

АКТУАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЫ

М. А. Плахотникова

ООО УЦ «НОВЫЙ ШАГ», Москва, Россия

А. Ю. Анисимов

Университет «Синергия», Москва, Россия

М. А. Сулова

НИТУ «МИСиС», Москва, Россия

Е. Д. Сулов

АО «НПП «Торий», Москва, Россия

Развитие различных отраслей экономики в кризисный период предполагает наличие определенных отклонений от прогнозов, сделанных до возникновения таких ситуаций, что должно быть учтено в стратегиях развития отраслей. Определение тенденций развития инвестиционно-строительной сферы в кризисных условиях позволяет скорректировать стратегическое управление отраслью, что представляет собой актуальную научно-практическую задачу. Цель исследования – определение тенденций развития инвестиционно-строительной сферы для оценки оптимальности ее стратегического управления. В качестве методов авторами были использованы систематизация, классификация, статистический анализ. В исследовании подчеркивается, что в последние годы стало активно развиваться проектное банковское финансирование жилищного строительства, что повысило уровень безопасности вкладов дольщиков и увеличило спрос на первичном рынке жилья. По мнению авторов статьи, разработанная Стратегия инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года является основополагающим документом, формирующим вектор ее развития на десятилетия вперед. Авторы делают вывод, что на сегодняшний момент инвестиционно-строительная сфера Российской Федерации активно развивается и уже восстановила рост показателей после кризиса, вызванного пандемией коронавируса. Результатом исследования являются выделенные тенденции развития инвестиционно-строительной сферы России в кризисных и посткризисных условиях.

Ключевые слова: стратегия развития строительной отрасли, экономический кризис, ипотека.

ACUTE DEVELOPMENT TRENDS OF INVESTMENT-CONSTRUCTION SPHERE

Mariya A. Plakhotnikova

LLC Training center “NEW STEP”, Moscow, Russia

Aleksandr Yu. Anisimov

Synergy University, Moscow, Russia

Marina A. Suslova

National University of Science and Technology “MISiS”,

Moscow, Russia

Evgeniy D. Suslov

JSC “RPC “Toriy”, Moscow, Russia

The development of various industries during crisis presupposes certain deviations from forecasts made before such situations and it should be taken into account in development strategies of industries. Identifying development trends in the investment-construction sphere during crisis can help correct strategic management of the industry, which forms an acute scientific and practical task. The goal of the research is to identify trends in development of investment and construction sphere to estimate optimum nature of its strategic management. The authors used systematization, classification and statistic analysis as methods of the research. They underline the fact that lately

project bank financing has been developing vigorously, which improved safety level of holders' investment and raised the demand on new homes market. According to the authors the Strategy of innovative development of construction industry in the Russian Federation up to 2030 makes up a fundamental document formulating the vector of its development for decades ahead. The authors came to the conclusion that today investment-construction sphere of the Russian Federation is fast developing industry and it has already restored the growth in indicators after the crisis caused by the corona virus pandemic. The outcome of the research is identified trends in the development of the investment-construction sphere in Russia during crisis and after it.
Keywords: strategy of construction industry development, economic crisis, mortgage.

Улучшение состояния и развитие предприятий инвестиционно-строительной сферы – одна из приоритетных задач России. В Стратегии инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года предполагается, что данная отрасль должна быть эффективной, конкурентной, высокотехнологичной, открытой. Это обусловлено тем, что строительная отрасль обеспе-

чивает значительную долю ВВП. В 2020 г. она составляла 10,6%, а доля занятого населения в данной сфере – 12,2%. При этом строительная отрасль должна обеспечивать устойчивый рост комфорта и безопасности среды жизнедеятельности.

На рис. 1 представлены направления развития основных сегментов инвестиционно-строительной сферы [1; 2].

