

# «Строительный сектор Краснодара: перспективы развития жилищного строительства»

Выполнила: Князева А.С.  
Гр.2942-5/2-2  
Проверил: Фесенко Р.С.

# АКТУАЛЬНОСТЬ, ЦЕЛЬ, ОБЪЕКТ, ПРЕДМЕТ ИССЛЕДОВАНИЯ

- **Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что** актуальной, поскольку строительство является одной из наиболее важных отраслей экономики. Несмотря на то, что экономика Краснодарского края базируется на благоприятных природно-климатических условиях и многочисленных трудовых ресурсах она так же оказалась подвержена негативным воздействиям разразившегося экономического кризиса, который наиболее глубоко задел строительный сектор и поскольку Краснодарский край является важнейшим субъектом России, - это в значительной мере обуславливает необходимость реализации на его территории целого комплекса приоритетных направлений социально-экономического развития, отвечающих жизненным интересам страны.
- **Целью данного исследования** является тенденций развития строительного сектора, обсуждение реальных проблем отрасли и обозначение перспектив его в регионе.
- Для реализации поставленной цели необходимо решение **следующих задач:**
- - раскрыть сущность и роль строительной отрасли в экономике региона;
- - изучить нормативно-правовое регулирование отрасли
- - рассмотреть функции органов управления по обеспечению текущего функционирования и развития отрасли;
- - выполнить анализ состояния и перспективы развития строительного сектора;
- - выявить проблемы и обозначить направления развития отрасли в регионе.
- **Объектом исследования** выступают общая ситуация в строительной отрасли на российском и региональном рынках.
- **Предмет исследования** составили основные проблемы, препятствующие росту инвестиций в жилищное строительство в Краснодарском крае и стратегии, обеспечивающие устойчивое развитие жилищного строительства, социальной и коммунальной инфраструктуры.

# СТРУКТУРА И ОБЪЕМ РАБОТЫ

- Введение
- Глава 1. Отрасль экономики как объект исследования и управления
  - 1.1. Сущность отрасли и ее роль в экономике региона
  - 1.2. Нормативно-правовая база
  - 1.3. Функции органов управления по обеспечению текущего функционирования и развития отрасли 18
- Глава 2. Анализ состояния и перспективы развития отрасли
  - 2.1. Анализ состояния отрасли и ее значимости для экономики региона
  - 2.2. Анализ текущей политики органов управления по развитию отрасли
  - 2.3. Классификация проблем функционирования и развития отрасли
- Глава 3. Основные направления развития отрасли в регионе
  - 3.1. Определение целей, основных направлений и механизмов реализации государственной отраслевой политики
  - 3.2. Механизмы реализации отраслевой политики в условиях региона
- Заключение
- Список использованной литературы
- Приложения
  
- Теоретические основы исследования опираются на работы зарубежных и российских ученых, таких как Н.Н. Жаркова, М.В. Терешина, Г.А. Ломакина, В.В. Радаева, В.Н. Данилина, З.В. Котельникова, Е.А. Назарбаева статистические базы, данные средних и малых предприятий различных форм собственности строительной отрасли города Краснодарского края (г. Краснодар): ОАО «ДЭП-114», ОАО «Домостроитель», ЗАО «ДСУ-4», ООО ППСО «Исток», периодическую печать и интернет-ресурсы.

# Правовое регулирование строительства



- **ФЕДЕРАЛЬНЫЕ НПА:** ГК РФ, ГрДК РФ, СНиП. Приказ от 9 декабря 2008 г. №274 «Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»
- **РЕГИОНАЛЬНЫЕ НПА:**
- Развитие строительного сектора Краснодарского края и повышение её конкурентоспособности опирается на государственную программу Краснодарского края «Стратегия развития строительного комплекса Краснодарского края до 2020 года», которая разработана в соответствии с:
  - - Указом Президента Российской Федерации «О долгосрочной государственной экономической политике»;
  - - распоряжением Правительства РФ «Об утверждении Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года»;
  - - постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края «О государственных программах Краснодарского края».

