

## НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖКХ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ

М. А. Шибаета, Э. Ю. Околелова

*Воронежский государственный технический университет*

Поступила в редакцию 15 мая 2018 г.

**Аннотация:** в статье проанализировано состояние строительной отрасли городского округа город Воронеж. По результатам проведенного анализа отмечены общие тенденции, характерные для развития строительной отрасли городского округа, определена экономическая основа выбора стратегии ее развития. Рассмотрена актуальная проблема формирования строительного кластера в городском округе в научном и прикладном аспектах. Предложены теоретические и практические принципы его формирования.

**Ключевые слова:** строительная отрасль, жилищно-коммунальное хозяйство, строительный кластер.

**Abstract:** the article analyzes the state of the construction industry of the city district of Voronezh. According to the results of the analysis, the General trends typical for the development of the construction industry of the urban district are noted, the economic basis for the choice of its development strategy is determined. The problem of the formation of a construction cluster in the urban district is considered relevant in scientific and applied aspect. The theoretical and practical principles of its formation are offered.

**Key words:** construction industry, housing and communal services, construction cluster.

Строительство как базовая отрасль экономики, осуществляющая возведение промышленных зданий и инженерных сооружений, инфраструктурных сетей, сельскохозяйственных и транспортных предприятий, жилых домов, зданий культурно-бытового и иного социального назначения, создает самые весомые предпосылки для развития смежных отраслей.

Строительный комплекс городского округа город Воронеж является одним из наиболее крупных и значимых секторов экономики муниципального образования. Строительство доступного жилья, возведение объектов социальной сферы, развитие агропромышленного комплекса, коммерческой недвижимости и индустриальных парков требуют не только постоянного совершенствования технологий производства строительных работ, но и развития промышленного комплекса округа по производству строительных материалов [1].

Воронеж – крупнейший по объему работ и услуг по виду деятельности «Строительство» город ЦФО, его опережает только Калуга на 5671,3 млн руб. Но по вводу в действие жилых домов Воронеж значительно опережает все города ЦФО (Белго-

род – в 2,9 раза, Липецк – в 2 раза, Тамбов – в 2,6 раза, Калугу – в 3 раза), а также и города-миллионники, такие как Волгоград (в 2,1 раза) и Самара (на 20 %), уступая только Ростову-на-Дону [2].

Воронеж из года в год продолжает оставаться крупнейшей площадкой для обмена опыта и новейшими технологиями в строительной отрасли, благодаря проведению различных масштабных мероприятий: межрегиональный специализируемый Строительный форум, архитектурный форум «Зодчество VRN», урбанистические конференции, специализированные строительные выставки и др.

В социально-экономическом плане эта сторона значима с позиции обновления и ввода в действие новых объектов социальной сферы, жилья, предприятий реального сектора экономики, используя собственную материально-техническую базу и квалифицированные трудовые ресурсы [3].

Учитывая географическое положение городского округа город Воронеж, а также реализацию ряда государственных программ, стимулирующих развитие строительной отрасли и удешевление затрат на строительство, наблюдается положительная динамика физических объемов строительства объектов различного назначения. Однако в 2015 г. отмечено снижение объема выполненных работ в

денежном выражении, что свидетельствует о снижении доходности сферы строительства с точки зрения ее инвестиционной привлекательности. Таким образом, необходима разработка дополнительных инструментов стимулирования развития отрасли в будущем.

После активного завершения «докризисных» проектов в 2010–2011 гг. начиная с 2012 г. наблюдаются достаточно высокие темпы ввода в действие жилых домов. Особое влияние на региональный рынок оказали действующие государственные (федеральные и региональные) программы строительства жилья. Следует отметить, что в результате кризисных явлений в экономике некоторые изменения претерпели планировочные решения квартир – в частности, уменьшился показатель среднего размера общей площади квартиры (произошло снижение средней площади квартир от 72,7 м<sup>2</sup> до 68,3 м<sup>2</sup>). При этом возросла доля однокомнатных квартир в общем объеме квартир – от 36,5 до 44,3 % [4].

В регионе сохраняется значительный объем ветхого и аварийного жилья. При этом следует отметить сокращение объемов аварийного жилья и, соответственно, доли ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади жилищного фонда городского округа.