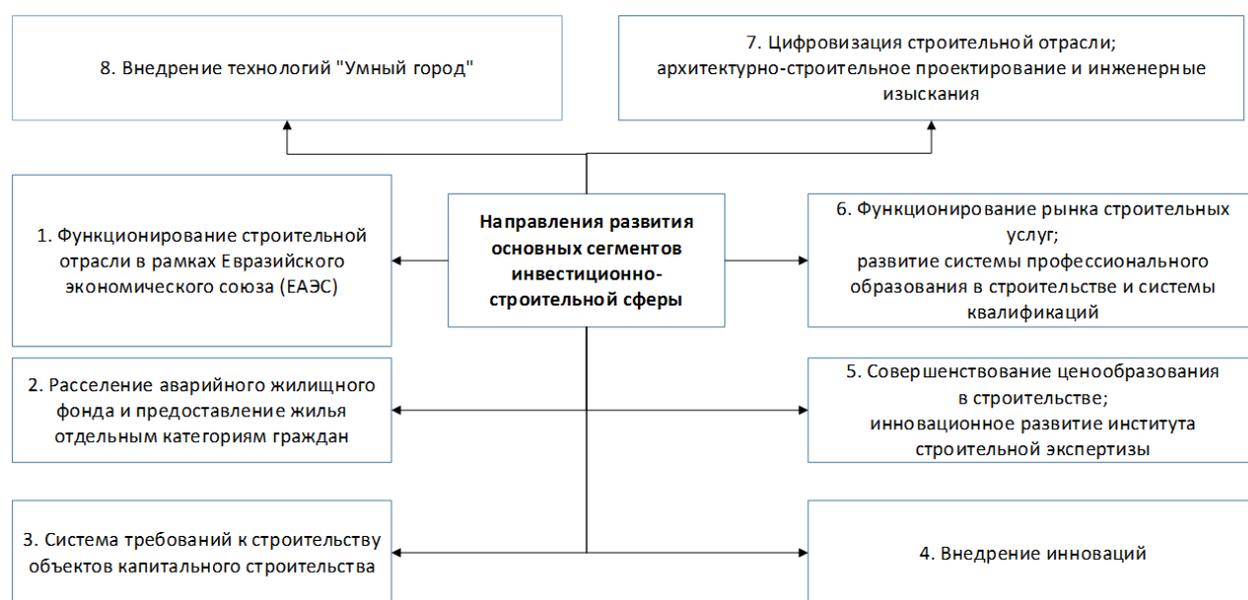


Рис. 1. Направления развития основных сегментов инвестиционно-строительной сферы

Инвестиционно-строительная сфера тесно связана с такими понятиями, как ипотечное кредитование [6] и ипотечные ставки [7]. Именно поэтому для развития инвестиционно-строительной сферы необходимо прогнозирование размера ипотечных ставок [9. – С. 154]. В 2018 г. предпола-

галась динамика ипотечной ставки, представленная на рис. 2. Вместе с тем в связи с кризисом, связанным с пандемией, были разработаны постановления Правительства Российской Федерации о льготных условиях ипотеки, в которых была уста-

новлена единая ставка по ипотеке 7%, выдерживаемая в настоящее время.

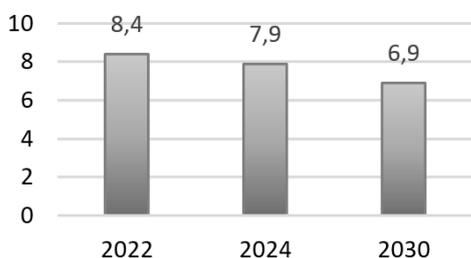


Рис. 2. Прогнозные значения ипотечной ставки согласно Стратегии инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года (в %)

В Стратегии предполагался рост количества выдаваемых ипотечных кредитов к 2022 г. на 20%, однако по факту уже в 2021 г. количество таких кредитов выросло на 29,3%, поэтому, скорее всего, данные прогноза окажутся ниже фактических (рис. 3).

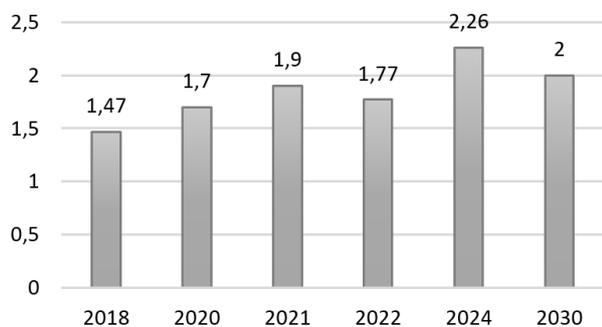


Рис. 3. Фактические и прогнозные значения количества выдаваемых ипотечных кредитов (в млн шт.)

