

Кизилов Дмитрий Альбертович

старший специалист отдела продаж

ООО «Профессиональные Комплексные Решения»

студент

Санкт-Петербургский филиал

ФГАОУ ВПО «Национальный исследовательский университет

«Высшая школа экономики»

г. Санкт-Петербург

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ КРЫМСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Аннотация: статья посвящена обзору тенденций, особенностей строительной отрасли в КФО, а также анализу основных показателей, роли ключевых игроков в этой отрасли и изучению реализуемых инвестиционных программ.

Ключевые слова: строительные услуги, объекты жилищного строительства, загородное строительство, строительные зоны, инженерные сооружения.

Воссоединение с Крымом, позволившее частично преодолеть статус России как разделенного государства [6], остро ставит вопрос о путях экономического развития Крымского федерального округа в составе Российской Федерации. Это ведет к необходимости выполнить анализ ключевых отраслей экономики Крыма [5; 7]. В данной статье мы опишем функционирование строительной отрасли Крымского федерального округа.

Строительство играет все более значительную роль в экономике Крыма. Причиной этому является как повседневный спрос на строительные услуги среди населения и предприятий республики, так и активный интерес к региону со стороны жителей России.

Одной из характерных особенностей строительной отрасли региона является «сезонность» – в приморских городах Крыма на время всего курортного сезона (с 1 июня по 15 сентября) вводится запрет на проведение любых строитель-

ных работ за исключением аварийных и восстановительных. Запрет распространяется на все стройки, расположенные поблизости объектов санаторно-курортного комплекса, включая и строительство каркасных домов. Таким образом, во всей приморской зоне строительный сезон продолжается со второй половины сентября по май, а в Севастополе, Симферополе и других не прибрежных регионах строительный сезон примерно с марта по октябрь.

В структуре введенных в 2015 году объектов как в городе Севастополе, так и особенно в Республике Крым, лидирует жилое строительство – 81,5% и 98,9% соответственно. Доля коммерческих объектов составляет от 2,0% в Севастополе до 0,2% в Республике Крым [1].

Общая площадь введенной в эксплуатацию в Крымском ФО жилой недвижимости в январе-декабре 2015 года составила 354,22 млн. кв. м, из них в Республике Крым – 249,2 тыс., в Севастополе – 105,02 тыс. [2].

По итогам 2015 года доля Севастополя в суммарном объеме ввода жилой недвижимости Крымского ФО составила 29,6% (в 2014 году – 27,8%), на Республику Крым пришлось соответственно 70,4% суммарного объема ввода жилья в 2015 году (в 2014 году – 72,2%).

Согласно сводным данным за 2014 год городское строительство составляет 82,8% от суммарного объема ввода жилой недвижимости Крымского ФО, при этом по Республике Крым доля городского жилья составляет 76,1%, а на сельское приходится 23,9% объема ввода [3].

Доли индивидуальной и многоквартирной жилой недвижимости по Крымскому ФО распределены почти равномерно (50,9% – индивидуальное, 49,0% – многоквартирное), тогда как непосредственно в Республике Крым данное соотношение составляет 69,4 к 30,5% в пользу индивидуального жилья, а в Севастополе многоквартирное жилье абсолютно преобладает и занимает долю 97,1% [4].

В 2015 году в Республике Крым введено в эксплуатацию 249,2 тыс. кв. м общей площади жилых домов. Объем принятого в эксплуатацию жилья в 2015 году по сравнению с предыдущим годом уменьшился на 60,7%, при этом на городские округа Симферополь и Ялта, Симферопольский муниципальный

район приходится почти три четверти (73,0%) общего объема. За счет средств бюджета Республики Крым построено 623 кв. м общей площади жилых домов.

Населением за счет собственных и заемных средств построено больше половины (61,3%) общей площади введенных в эксплуатацию жилых домов, или 152,8 тыс. кв. м общей площади, из которых 72,5 тыс. кв. м – в сельской местности [2]. Снижение показателя обусловлено окончанием в 2014 году действия упрощенной процедуры ввода в эксплуатацию индивидуальных жилых домов.