Улучшение показателей жилищных условий населения в 2010–2014 гг. подтверждается положительной динамикой таких показателей, как общее число квартир и средний размер одной квартиры. Также следует отметить улучшение показателя обеспеченности жильем одного жителя городского округа.

Высокие темпы строительства жилья на территории городского округа город Воронеж, а также перспективные планы развития объектов многоэтажного и малоэтажного строительства позволяют охарактеризовать Воронеж как округ, занимающий ведущие позиции в сфере строительства жилья, как в текущих условиях, так и на перспективу [5].

По результатам проведенного анализа следует отметить общие тенденции, характерные для развития строительной отрасли городского округа город Воронеж: в период с 2010 по 2015 гг. строительная отрасль занимала важное место в экономике городского округа город Воронеж; темпы строительства жилья были одними из самых высоких в ЦФО, доля площади жилищного фонда, обеспеченного всеми видами благоустройства, в общей площади жилого фонда округа возросла от 62,9 % в 2011 г. до 69,4 % в 2015 г. [6]; отмечаются положительные тенденции в решении задачи обе-

спечения молодых семей доступным жильем [7]; показатели физического объема работ в сфере строительства, а также уровень инвестиционной активности в отрасли демонстрировали высокие темпы роста до 2013 г. – в более поздний период темпы роста сократились и приблизились к «нулевому» показателю; ухудшение показателей развития отрасли в 2014–2015 гг. обусловлено внешнеполитическим и экономическим кризисом, оказавшим существенное влияние на платежеспособный спрос населения и общий уровень инвестиционной активности [6].

Также на территории городского округа город Воронеж сформирован достаточно мощный потенциал производства строительных материалов, изделий и конструкций. В округе функционируют предприятия, выпускающие широкую номенклатуру продукции: сборные железобетонные конструкции; товарные бетоны и растворы; стеновые материалы; цемент; известь и мел; сухие строительные смеси; нерудные строительные материалы; теплоизоляционные материалы; керамические изделия; лакокрасочные материалы и др.

В Воронеже находится 8 крупных заводов по производству бетонных и железобетонных изделий, стеновых материалов, керамических изделий.

Анализ состояния промышленности строительных материалов городского округа город Воронеж позволил выделить следующие отраслевые проблемы: рост числа предприятий, в том числе малых, неспособных в большинстве случаев обеспечить надлежащее качество производимых строительных материалов; сокращение профессиональных кадров отрасли, свертывание подготовки рабочих кадров, общее старение кадров; снижение конкурентоспособности традиционно применяемых строительных материалов, обусловленное требованиями ресурсосбережения и формированием качественно новых представлений населения о стандарте жилья; высокая степень износа основных фондов предприятий и низкие темпы их обновления; неуклонное повышение тарифов на энергоресурсы и железнодорожные перевозки; снижение инвестиционной привлекательности отрасли из-за достаточно большого для современных экономических условий срока окупаемости капитальных вложений, обусловленного, в свою очередь, длительным периодом создания и освоения производственных мощностей.

Несмотря на существующие трудности, связанные с финансированием, за прошедшие несколько лет на территории города Воронеж ОАО «ДСК» освоено производство трехслойных стеновых па-

нелей, отвечающих современным требованиям по теплозащите зданий, освоена и продолжает расширяться номенклатура для строительства каркасных жилых домов, развивается база монолитного домостроения.

В период 2008–2014 гг. в отрасли были реализованы масштабные инвестиционные проекты, которые положительно сказались на ситуации в строительном комплексе городского округа Воронеж. Среди них строительство заводов [2]:

– «СовТехДом» по производству железобетонных изделий для крупнопанельного домостроения с применением энергоэффективных технологий;

– объемно-блочного домостроения «ВЫБОР-ОБД»;

– «СпецСтальТехМонтаж» по производству металлоконструкций: балок из проката и прогона, балок сварных, колонн, ферм, полнокомплектных металлических каркасов промышленных, гражданских зданий и сооружений;

– завершено расширение и техническое перевооружение «Завод ЖБК» по производству железобетонных изделий.

Развитие предприятий промышленности строительных материалов и индустриального домо-

строения тесно связано с количественными и качественными потребностями капитального строительства городского округа город Воронеж. При этом покрытие потребностей округа в основных видах строительных материалов должно осуществляться за счет собственных производственных мощностей при наличии соответствующей минерально-сырьевой базы.