Как видно из рис. 3, прогнозные значения достаточно осторожны, фактические значения в 2020–2021 гг. превысили прогнозные, поскольку спрос на жилые помещения повышался. Это обусловлено тем, что в 2019 г. была осуществлена реформа на рынке первичного жилья, которая значительно уменьшила риски физических лиц при покупке жилья [10]. Показатель-

ным также является объем выдачи ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке (рис. 4).

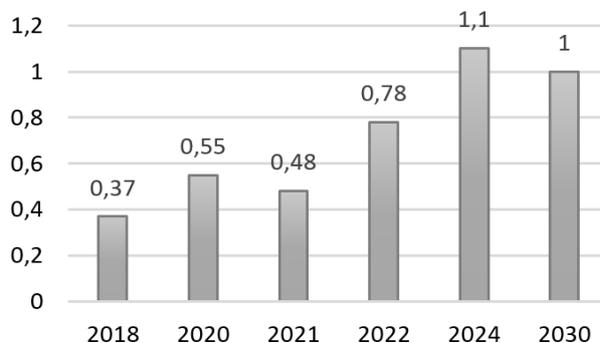


Рис. 4. Объем выдачи ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке (факт и прогноз) (в млн шт.)

Инвестиционно-строительная сфера характеризуется рядом параметров, таких как [8; 10. – С. 255]:

- 1) объем жилищного строительства;
- 2) объем многоквартирного жилья в стадии строительства;
- 3) число заключаемых договоров участия в долевом строительстве;
- 4) уровень обеспеченности населения жильем;
- 5) доля городов с благоприятной городской средой.

Проанализируем динамику этих показателей. В 2020 г. на территории Российской Федерации за счет всех источников финансирования было построено 1 121,6 тыс. новых квартир общей площадью 82,2 млн м², что составило 100,2% к соответствующему периоду предыдущего года. В 2018 г. ввод общей площади жилья увеличился на 4,5%, в 2019 г. – на 6,2%, в 2020 г. – на 0,2%. Ввод общей площади жилья в расчете на 1 000 человек населения увеличился на 2 м² в 2020 г. по сравнению с 2019 г. В жилищном фонде в 2020 г. в среднем на одного жителя приходилось 26,9 м² общей площади жилых помещений. В январе – мае 2021 г. было введено 358,9 тыс. новых квартир общей площадью

28,8 млн м², что составило 128,4% к январю – маю 2020 г.

По прогнозу экспертов Минстроя России, к концу 2022 г. ожидается рост объема жилищного строительства до 104 млн м², а к концу 2024 г. – до 120 млн м² (рис. 5).

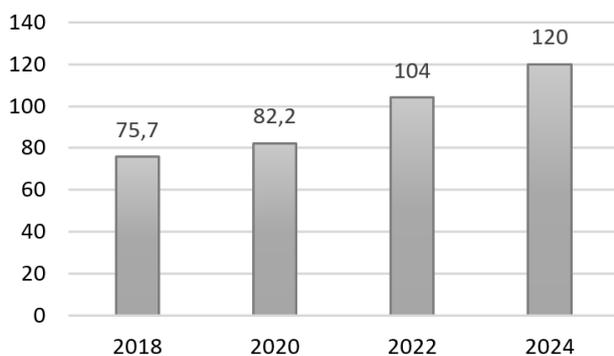


Рис. 5. Объем жилищного строительства (факт и прогноз) (в млн м²)

Объем многоквартирного жилья в стадии строительства при этом должен увеличиться со 127,5 млн м² в 2018 г. до 151 млн м² в 2022 г. и до 168 млн м² начиная с 2024 г. Предполагается также рост числа заключаемых договоров участия в долевом строительстве. Если в 2018 г. их было 660 тыс., то в 2022 г. должно быть 699 тыс., а в 2030 г. – более 1 млн.