# Структура ВРП и динамика строительной деятельности Краснодарского края

## Структура ВРП Краснодарского края



## Динамика основных показателей строительной деятельности в 2009-2014 гг.

Показатели	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Инвестиции в основной капитал по виду деятельности «строительство» по крупным и средним организациям, млн. руб. в действующих ценах	1504	2309	3244	3416	3150	3288
То же, в % к предыдущему году в действующих ценах	254,9	153,5	140,5	105,3	92,2	104,3
Ввод в действие общей площади жилых домов, млн. кв. м.	1,45	1,645	1,58	1,845	1,94	2,7
То же, в % к предыдущему году	102,5	113,4	96,0	116,8	105,1	139,4

## Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда

Показатели	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
По организациям всех форм собственности, млн. руб.	30739	38270	40133	49291	57819	84984
В том числе по формам собственности, % от общего объема:						
Государственная	5,6	5,1	5,6	5,2	3,5	3,0
Муниципальная	4,1	2,8	1,4	2,6	4,9	4,5
Частная	82,2	86,7	89,8	89,5	89,5	89,9
Смешанная российская (без иностранного участия)	8,1	5,4	3,2	2,7	2,1	2,6
В том числе по районам и городам (по крупным и средним организациям):						
Краснодар, млн. руб.	2606	3553	4393	4631	7424,3	11182
Сочи, млн. руб.	1555	2267	2234	2851	5036,8	9810
Новороссийск, млн. руб.	851	1172	1507	1493	1397,6	2399,1

# Анализ изменения роста объемов выпуска продукции

График изменения роста объемов выпуска продукции промышленности строительных материалов и строительного монтажа по Краснодарскому краю за период 2009-2014 гг. ■

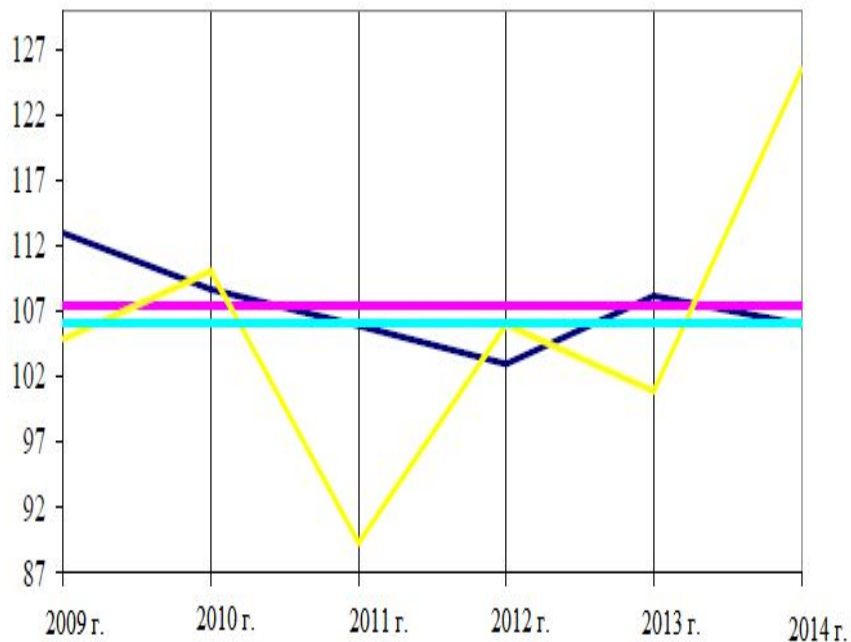
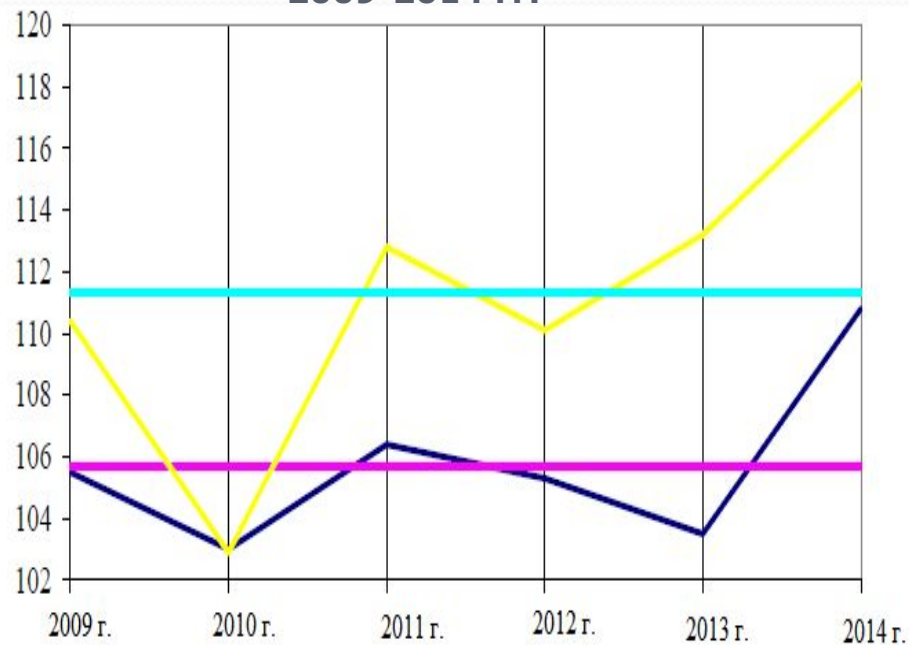