Анализ баланса имеющегося промышленного потенциала отрасли и прогнозируемого объема потребления основных видов строительных материалов и изделий к 2020 г. показал, что по всем позициям, за исключением производства нерудных материалов, наблюдается дефицит мощностей. Для долгосрочного устойчивого развития стройиндустрии городского округа город Воронеж концентрации мер стимулирования и государственной поддержки на наиболее перспективных точках роста необходимо составление реальных балансов потребностей и производства строительных материалов в округе.

Результаты SWOT-анализа текущего положения строительной отрасли городского округа город Воронеж представлены в таблице.

Таблица

SWOT-анализ текущего положения строительной отрасли городского округа город Воронеж

Сильные стороны	Слабые стороны
1	2
<p>Выгодное экономико-географическое и транспортное положение;</p> <p>наличие мощной минерально-сырьевой базы в регионе;</p> <p>высокие темпы ввода жилья;</p> <p>наличие большого количества строительных организаций;</p> <p>высокая конкурентоспособность продукции промышленности стройматериалов;</p> <p>активная градостроительная политика;</p> <p>развитие застроенных территорий городского округа город Воронеж;</p> <p>комплексное освоение территорий в целях жилищного строительства;</p> <p>мощный потенциал развития производства строительных материалов, изделий и конструкций (наличие крупных предприятий);</p> <p>наличие образовательной базы специального и высшего профессионального образования для отрасли;</p> <p>низкие политические инвестиционные риски, положительный инвестиционный имидж</p>	<p>Высокая стоимость жилья;</p> <p>низкая доступность жилья для людей со средним и низким уровнем достатка;</p> <p>отсутствие резервов энергетических мощностей для реализации программ развития строительной отрасли;</p> <p>недостаток собственных средств у строительных организаций;</p> <p>высокий износ жилищного фонда;</p> <p>административные барьеры;</p> <p>инфраструктурные проблемы, связанные с освоением новых площадок;</p> <p>применение устаревшего оборудования и технологий при производстве строительных материалов и изделий;</p> <p>высокая степень износа основных фондов предприятий стройиндустрии и низкие темпы их обновления;</p> <p>сокращение высококвалифицированных профессиональных кадров отрасли</p>

Возможности	Угрозы
3	4
<p>Модернизация существующих мощностей предприятий стройиндустрии;</p> <p>улучшение инвестиционной привлекательности городского округа город Воронеж, рост потребности в новом жилье или улучшении жилищных условий со стороны населения;</p> <p>улучшение налогового климата;</p> <p>расширение номенклатуры производимых строительных материалов и выход на рынки соседних городских округов;</p> <p>участие в федеральных программах, ориентированных на развитие жилищного строительства</p>	<p>Ухудшение экономической конъюнктуры, спад производства и рост безработицы;</p> <p>снижение инвестиционной привлекательности региона и отрасли;</p> <p>замораживание крупных инвестиционных проектов;</p> <p>нарастание рисков и проблем с ликвидностью в банковской системе, удорожание кредитных ресурсов;</p> <p>снижение объемов ипотечного жилищного кредитования;</p> <p>ухудшение налогового законодательства;</p> <p>снижение конкурентоспособности строительных организаций;</p> <p>снижение покупательской способности населения;</p> <p>снижение объемов финансирования отрасли;</p> <p>угроза удорожания энергоносителей и роста издержек предприятий отрасли</p>

При проведении SWOT-анализа строительной отрасли были учтены ключевые проблемы, характерные для строительной отрасли округа. За основу были приняты следующие факторы, влияющие на развитие строительного комплекса: географическое положение округа, состояние ресурсной базы, инвестиционная привлекательность, обеспеченность граждан жильем, состояние предприятий строительной отрасли, кадровое обеспечение, состояние жилищного фонда, инженерная инфраструктура и др.

SWOT-анализ текущего положения строительной отрасли городского округа город Воронеж показал, что в настоящее время основными задачами в данной сфере являются:

- повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, в том числе с учетом исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, нуждающихся в обеспечении жильем;
- реконструкция и расширение жилищного фонда;
- создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан на территории округа;
- создание эффективных механизмов тарифного регулирования и контроля за расходованием средств предприятиями отрасли;
- создание, эксплуатация и реконструкция объектов системы коммунального хозяйства, включая объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов;

– создание производства широкой номенклатуры современных конкурентоспособных стройматериалов с учетом потребностей и имеющейся сырьевой базы;

– техническое перевооружение и модернизация действующих, а также создание новых ресурсосберегающих и экологически безопасных производств;

– повышение эффективности научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработок и инновационной активности предприятий по производству строительных материалов, изделий и конструкций.