Кроме того, должен увеличиться уровень обеспеченности населения жильем. По итогам 2021 г. на одного человека в стране приходилось 25,8 м², в 2022 г. должно быть 26 м², в 2024 г. – 28–30 м², а в 2030 г. показатель должен превысить 30 м² на человека. Доля городов с благоприятной городской средой в 2022 г. должна составить 45%, в 2024 г. – достичь 60%, а в 2030 г. – увеличиться до 80%.

Анализ статистических данных показал, что значительная часть инвестиций в основной капитал в строительной сфере осуществляется за счет собственных средств (56,7%), при этом в последние четыре года можно отметить стабильное снижение доли привлеченных средств в инвестициях в основной капитал [13].

Значимыми факторами, влияющими на этот процесс, являются сокращение вложений иностранных инвесторов и отток зарубежных капиталов, которые обусловлены геополитической напряженностью отношений России с западными странами.

Проведенный анализ выявил некоторые сдерживающие развитие исследуемой сферы факторы, а именно:

- 1) недостаточный уровень инвестиций из государственного бюджета [3];
- 2) низкий уровень капитальных вложений корпоративного сектора и финансовых средств населения [4];
- 3) нарушение сроков строительства и его финансирования [3];
- 4) низкий уровень инновационного и технологического развития, в том числе цифровизации [5];
- 5) снижение численности занятых [4];
- 6) рост цен на основные виды и услуги, в том числе вызванный введением международных экономических санкций, резкими падениями курса национальной валюты [5].

Необходимо отметить, что особенностью развития российской инвестиционно-строительной сферы является большая доля долевого финансирования строительства [12]. Однако в последние годы стало активно развиваться проектное банковское финансирование жилищного строительства, что повысило уровень безопасности вкладов дольщиков и увеличило спрос на первичном рынке жилья.

Таким образом, в настоящее время инвестиционно-строительная сфера Российской Федерации активно развивается и уже восстановила рост показателей после кризиса, вызванного пандемией коронавируса. При этом показатели, предусмотренные Стратегией инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года, выполняются, а по некоторым из них наблюдается превышение прогнозных значений. Вместе с тем нестабильность экономики в целом создает определенную напряженность в социально-экономических процессах, связанных с

отраслю, поэтому для поддержания ее роста инвестиционно-строительные компании нуждаются в эффективных антикризисных мерах.

Список литературы

1. Асадчий А. С. Современный менеджмент в условиях пандемии коронавируса // Материалы XIV Международной студенческой научной конференции. – URL: <https://files.scienceforum.ru/pdf/2022/61e15f42e9497.pdf> (дата обращения: 20.01.2022).
2. Бадушева В. Д., Палагин А. А. Развитие отрасли строительства под влиянием COVID-19 // Вестник Академии знаний. – 2020. – № 4 (39). – С. 81–85.
3. Блохин А. А., Стерник С. Г., Телешев Г. В. Институциональные трансформации сферы жилищного строительства в 2020 году // Проблемы прогнозирования. – 2021. – № 2 (185). – С. 43–55.
4. Доржиева В. В. Строительная отрасль: тенденции развития, влияние пандемии и условия восстановительного роста в контексте задач структурной модернизации // Научные труды Вольного экономического общества России. – 2020. – № 3. – С. 237–243.
5. Ермолина А. А. Устойчивое развитие предприятий во время COVID-19 на базе симметричных структур // Стратегии бизнеса. – 2020. – № 8. – С. 228–231.
6. Зубов С. А. Ипотечное кредитование в 2020 г. // Экономическое развитие России. – 2021. – № 2. – С. 51–54.
7. Зубов С. А. Ипотечное кредитование в январе – мае 2021 г.: риск перегрева рынка недвижимости // Экономическое развитие России. – 2021. – № 7. – С. 32–35.
8. Лапина А. М., Анохина М. Е. Стратегии трансформации бизнеса в условиях пандемии COVID-19 // Стратегии бизнеса. – 2020. – № 9. – С. 242–245.
9. Мир после пандемии COVID-19: политика, безопасность, экономика и культура – прогнозы будущего через призму настоящего : материалы XVI Международной научно-практической конференции межвузовского научно-дискуссионного клуба «Эксперт» им. А. А. Самохина / отв. ред. А. С. Евтушенко. – Краснодар : Кубанский гос. ун-т, 2021.
10. Пахомов Е. В., Овчинникова М. С. Текущее состояние строительной отрасли РФ // Молодой ученый. – 2019. – № 2 (240). – С. 255–260.
11. Соловьева Е. В., Бердникова В. Н. Строительная отрасль и пандемия COVID-19: новые вызовы и возможности // Beneficium. – 2021. – № 3 (40). – С. 35–42.
12. Судас Л. Г., Оносов А. А. Проектное финансирование в жилищном строительстве: в поисках баланса интересов // Государственное управление. Электронный вестник. – 2020. – № 83. – С. 243–270.
13. Шибина В. А. Анализ инвестиционной ситуации в России в 2020 году // Молодой ученый. – 2021. – № 30 (372). – С. 79–85.

