

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Тимошук Н.А., Чех Е.В., Федосюк Н.А.

Развитие инвестиционной сферы зависит от состояния экономики в целом. Результаты работы строительной отрасли за 2016 г. оказали отрицательное влияние на темп ВВП и вызвали его снижение на 1,2 п.п. [1]. Доля строительной отрасли в структуре ВВП снизилась по сравнению с 2015 г. на 2,0 п.п. и составила 6,3%. Ключевыми факторами данного показателя являются: снижение объемов строительно-монтажных работ на фоне сокращений инвестиций в основной капитал и снижение темпов роста объемов подрядных работ и объемов жилья в эксплуатацию.

Замедление темпов выполнения объемов подрядных работ вызвано:

- значительным снижением внутреннего и внешнего спроса на строительно-монтажные и ремонтные работы в связи с дефицитом собственных финансовых ресурсов у заказчиков и недоступностью заемных средств;
- сокращением объемов финансирования различных государственных программ из республиканского и местного бюджетов;
- низкой инвестиционной активностью, которая обусловлена ухудшением общего инвестиционного климата;
- импортом строительных услуг на территории республики вследствие получения связанных кредитов на реализацию крупнейших инвестиционных проектов.

В 2016 г. наблюдалось замедление темпов развития экономики страны, в том числе инвестиций в основной капитал, объем которых составил 18074,3 млн. руб., или 82,1% в сопоставимых ценах к уровню 2015 г. [1]. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП уменьшилась до 19,2%, что ниже уровня экономической безопасности. Это соответствует самому низкому показателю, характеризующему инвестиционную сферу, за последние годы.

В структуре подрядных работ по видам экономической деятельности наибольший удельный вес по-прежнему занимает общее строительство зданий – 46,15%.

Рынок недвижимости отличается быстротечностью, а предложения настолько разнообразны, что неподготовленному человеку всегда очень сложно сориентироваться. В большей степени это касается тех жителей, которые хотят не только совершить покупку, но и перепланировать ее. Чтобы помочь покупателям, существуют девелоперские компании. Их деятельность заключается в том, чтобы изменить здание, увеличить его площадь или провести реконструктивные работы. Вследствие подобных мер будет изменен не только вид здания, но и земельного участка. Осуществление девелоперских проектов под силу специалисту компетентному в своей сфере. Он должен знать особенности рынка недвижимости и хорошо разбираться в тонкостях. Главной задачей девелопера можно считать удачное соотношение затрат, качества выполненной работы и соотношение сроков строительства.

В истекшем году были приняты всесторонние меры по расширению рынков сбыта строительных услуг, что помогло несколько сгладить напряженную ситуацию в отрасли.

На жилищное строительство использовано 19,8% к общему объему инвестиций в основной капитал. Основным источником финансирования строительства жилья в 2016 году стали собственные средства населения, их доля – 61% от общего объема.

В настоящее время по всей республике проходят семинары-совещания, посвященные повышению эффективности работы отечественного строительного комплекса. Первым эстафету таких семинаров принял Брест. Представители проектных организаций, генподрядчики и ответственные работники властных структур Брестского региона обсудили ключевые моменты развития строительной отрасли, обозначенные в Указе Президента Республики Беларусь «О мерах по совершенствованию строительной деятельности». Рассмотрев основные статьи

Указа, участники семинара сконцентрировали внимание на наиболее острых вопросах: проведении аттестации строительных организаций, проектной деятельности, модернизации производства, экспорте строительных услуг. Важный акцент был поставлен на проблеме максимального использования на строительных площадках республики отечественных материалов и конструкций, изделий и оборудования. Сегодня важно создать конкуренцию импортным стройматериалам, сделав ставку на качество и стоимость товаров. Еще один немаловажный вопрос – ввод в эксплуатацию жилых домов, возведение которых осуществляется с превышением нормативных сроков строительства. Правда, в Брестской области на сегодня подобных объектов нет. Тем не менее, чтобы избежать такого негативного явления, как долгострой, участники семинара внесли ряд предложений. В частности, предлагается организовать своевременное и ритмичное финансирование жилищного строительства заказчиком и строго отслеживать соблюдение графика работы строительными организациями. Были проанализированы и другие актуальные вопросы совершенствования строительной отрасли: удовлетворение потребностей строительных организаций в определенного вида отечественных стройматериалах, снижение себестоимости строительства, эффективное использование нормативной базы контрактной цены.