Комбинируемая стратегия развития отрасли включает в себя стратегии концентрированного и интегрированного роста.

Развитие строительно-монтажных организаций происходит при горизонтальной интеграции в сочетании со стратегией обратной вертикальной интеграции. При строительстве объектов жилищно-гражданского назначения параллельно используется стратегия развития продукта.

Предприятиям по выпуску строительных материалов и конструкций, а также проектным институтам предлагается использовать в основе стратегию усиления позиции на рынке (горизонтальная интеграция).

Одним из направлений повышения эффективности деятельности строительной отрасли и ЖКХ может являться создание строительного и жилищно-коммунального кластера.

Это особые формы кластерной модели, поскольку строительство и жилищно-коммунальное

хозяйство – это виды деятельности, ориентированные, прежде всего, на внутренний рынок, основной продукцией которого является строительство и обслуживание современного доступного и комфортного жилья [8].

Благодаря политике федеральных властей по ограничению вмешательства государства в регулирование отраслей и переходу их к саморегулированию, в строительной отрасли сформировались достаточно многие саморегулируемые организации (далее – СРО), которые сегодня фактически обязаны и занимаются регулированием строительной отрасли в меру своих сил, интересов и полномочий. Саморегулируемые организации, как состоявшийся институт гражданского общества и реальная сила, на наш взгляд, способны объединить строительную отрасль и вывести ее на инновационный путь развития при направляющем воздействии соответствующих департаментов. Именно СРО должны стать инициаторами, авангардом в создании и поступательном развитии строительного кластера.

Сегодня самостоятельно функционирует ряд СРО строителей, проектировщиков и инженерных изысканий, т. е. СРО пока разрознены по этим сферам деятельности. А стройиндустрия (производители строительных материалов, испытательные центры и органы по сертификации строительной продукции), инфраструктура (поставщики строительных материалов, оборудования и дорожно-строительной техники, энергосервис), строительная наука и профессиональное образование остались пока за пределами интеграции. Очевидно, что формирование строительного кластера должно объединить все перечисленные субъекты разных направлений деятельности для реализации общих целей [8].

Таким образом, СРО в принципе обязаны сегодня выполнять не только полномочия, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ и законом о саморегулируемых организациях, но и содействовать органам государственной власти в решении задач по инновационному развитию строительной отрасли через реализацию кластерной политики.

Строительный кластер может носить и межрегиональный характер, поскольку СРО по сути территориального местонахождения своих членов являются межрегиональными. Развитие территориальных кластеров в России является одним из условий повышения конкурентоспособности отечественной экономики и интенсификации механизмов реализации государственно-частного партнерства (далее – ГЧП).

Строительный кластер городского округа город Воронеж будет представлять собой объединение компаний строительной сферы в широком его понимании. Это организации, специализирующиеся на выполнении строительно-монтажных работ, производстве строительных материалов, архитектуре, проектировании, дизайне и обеспечивающие выполнение полного цикла строительных работ, со сдачей объектов «под ключ». В кластер также будут входить организации инфраструктуры, которые предоставляют торговые, юридические, аудиторские, маркетинговые, информационные, образовательные и научно-исследовательские услуги (рисунк). Базовым элементом развития строительного кластера и его основой является создание строительного технопарка как системы учебно-научно-инновационных комплексов, обеспечивающих адаптивную подготовку высококвалифицированных рабочих и инженерно-технических кадров для строительной отрасли региона, выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ и их коммерциализацию при основополагающей роли ВГТУ [9].

Комплексообразующими связями может обладать общественная организация, которая объединит всех участников кластера и даст им возможность получать помощь экспертов-консультантов по вопросам технологической модернизации предпринимательской деятельности; организаций профессионального образования с целью восполнения кадровых ресурсов; экспертов по внешней торговле относительно внедрения торговых знаков и экспортных стандартов; экспертов юридических учреждений относительно регистрации и оформления соответствующих документов и т. п. Основной целью объединения в кластер является достижение конкретного экономического результата – производство конкурентоспособного продукта, что способствует повышению эффективности деятельности каждой отдельной организации и ускорению развития экономики региона в целом [10].