References

1. Asadchiy A. S. Sovremennyy menedzhment v usloviyakh pandemii koronavirusa [Present Day Management in Conditions of Corona Virus Pandemic]. *Materialy XIV Mezhdunarodnoy studencheskoy nauchnoy konferentsii* [Materials of the 14th International Students' Scientific Conference]. (In Russ.). Available at: <https://files.scienceforum.ru/pdf/2022/61e15f42e9497.pdf> (accessed 20.01.2022).

2. Badusheva V. D., Palagin A. A. Razvitie otrasli stroitelstva pod vliyaniem COVID-19 [The Development of Construction Industry under the Influence of COVID-19]. *Vestnik Akademii znaniy* [Bulletin of the Knowledge Academy], 2020, No. 4 (39), pp. 81–85. (In Russ.).

3. Blokhin A. A., Sternik S. G., Teleshev G. V. Institutsionalnye transformatsii sfery zhilishchnogo stroitelstva v 2020 godu [Institutional Transformations in the Field of Housing Construction in 2020]. *Problemy prognozirovaniya* [Forecasting Problems], 2021, No. 2 (185), pp. 43–55. (In Russ.).

4. Dorzhieva V. V. Stroitel'naya otrasl: tendentsii razvitiya, vliyanie pandemii i usloviya vosstanovitelnogo rosta v kontekste zadach strukturnoy modernizatsii [Construction Industry: Trends in Development, Impact of Pandemic and Conditions of Restoration Growth in the Context of Tasks of Structural Modernization]. *Nauchnye trudy Volnogo ekonomicheskogo obshchestva Rossii* [Academic Works of the Free Economic Society in Russia], 2020, No. 3, pp. 237–243. (In Russ.).

5. Ermolina A. A. Ustoychivoe razvitie predpriyatiy vo vremya COVID-19 na baze simmetrichnykh struktur [Sustainable Development of Enterprises during COVID-19 on the Basis of Symmetric Structures]. *Strategii biznesa* [Business Strategy], 2020, No. 8, pp. 228–231. (In Russ.).

6. Zubov S. A. Ipotechnoe kreditovanie v 2020 g. [Mortgage Crediting in 2020]. *Ekonomicheskoe razvitie Rossii* [Economic Development in Russia], 2021, No. 2, pp. 51–54. (In Russ.).

7. Zubov S. A. Ipotechnoe kreditovanie v yanvare – mae 2021 g.: risk peregreva rynka nedvizhimosti [Mortgage Crediting in January – May 2021: Risk of RE Market Overheating]. *Ekonomicheskoe razvitie Rossii* [Economic Development in Russia], 2021, No. 7, pp. 32–35. (In Russ.).

8. Lapshina A. M., Anokhina M. E. Strategii transformatsii biznesa v usloviyakh pandemii COVID-19 [Strategy of Business Transformation in Conditions of COVID-19]. *Strategii biznesa* [Business Strategy], 2020, No. 9, pp. 242–245. (In Russ.).

9. Mir posle pandemii COVID-19: politika, bezopasnost, ekonomika i kultura – prognozy budushchego cherez prizmu nastoyashchego: materialy XVI Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii mezhvuzovskogo nauchno-diskussionnogo kluba «Ekspert» im. A. A. Samokhina [The World after COVID-19 Pandemic: Politics, Security, Economy and Culture – Forecasts for the Future in View of the Present: materials of the 16th International Conference of the A. A. Samokhin University Discussion Club 'Expert'], edited by A. S. Evtushenko. Krasnodar, Kuban State University, 2021. (In Russ.).