График изменения роста объемов выпуска продукции промышленности строительных материалов и строительного монтажа по Российской Федерации за период 2009-2014 гг.



■ ПСМ ■ Среднегодовой рост ■ Строительство ■ Среднегодовой рост

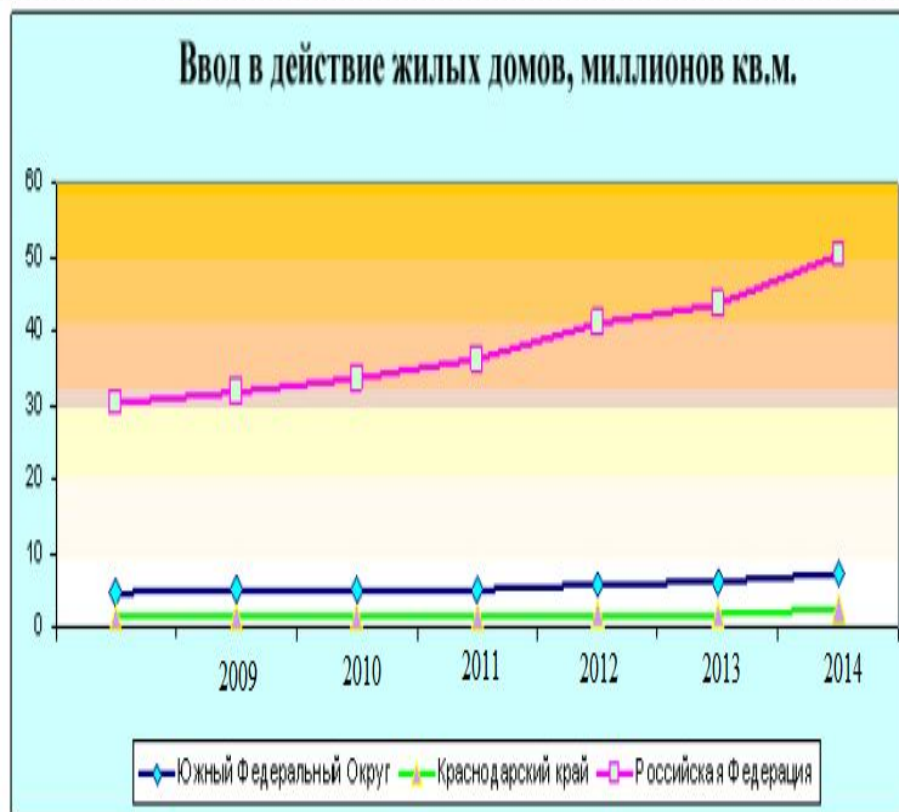
■ ПСМ ■ Среднегодовой рост ■ Строительство ■ Среднегодовой рост