Наиболее видимыми преимуществами объединения в кластер являются следующие:

- привлечение дополнительных инвестиционных ресурсов в строительную отрасль;
- снижение себестоимости строительной продукции и услуг;
- возможность участникам кластера более эффективно отстаивать свои интересы на уровне органов государственной, законодательной, местной власти и местного самоуправления, быть весомее в конкурентной среде.

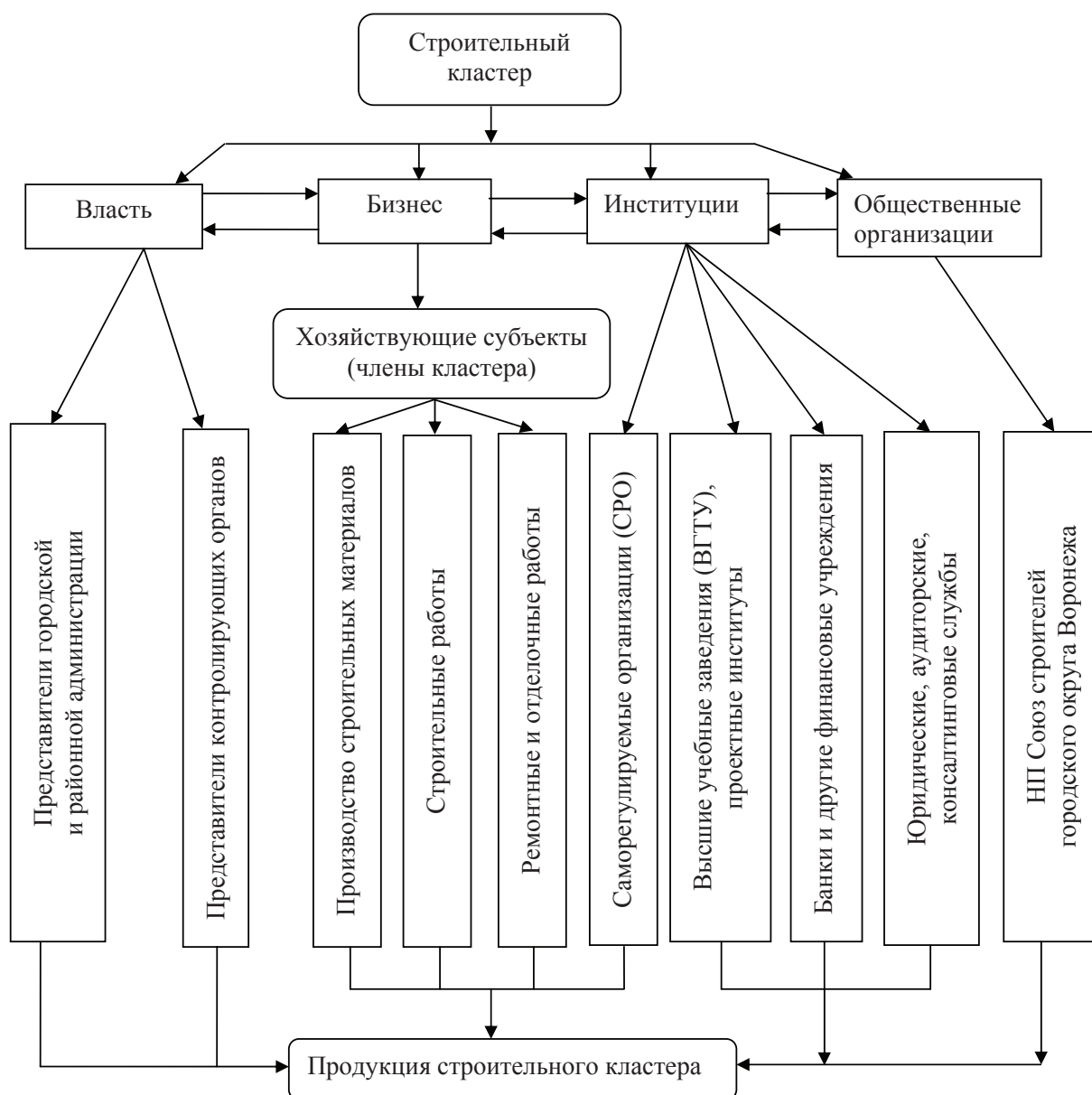


Рисунок. Предлагаемая модель строительного кластера городского округа город Воронеж