В январе-декабре 2015 года организациями и предприятиями города Севастополя введено в эксплуатацию 30 многоквартирных жилых домов общей площадью 133,8 тыс. кв. м. За год застройщиками сданы в эксплуатацию 1 833 квартиры общей площадью 105,0 тыс. кв. м, что составило 42,9% от показателя соответствующего периода прошлого года. Весь ввод жилья за отчетный период был осуществлен в городской зоне. Индивидуальными застройщиками за отчетный период ввод жилья не осуществлялся.

Ввод жилой недвижимости на 1 тыс. человек населения в Республике Крым за 2014 год составил 337 кв. м, в Севастополе – 633 кв. м (для сравнения: в РФ этот показатель за 2014 год составил 576 кв. м, по Крымскому ФО – 387 кв. м).

В настоящий момент крупными строительными компаниями Крыма возводится более 70 объектов жилищного строительства:

- около 50 объектов – на стадии активного строительства;
- 13 объектов – на завершающей стадии;
- около 10 объектов – на начальной стадии, есть участок земли, начато проектирование.

Суммарная площадь объектов, по которым строительство началось недавно или планируется в ближайшее время – около 200 тыс. кв. м. Сроки сдачи таких проектов 2017–2018 годы.

На территории республики Крым реализуются следующие жилищные программы:

1. Программа «Жилье для российской семьи» – строительство жилья эконом класса (стоимость 1 кв. м общей площади не превышает 35 тыс. руб.). Реализация программы начата в городе Евпатория.

2. Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы (молодым семьям предоставляется поддержка за счет средств федерального бюджета в размере 30–35% расчетной стоимости жилья на приобретение (строительство) жилья и дополнительно 5% за счет средств бюджета республики Крым – при рождении ребенка на момент получения социальной выплаты. В 2015 году на реализацию мероприятий программы было выделено 57,7 млн руб. (в т. ч. из федерального бюджета – 35,1 млн руб., из республиканского бюджета – 22,5 млн руб.);

3. Программа по обеспечению жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941–1945 годов, нуждающихся в улучшении жилищных условий. По состоянию на 01 декабря 2015 года выплата предоставлена 107 ветеранам, из которых 75 заключили договор купли-продажи на сумму 78,3 млн руб.

Организованное загородное строительство в Крыму находится в начальной стадии своего развития. Сегмент загородного рынка всегда вызывал особый интерес у инвесторов, несмотря на то, что коттеджные поселки региона в основном относятся к элитному классу и представлены на карте полуострова точечно. Больше всего строительных зон находится в Симферополе, Севастополе, Ялте. Общая доля построек, приходящихся на эти районы, составляет порядка 74% от общего рынка загородного жилья Крыма.

По данным информационно-аналитического агентства RWAY, по состоянию на начало июня 2014 года в Крыму насчитывалось 93 коттеджных поселка на следующих стадиях готовности:

1. Проектирование – 17 поселков.
2. Строительство – 34 поселка.
3. Сдан в эксплуатацию – 41 поселок.

По состоянию на начало 2016 года выявлено менее 20 проектов, находящихся в стадии активного строительства.

На территории Крымского полуострова размещено много торговых, офисных и гостиничных объектов, при этом примерно все категории коммерческой недвижимости Крыма развиты одинаково. Так, обеспеченность населения Крымского федерального округа торговыми площадями незначительно уступает обеспеченности населения торговыми помещениями соседних регионов – Краснодарского края и Ростовской области, хотя, конечно, ниже показателя ведущих регионов России.

В 2015 году в Крымском федеральном округе было введено лишь 18 объектов нежилого назначения общей площадью 33,74 тыс. кв. м, в том числе 5 торговых комплексов (3 из них в Севастополе) площадью 3,96 тыс. кв. м, 9 административно-офисных центров (из них 5 в Севастополе) площадью 16,87 тыс. кв. м и 1 промышленный объект в Севастополе площадью 3,24 тыс. кв. м.

Наиболее привлекательными для строительства торговой недвижимости городами являются Симферополь, Ялта, Севастополь, хотя и там в недалеком прошлом отсутствовали масштабные торговые центры. В то же время в Республике Крым в 2014 году было введено 36 тыс. кв. м новых торговых объектов (в 2015 году – лишь 0,75 тыс. кв. м).