# Оценка объемов вводимого жилья

## Сравнение показателей Краснодарского края в области жилищного строительства с РФ и ЮФО

Показатель и	Ввод в действие общей площади жилых домов, млн. кв. м.					
	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Российская Федерация	31,7	33,8	36,4	41,0	43,6	50,2
Южный Федеральный округ	5,060	5,282	5,279	5,825	6,2	7,4
Краснодарский край, % к предыдущему году	1,45	1,645	1,58	1,845	1,94	2,7
Доля Краснодарского края в РФ	102,5	113,4	96,0	116,8	105,1	139,4
Доля Краснодарского края в ЮФО	4,6	4,9	4,3	4,5	4,4	5,3
	28,7	31,1	29,9	31,7	31,3	36,1

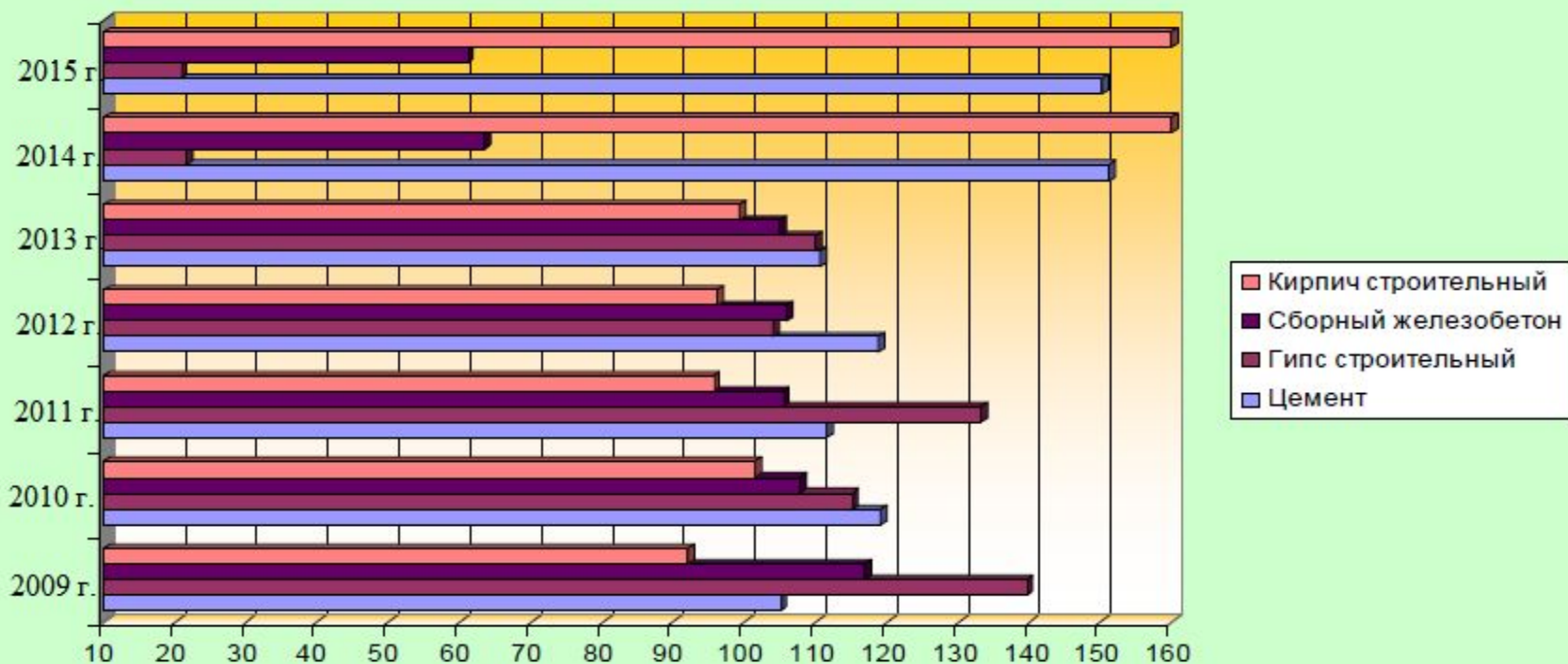
## Ввод в действие жилых домов





# Динамика производства строительных материалов

Динамика производства основных видов продукции строительного комплекса, в % к предыдущему году



# SWOT-анализ инвестиционной привлекательности строительной отрасли

Сильные стороны (S)	Слабые стороны (W)
<p>1. Благоприятные климатические условия (короткая зима, длительный теплый период, позволяющие производить строительно-монтажные работы практически круглый год) и постоянный спрос граждан на жилье в Краснодарском крае.</p> <p>2. Выгодное географическое положение («мост» между Европой и Азией - по территории края проходят два международных транспортных коридора, кратчайшие пути сухопутного, водного и воздушного сообщения между странами Европы, Средиземноморья, Ближнего Востока, Средней Азии).