За последнее время в законодательство, регулирующее деятельность строительного комплекса Беларуси, внесены существенные изменения. Приняты нормативные правовые акты, которые, по сути, ввели новые правила работы отрасли. Значительно изменились условия долевого строительства, введена аттестация специалистов и организаций, предусмотрены дополнительные меры ответственности застройщиков. Эти меры должны обеспечить дополнительную защиту граждан, решающих свой жилищный вопрос.

Необходимо, чтобы строительство в стране осуществлялось равномерно и в нормативные сроки. Все должно быть организовано четко и слажено, начиная с инженерной проработки проекта и подготовки строительной площадки и заканчивая своевременным вводом объектов в эксплуатацию.

Госзаказ позволяет решать проблемные вопросы строительства жилых домов, которые возводятся с превышением нормативных сроков. Их появление в основном связано с неритмичным финансированием. При госзаказе в финансировании участвует только государственный заказчик – УКС, который составляет график строительства дома и непосредственно направляет кредитные средства банков на его возведение.

Подписан указ, согласно которому стоимость 1 кв. м в домах, построенных по госзаказу, будет равна средней заработной плате в стране с коэффициентом 1,2. Теперь человек сможет знать, когда конкретно он получит готовую квартиру, и понимать, что цена 1 кв. м не станет выше средней заработной платы и не поменяется до конца строительства, так как это будет предусмотрено договором с застройщиком.

Хотелось бы сказать о строительстве городов-спутников согласно указу «О развитии городов-спутников». Так как площадки под застройку в г. Минске и г. Бресте относятся к пахотным землям, то после выхода указа № 214 в городах-спутниках Дзержинске, Заславле, Логойске, Руденске, Фаниполе, Скиделе и Жабинке – начнется активное строительство. Из Минска и Бреста в города-спутники будет уходить промышленность, и проживание там приблизит людей к месту работы. В этих городах будет подготовлена необходимая инженерно-транспортная инфраструктура, скоростное железнодорожное сообщение и т.д.

Индивидуальное жилье индустриальным способом

Государство понимает желание граждан иметь собственный дом и стремится этому содействовать. Концепцией государственной жилищной политики была определена стратегия развития в Беларуси индивидуального жилищного строительства. Ее основная цель – увеличить долю загородных домов в общем объеме жилья до 40%. В перспективе стоит задача довести этот показатель до средневропейской величины – 50% и выше, чтобы максимально удовлетворить потребности желающих.

Для реализации намеченного был продуман целый комплекс мероприятий. Среди них разработка и утверждение проекта районов под индивидуальную жилую застройку, бесплатное

предоставление гражданам типовых проектов домов различных потребительских качеств и конструктивных систем, развитие системы оказания услуг для застройщиков. Была утверждена программа индивидуального жилищного строительства и разработаны аналогичные региональные программы, которые учитывают демографические, экономические, социальные, ресурсные и другие особенности регионов. Развитие малоэтажной жилой застройки требует широкого внедрения прогрессивных технологий строительства.

Для увеличения объемов индивидуального жилищного строительства необходимо повысить индустриализацию возведения домов. Нужно превратить строительное производство в механизированный поточный процесс: изготавливать в заводских условиях конструкции и блоки дома, а затем собирать их непосредственно на стройплощадке. За счет максимальной заводской готовности конструкций и минимального механизированного монтажа на стройплощадке можно снизить затраты труда и расход материалов, сократить сроки строительства, а значит, и стоимость дома.

Индивидуальное домостроение индустриальным методом предполагает выпуск комплектов изделий и иных элементов для строительства как отдельностоящих, так и блокированных индивидуальных жилых домов. Примером может служить индивидуальная застройка в Стимово. Услуги по монтажу могут быть как предусмотрены, так и не предусмотрены. Таким образом, можно выбрать проект под размер своего кошелька и регулировать затраты на строительство.

Согласно планам доля индивидуального жилья, построенного индустриальным методом, в общем объеме ввода загородных домов составила в 2014 году – 31,2%, в 2015-м – 39,5%, в 2016-м – 48,5%. Объем строительства домов в крупнопанельном исполнении к 2016 году увеличится до 300 тыс. кв. м. Достичь такого роста предполагается силами трех отечественных организаций: ОАО «Полесьежилстрой» (Брест), ОАО «Лавсанстрой» (Могилев) и ОАО «Стройтрест № 13» (Бобруйск). Одним из центров производства для деревянного домостроения станет ОАО «Барановичидрев», где для начала можно будет выпускать около 500-800 домов в год.