Развитию рынка торговых и офисных комплексов Крыма препятствуют:

- обострение геополитического кризиса, мешающее инвестированию в строительство новых объектов;
- проблемы с оформлением новых объектов в связи с изменением правового статуса Крыма.

Но есть и факторы, способствующие развитию коммерческого сегмента Крыма. Например, на недвижимость Крыма существует постоянный спрос среди представителей РФ, на постоянной основе поступают и государственные заказы на постройку новых объектов.

Строительные компании региона

На строительном рынке Республики Крым работает 577 предприятий, выполняющих строительно-монтажные работы, в том числе

- 338 предприятий осуществляют строительство зданий;
- 93 предприятия занимаются строительством инженерных сооружений;
- 146 предприятий выполняют специализированные строительные работы.

Среди них крупнейшие строительные компании «Консоль», «Монолит», «Севпроектмонтаж», «Севастопольстрой», «Владоград».

При этом на рынке оказания строительных услуг Крыма в связи с изменением его политического статуса сложилась следующая ситуация – крупные игроки Украины его покинули, в то время как основные строительные холдинги России пока не готовы возводить жилье в новом регионе. Об отсутствии планов по строительству в Крыму еще в 2014 году заявляли крупнейшие российские девелоперы, в том числе ГК «Кортрос», ОАО «ОПИН», ГК «ПИК», Capital Group, «Группа ЛСР», ГК «Мортон», Концерн «Крост», ГК «Ташир», ФСК «Лидер» и другие.

В Республике Крым и Севастополе в строительной отрасли достаточно большое число задач переходного периода уже решены, но остаются также и проблемные вопросы, среди которых:

- обеспечение Крыма градостроительной документацией всех уровней;
- разработка нормативно-правовых актов в сфере градостроительства Республики Крым и Севастополя;
- транспортные проблемы при доставке строительных материалов с территории Украины (в настоящий момент данные поставки практически остановлены), из регионов России;
- устаревшие методы и технологии строительства объектов;
- необходимость значительных капитальных вложений на инженерную защиту территорий от оползней, абразии и берегоукрепления. Недостаточное финансирование в течение последних 15 лет в этом направлении привело к аварийным ситуациям практически на всем побережье региона;

– слабо развито комплексное строительство недвижимости.

В целом крымский рынок является весьма перспективным для размещения как крупных производственных объектов, в том числе в созданной Свободной экономической зоне, так и для реализации крупных строительных проектов. При этом для российских застройщиков и производителей стройматериалов, выходящих на рынок Крымского полуострова, риски не столь велики, как, например, у банков, находящихся под угрозой санкций.

Рост в данном секторе обеспечат:

1. Капитальный ремонт и масштабное инфраструктурное строительство (строительство моста через Керченский пролив, строительство дорог, железнодорожного сообщения, водных каналов, портов, складов, электроэнергетики и систем связи преимущественно по государственным контрактам и в рамках федеральных государственных программ).

2. Активное строительство будет наблюдаться в секторе социального жилья, в том числе в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи».

3. Активность в ближайшей перспективе возможна в сегменте малоэтажного жилья. По данным СМИ, российские компании готовы вложить в развитие жилой недвижимости Крыма более 1 млрд. долл. Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства уже сформировало в 2015 году пул из пяти крупных инвесторов, которые занимаются разработкой инвестиционных проектов для региона.

4. Интересными для строителей могут стать проекты, связанные с реконструкцией существенной части туристической инфраструктуры Крыма – гостиниц, домов и баз отдыха, пансионатов, детских лагерей и санаториев.

В целом ситуацию в начале 2016 года в экономике Крыма можно охарактеризовать как неустойчивую. В настоящее время наблюдается множество фактов, подтверждающих передел рынка, который коснулся подавляющего большинства отраслей экономики, в том числе строительства. Крупные строительные компании продолжают работать, сталкиваясь в основном с проблемами, связанными с

земельными вопросами, изменением законодательства и прочими ограничениями «переходного периода». Кроме того, проблемы с электроснабжением сдвигают сроки строительства, нарушают график работы заводов, в том числе, производящих строительные материалы, в связи с чем, режим строительства объектов не соблюдается.