В качестве инновационной составляющей строительного кластера предлагается так называемое «зеленое» строительство с элементами системного использования возобновляемых источников энергии. Энергоэффективное, энерго- и ресурсосберегающее, экологическое или «зеленое» строительство стало уже всемирной идеологией, и международная концепция его гораздо глубже, чем просто экология. Жилищное строительство в его «зеленом» аспекте является той отраслью экономики, за которую можно «вытащить» всю цепочку сменных отраслей.

Подчеркнем, что осуществление целевых инвестиций в развитие инженерной и транспортной

инфраструктуры и жилищное строительство является необходимым условием развития кластера. Основным направлением реализации новых проектов и модернизации действующих объектов коммунальной инфраструктуры является использование инструментов государственно-частного партнерства.

Развитие и функционирование строительного кластера будут зависеть, прежде всего, от сбалансированности инвестиционного спроса, материально-технического развития данной сферы, наличия, добросовестности и эффективности работы институтов конкуренции и в конечном счете от эффективности государственного и регионального регу-

лирования и саморегулирования в деятельности субъектов строительного комплекса. Но всё это требует использования новых подходов и методов решения возникающих проблем и задач в изменении структур и моделей поведения строительных организаций.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Кочетова Л. В. Обоснование условий устойчивого развития инвестиционно-строительного комплекса / Л. В. Кочетова, С. С. Уварова, С. В. Беляева // Экономика строительства. – 2014. – № 2 (26). – С. 69–77.
2. Прогноз социально-экономического развития Воронежской области до 2030 г. «Строительство и стройиндустрия» (Проект) / И. С. Суровцев, М. А. Шibaева, 2013. – 98 с.
3. О стратегии социально-экономического развития Воронежской области на период до 2020 года : закон Воронежской области от 30 июня 2010 г. № 65-ОЗ.
4. Об утверждении Прогноза научно-технологического развития Воронежской области до 2030 года : постановление Правительства Воронежской области от 26 марта 2014 г. № 245.
5. Околелова Э. Ю. Модели прогнозирования рынка недвижимости / Э. Ю. Околелова, В. В. Левченко //

*Воронежский государственный технический университет*

*Шibaева М. А., доктор экономических наук, профессор*

*E-mail: marinas\_box@mail.ru*

*Тел.: +7 (473) 271-54-00*

*Околелова Э. Ю., доктор экономических наук, профессор*

*E-mail: ella.o2011@yandex.ru*

*Тел.: +7 (473) 271-54-00*

Вестник Воронежской государственной технологической академии. – Воронеж, 2005. – С. 221–226.

6. Околелова Э. Ю. Модель оценки эффективности инвестиций в объекты коммерческой недвижимости с учетом рисков / Э. Ю. Околелова, Н. И. Трухина, М. А. Шibaева // Экономика строительства. – 2017. – № 4 (46). – С. 15–29.

7. Шibaева М. А. Определение экономически выгодной удаленности приобретаемого в пригороде жилья / М. А. Шibaева // Предпринимательство. – 2008. – № 6. – С. 151–154.

8. Асаул А. Н. Организация предпринимательской деятельности / А. Н. Асаул. – СПб. : АНО ИПЭВ, 2009. – 336 с.

9. Колodяжнй С. А. Формирование строительного кластера Воронежской области : монография / С. А. Колodяжнй, И. С. Суровцев, М. А. Шibaева. – Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, 2015. – 101 с.

10. Методические рекомендации по реализации кластерной политики в субъектах Российской Федерации : утв. Минэкономразвития Российской Федерации от 26 декабря 2008 г. № 20615-ак/д19. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

*Voronezh State Technical University*

*Shibaeva M. A., Doctor of Economic Sciences, Professor*

*E-mail: marinas\_box@mail.ru*

*Tel.: +7 (473) 271-54-00*

*Okolelova E. Yu., Doctor of Economic Sciences, Professor*

*E-mail: ella.o2011@yandex.ru*

*Tel.: +7 (473) 271-54-00*