10. Pakhomov E. V., Ovchinnikova M. S. Tekushchee sostoyanie stroitel'noy otrasli RF [The Current Situation in Construction Industry of Russia]. *Molodoy uchenyy* [Young Scientist], 2019, No. 2 (240), pp. 255–260. (In Russ.).

11. Soloveva E. V., Berdnikova V. N. Stroitel'naya otrasl i pandemiya COVID-19: novye vyzovy i vozmozhnosti [Construction Industry and COVID-19 Pandemic: New Challenges and Opportunities]. *Beneficium*, 2021, No. 3 (40), pp. 35–42. (In Russ.).

12. Sudas L. G., Onosov A. A. Proektnoe finansirovanie v zhilishchnom stroitelstve: v poiskakh balansa interesov [Project Financing in Housing Construction: in Search for Balance of Interests]. *Gosudarstvennoe upravlenie. Elektronnyy vestnik* [State Management. E-Bulletin], 2020, No. 83, pp. 243–270. (In Russ.).

13. Shibina V. A. Analiz investitsionnoy situatsii v Rossii v 2020 godu [Analysis of Investment Situation in Russia in 2020]. *Molodoy uchenyy* [Young Scientist], 2021, No. 30 (372), pp. 79–85. (In Russ.).

Сведения об авторах

Мария Александровна Плахотникова

кандидат экономических наук, доцент,
методист ООО УЦ «НОВЫЙ ШАГ».
Адрес: ООО УЦ «НОВЫЙ ШАГ», 121205,
Москва, тер. Сколково Инновационного
Центра, Большой бульвар, д. 42,
стр. 1, помещение 12.
E-mail: erelda@mail.ru

Александр Юрьевич Анисимов

кандидат экономических наук, доцент,
заместитель директора по учебно-
методической работе факультета
информационных технологий,
доцент кафедры информационного
менеджмента и информационно-
коммуникационных технологий
имени профессора В. В. Дика
Университета «Синергия».
Адрес: Университет «Синергия», 125190,
Москва, Ленинградский проспект, д. 80.
E-mail: anisimov_au@mail.ru

Марина Алексеевна Суслова

старший преподаватель кафедры
промышленного менеджмента
НИТУ «МИСиС».
Адрес: Национальный исследовательский
технологический университет «МИСиС»,
119049, Москва,
Ленинский проспект, д. 4, стр. 1.
E-mail: juice.sno@mail.ru

Евгений Дмитриевич Суслов

начальник планово-экономического отдела
АО «НПП «Торий».
Адрес: АО «НПП «Торий»,
117393, Москва,
ул. Обручева, д. 52, стр. 5.
E-mail: SuslovED@mail.ru

Information about the authors

Mariya A. Plakhotnikova

PhD, Assistant Professor, Methodist
of the LLC Training center "NEW STEP".
Address: LLC Training center "NEW STEP",
12 room, 1 building, 42 Bolshoi Boulevard,
Center Innovation Skolkovo ter., Moscow,
121205, Russian Federation.
E-mail: erelda@mail.ru

Aleksandr Yu. Anisimov

PhD, Assistant Professor, Deputy Director
for Educational and Methodological Work
of the Faculty of Information Technologies,
Assistant Professor of the Department
of Information Management and Information
and Communication Technologies
named after Professor V. V. Dick
of the Synergy University.
Address: Synergy University,
80 Leningradsky Avenue, Moscow,
125190, Russian Federation.
E-mail: anisimov_au@mail.ru

Marina A. Suslova

Senior Lecturer of the Department
for Industrial Management
of the "MISiS".
Address: National University of Science
and Technology "MISiS", 1 building,
4 Leninsky Avenue, Moscow, 119049,
Russian Federation.
E-mail: juice.sno@mail.ru

Evgeniy D. Suslov

Head of the Planning and Economic Department
of the JSC "RPC "Toriy".
Address: JSC "RPC "Toriy", 5 building,
52 Obrucheva Str., Moscow, 117393,
Russian Federation.
E-mail: SuslovED@mail.ru