</p> <p>3. Развитая транспортная инфраструктура.</p> <p>4. Наличие полного спектра собственных сырьевых запасов для развития базы стройиндустрии.</p> <p>5. Высокая конкурентоспособность строительной продукции, поставляемой на экспорт (цемент ОАО «Новоросцемент», гипсовая продукция ОАО «Кнауф гипс Псебай»).</p> <p>6. Рост спроса на объекты туристического комплекса.</p> <p>7. Низкие политические инвестиционные риски, положительный инвестиционный имидж.</p>	<p>1. Низкий уровень инвестиционной активности населения края – несоответствие уровня покупательной способности населения и ценовой политики рынка (средняя заработная плата – 8,1 тыс. руб.).</p> <p>2. Наличие «теневой» экономики – отсутствует рыночная конкурентная среда для развития малого и среднего бизнеса.</p> <p>3. Отсутствие резервов энергетических мощностей для реализации программ развития отраслей.</p> <p>4. Низкий уровень экономической эффективности части имеющихся инвестиционных проектов.</p> <p>5. Неурегулированность вопросов собственности.</p> <p>6. Низкий уровень корпоративного управления на предприятиях - отсутствие программ экономического развития и не использование инструментов фондового рынка;</p> <p>7. Высокая степень износа основных фондов добывающих предприятий и предприятий, производящих строительные материалы</p>