Участки под индивидуальную застройку должны примыкать к населенным пунктам, чтобы минимизировать расходы на создание инженерной и транспортной инфраструктуры. Каждый район и квартал индивидуальной жилой застройки будет обеспечен минимально необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой до ввода домов в эксплуатацию. К ней относятся сооружения и инженерные сети электроснабжения, сети водоснабжения, улично-дорожная сеть.

Всего по Бресту на сегодняшний день требуется 4 тыс. земельных участков под индивидуальное строительство. Частично решить проблему позволит перспективная усадебная застройка в районе деревень Волки и Гули. Там предполагается создать 1,1-1,3 тыс. участков. Снять напряженность по вопросу обеспечения земельными участками нуждающихся в улучшении жилищных условий брестчан возможно с помощью города-спутника Жабинки. Было поручено руководителям областного и районного центров совместно заняться разработкой территорий под индивидуальное строительство. По словам председателя комитета по архитектуре и строительству, проблема с подбором и выделением земельных участков существует не только в Бресте, но и в самой Жабинке, а также в Барановичах, Пинске, Березе, Белоозерске, отдельных населенных пунктах Брестского и Кобринского районов. Последние годы местными исполкомами велась работа по подбору массивов несельскохозяйственных земель, примыкающих к населенным пунктам, для строительства индивидуальных жилых домов. Если по Барановичам, в ближайшей перспективе просматривается практически полное решение вопроса, то в Пинске ситуация сложнее. Существующий квартал застройки южнее деревни Черневичи позволяет создать 250 участков, в то время как около тысячи пинчан желают получить землю под застройку. Подбор территорий для усадебного строительства сегодня возможен за счет уплотнения существующей застройки, освоения всех земель, предоставляемых для этих целей, сноса ветхих и пустующих домов. Непростая ситуация с подбором земель порой толкает местные власти на проекты сомнительной целесообразности.

Так, в Ивацевичах нашли единый массив для 200 индивидуальных застройщиков. Однако только на вертикальную планировку, то есть подсыпку этого квартала необходимо около 300 тыс. куб. м грунта. Толщина насыпи здесь должна достигать 1,5-1,7 м. На каждый индивидуальный участок под застройку требуется до 1 тыс. куб. м грунта. В текущем году Брестской области необходимо обеспечить ввод 400 тыс. кв. м индивидуального жилья, что составляет почти 52% от годового задания.

Ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов по областям и г. Минску [5]

Регионы РБ	тысяч квадратных метров общей площади по годам							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
республика в целом	1 920,6	1 869,1	1 690,3	1 414,8	1 905,1	1 890,2	2 356,2	1 847,1
Брестская	414,7	452,0	408,8	298,5	385,8	502,0	628,1	395,0
Витебская	157,6	138,8	122,2	141,5	147,6	148,3	128,3	110,9
Гомельская	256,4	263,5	220,6	210,1	217,0	204,1	177,7	171,1
Гродненская	236,7	182,8	177,7	161,9	254,4	241,7	242,3	228,2
г. Минск	66,4	61,6	32,6	29,4	34,0	22,0	41,4	29,4
Минская	636,5	635,2	598,9	465,1	732,5	635,3	1 010,5	802,5
Могилевская	152,3	135,2	129,5	108,4	133,7	136,8	127,9	110,1

Таким образом, функционирование инвестиционно-строительного сектора с точки зрения внешних для него факторов постоянно подвержено опасности срыва или ухудшения из-за возможного нарушения необходимых для его деятельности региональных, внутриотраслевых и межсекторных потоков.

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Строительство и обеспечение населения жильем / Ефимова, О.В., Жучко, А.В., Гончар, Е.А. // Экономический бюллетень. Итоги социально-экономического развития Республики Беларусь за 2016 год. – 2017. – № 2(236). – С. 31-35.
2. Ширшиков, Б.Ф. «Организация, планирование и управление строительством». – Москва: Издательство АВС, 2012. – 528с.
3. Маркович, Е.И. Строительство по новым правилам. Экономика Беларуси. – № 2 (39).– 2015.– С. 34-41.
4. Маркович, Е.И. Дом за городом: мечта или реальность? Экономика Беларуси. – № 3 (40).– 2015. – С. 52-57.
5. Строительство и инвестиции. Годовые данные. Ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов по областям и г. Минску. [Электронный ресурс]– Режим доступа: <http://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/realny-sector-ekonomiki/investitsii-i-stroitelstvo/osnovnye-pokazateli-za-period-s- -po- gody 8/vvod-v-ekspluatatsiyu-individualnyh-zhilyh-domov-po-oblastyam-i-g-minsku/>– Дата доступа: 06.09.2017.