане 1998 год. В условиях финансового кризиса, когда отечественные предприятия получили ряд конкурентных преимуществ, возрос спрос на строительную продукцию и, как результат, строительные предприятия увеличили вложения в развитие своей производственной базы по сравнению с 1997 г. в 1,78 раза. Это лишний раз доказывает, что основной причиной, сдерживающей развитие отрасли жилищного строительства, является низкий платежеспособный спрос при значительной потребности в жилье со стороны населения.

Таблица 14

**Инвестиции на развитие производственной базы строительных организаций**

Год	По Вологодской области		По России	
	Млн руб.	В % от общего объема инвестиций	Млрд руб. (с 1998 г. в млн руб.)	В % от общего объема инвестиций
1991	82,6	3,9	13	6,2
1995	76732,4	2,9	9485,5	4,4
1997	54986	1,8	20112,9	4,9
1998	114,9	3,2	18769,5	4,7
1999	101,4	1,7	н/д	н/д
2000	166	1,9	н/д	н/д

Источники: Вологодская область. 2000 / Вологодский облкомстат. – Вологда, 2000. – С. 175; Российский статистический ежегодник. 1999 / Госкомстат России. – М., 1999. – С. 397.

Подводя итоги, следует остановиться на **основных тенденциях** развития современной экономики и с учетом тенденций в строительной сфере определить направления, на которых в первую очередь необходимо сконцентрировать внимание руководителям строительных компаний для достижения успеха.

**Современная мировая экономика** характеризуется нарастанием количества и качества изменений. Благодаря достижениям НТП, ее все чаще называют информационной.

Наблюдается рост напряженности между богатыми и бедными странами, между ТНК и органами власти ввиду все большего несовпадения интересов.

Значительные изменения претерпевают потребности покупателей. Если в классичес-

ком маркетинге метод личных продаж считался самым затратным, то сейчас (и особенно в России) он является одним из самых перспективных.

В российской экономике наряду с общемировыми тенденциями (развитие телекоммуникаций, рост влияния крупных корпораций и т.д.) продолжают процессы структурной перестройки. Если перераспределение собственности между государством и частным бизнесом в строительной сфере практически закончено, то в среде самого частного бизнеса рыночные механизмы перетекания капитала только набирают обороты. Кроме этого, структурная перестройка характеризуется «превращением» бывших советских производственных предприятий в полноценные фирмы, ростом конкуренции, банкротством неэффективных предприятий.

Другим важным моментом, наблюдаемым в жилищной сфере отечественной экономики, является недостаточно эффективная работа органов власти по созданию необходимых условий и регламентации деятельности строительных организаций: отсутствие однозначной государственной политики и стратегии; низкая инвестиционная активность ипотечных фондов; устаревшая нормативно-правовая база и т.д.

Главной характерной чертой **регионального строительного рынка** выступает, на наш взгляд, его консерватизм (дома строятся по традиционной технологии, слабо развита практика проведения подрядных торгов и т.д.). Основная причина такого положения – ограниченность финансовых ресурсов как органов власти, так и населения.

В свете вышеизложенных тенденций предприятиям, действующим в строительной сфере на территории региона, целесообразно сконцентрировать усилия на следующих основных направлениях:

1. Организация максимально четкого функционирования внутренней среды организации, что подразумевает:

- оптимальное распределение по иерархии основных управленческих функций;
- введение трехуровневой системы планирования;
- разработку стандартов деятельности предприятия и ряд других моментов.

2. Развитие предприятия по пути охвата всего производственного цикла – начиная от проектирования и финансирования и заканчивая продажей и эксплуатацией объекта. По сути, это стратегия создания вертикально интегрированной компании, что позволит:

- существенно снизить риски строительства;
- уменьшить некоторые виды затрат;
- предоставить покупателям не только весь комплекс услуг, но и рассрочку платежей за жилье, что существенно стимулирует спрос;
- повысить капитализацию компании.

3. Внедрение новых и информационных технологий как в сам процесс строительства, так и в процесс управления. В строительстве это может быть, например, развитие концепции «интеллектуального здания», а в процессе управления на первом этапе возможны:

- автоматизация составления проектно-сметной документации;
- автоматизация расчета и оперативного контроля за себестоимостью строительной продукции.

**Предлагаемые стратегические направления, на наш взгляд, будут способствовать достижению строительными организациями своих целей и приобретению ими ряда конкурентных преимуществ, что, в свою очередь, станет стимулом развития строительного рынка региона.**