# SWOT-анализ инвестиционной привлекательности строительной отрасли

Возможности (O)	Угрозы (T)
<p>1. Обеспечение роста объемов жилищного строительства за счет реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», федеральной и краевой целевых программ «Жилище».</p> <p>2. Реализация среднесрочных и долгосрочных мероприятий стратегий развития отраслей экономики края, обеспечивающих рост спроса на капитальное строительство в транспортном и туристическом комплексах, АПК и других отраслях.</p> <p>3. Реализация программ экономического развития и повышения капитализации предприятий реального сектора экономики края, обеспечивающая переоснащение их основных фондов с ростом спроса на капитальное строительство.</p> <p>4. Максимальное использование минерально-сырьевой базы края для обеспечения растущих потребностей стройкомплекса.</p> <p>5. Обеспечение развития промышленности строительных материалов на основе собственной минерально-сырьевой базы.</p> <p>6. Использование положительного инвестиционного имиджа для привлечения инвестиций в строительный комплекс, в том числе для развития экспортных производств (цемента, стеновых материалов и др.).</p> <p>7. Реализация программ экономического развития и повышения капитализации предприятий промышленности строительных материалов, обеспечивающая увеличение загрузки их мощностей, улучшение финансовых показателей и объемов выпуска продукции, внедрение прогрессивных технологий.</p>	<p>1. Резкое ослабление государственного регулирования инвестиционно-строительным процессом (отсутствие единого федерального центра по управлению стройкомплексом после преобразования Госстроя России, отсутствие вертикальной структуры контрольных и надзорных органов в строительстве, планируемая отмена лицензирования строительной деятельности, ограниченное действие СНиП и других нормативных документов до введения в действие технических регламентов) могут привести к ухудшению качества строительства.</p> <p>2. Концептуальное изменение подходов к регулированию градостроительной и строительной деятельности, выразившееся в принятых федеральных законах (Градостроительный кодекс, Федеральные законы №184-ФЗ от 27.12.2002г., №131-ФЗ от 06.10.2003г., №214-ФЗ от 30.12.2004 г. и др.) при отсутствии необходимых подзаконных актов может привести к росту административных барьеров для инвестиционно-строительной деятельности.</p> <p>3. Риск возникновения приграничных конфликтов.</p> <p>4. Риск сокращения спроса на жилищное строительство и темпов его роста.</p> <p>5. Риски снижения темпов роста экономики края, сокращения спроса предприятий и инвесторов на капитальное строительство.</p> <p>6. Риск возникновения ограничений по реализации крупных инвестпроектов из-за роста стоимости строительства вследствие замещения местных строительных материалов привозными.</p> <p>7. Риск потери конкурентоспособности и банкротства предприятий строительного комплекса.</p> <p>8. Риск возникновения дефицита собственного сырья для развития промышленности стройматериалов.</p> <p>9. Угроза выбытия существующих основных фондов по причине их полного износа.</p> <p>10. Угроза оттока и не восполнения численности подготовленных специалистов.</p> <p>11. Угроза удорожания энергоносителей и роста издержек предприятий строительного комплекса.</p>

# Действия направленные на устранение ограничений и барьеров

- 1. Разработка нормативных правовых актов Краснодарского края
- 2. Повышение эффективности функционирования рынка жилья путем разработки механизмов по снижению:
  - административных барьеров доступа застройщиков на рынок жилищного строительства;
  - меры по упрощению процедуры оформления исходно-разрешительной документации на строительство жилых домов.

# ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИССЛЕДОВАНИЯ

- В ходе работы решены следующие задачи:
- - проведен анализ современного состояния строительного комплекса края, основных тенденций, проблем и потенциала его развития;
- - с учетом этих результатов проведен SWOT-анализ строительного комплекса, определены основные стратегические цели и направления его развития до 2020 года, которые детализируются в виде комплекса стратегических действий (программ, проектов и иных стратегических мероприятий) федерального, регионального и муниципального уровней.
- - построена модель расчета основных показателей деятельности строительного комплекса, на основе которой сформированы вариантные прогнозы (сценарии) изменения элементов строительного комплекса до 2020 года, рассчитаны объемы необходимых инвестиций и ожидаемые результаты реализации Стратегии.
- В Стратегии обозначены основные направления научно-технической и инновационной деятельности в строительстве, которые позволят повысить конкурентоспособность строительной продукции; основные направления нормативно-правового и кадрового обеспечения развития строительного комплекса, обеспечения экологической безопасности и мер по снижению отрицательного влияния строительного комплекса на окружающую среду.
- Практическое значение планируемых результатов реализации Стратегии заключается в обеспечении:
- - повышения уровня интеграции строительного комплекса края в строительный комплекс России с последующим выходом на экономический уровень передовых стран мира;
- - повышения инвестиционной активности, в том числе:
- - роста объёмов капитальных вложений в новое строительство;
- - реконструкции и технического перевооружения существующих основных фондов;
- - общего повышения эффективности капитального строительства;
- - разработки экономически эффективных и социально значимых строительных программ и проектов.
- Решение перечисленных положений обеспечит эффективное развитие строительного комплекса Краснодарского края в среднесрочной перспективе.

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