В настоящее время строители сталкиваются с несколькими проблемами:

1. Проблемы «переходного периода», то есть проблемы, связанные с применением нового для Крыма законодательства. В частности, по-прежнему не решены окончательно земельные вопросы. Получение разрешительной документации на строительство и ввод объектов в эксплуатацию затруднительно, четко не определены границы населенных пунктов и участков, нет кадастрового плана.

2. Инфраструктурные проблемы, в т.ч. перебои с электроснабжением. Эта проблема приводит к сбою в режиме строительства и решается дизельными генераторами. Кроме непосредственных перебоев, у строительных компаний возникают проблемы с подключением новых объектов к электрическим мощностям. В связи с нехваткой мощности, разрешения выдаются долго и с трудом. Такая ситуация затягивает сроки сдачи объектов.

3. Проблемы нехватки и дороговизны строительных материалов. Крым способен обеспечить не более 30% строительных материалов, в которых нуждается для реализации проектов в рамках федеральной целевой программы развития региона, для реализации масштабных инфраструктурных и прочих инвестиционных проектов, а также для текущего функционирования строительной отрасли, в частности, жилищного и коммерческого строительства. Наблюдаемое в 2014–2015 годах существенное падение объема ввода жилья эксперты рынка напрямую связывают с недостаточностью финансирования и задержки в поставках строительных материалов.

Спрос на жилые объекты в Крыму крупные строительные компании оценивают как относительно устойчивый с тенденцией к стабилизации. Потенциальных покупателей в основном интересует жилье в административных центрах полуострова – Симферополе и Севастополе, а также в Ялте и в целом в регионе.

В сегменте коммерческой и промышленной недвижимости в стадии проектирования и начала строительства находится свыше 70 инвестиционных проектов возведения и реконструкции производств (в т.ч. товаров народного потребления), заводов, логистических и индустриальных парков, офисных, торгово-развлекательных, оздоровительных и туристических комплексов.

Эксперты признают, что в Крыму имеется значительный ранее не востребованный потенциал промышленности строительных материалов. Большинство действующих предприятий отрасли работает с низкой загрузкой производственных мощностей.

Прекращение поставок стройматериалов с Украины и сложности с их транспортировкой из континентальной России через Керченскую переправу [5] открыли перед крымскими производителями новые перспективы, которыми те пока не воспользовались в достаточном объеме. В связи с реализацией в регионе ряда крупных инфраструктурных проектов и развитием жилищного строительства, спрос на строительные материалы всех видов существенно возрос, в настоящее время, удовлетворяясь преимущественно поставками стройматериалов из Краснодарского края и Ростовской области.

Большинство крымских строительных компаний в жилищном строительстве не используют местный песок и цемент. До 70% строительных материалов привозные. В Крыму есть речной и морской песок, но для его применения необходимы другие технологии. Есть дефицит газобетона, но его здесь не могут производить из-за отсутствия сырья подходящего качества. Относительно неплохо развивается рынок бетона, открываются новые производства и увеличивают объем производства старые, при этом используя до 50% привозного цемента и песка. При этом эксперты отрасли, рассчитывая на рост инвестиционной активности в региональной промышленности строительных материалов, настроены весьма прагматично и рассчитывают лишь на собственное финансирование. Скептически застройщики относятся и к идее превращения Крыма в регион с высокотехнологичным производством стройматериалов.

О недостаче в Крыму строительных материалов и, как следствие, высоких ценах на них, говорилось уже не раз, но недавно проблему стали признавать и на официальном уровне. В целом, очевидно, что поставка любых товаров в Крым будет затруднена до момента ввода в эксплуатацию моста через Керченский пролив, которая произойдет не раньше 2019 года.

Список литературы

1. Официальные данные Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>
2. Официальные данные Фонда «РЖС» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.fondrgs.ru>
3. Официальные данные Портала инвестиционных проектов России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://investprojects.info>
4. Официальные данные Национального комитета статистики Украины [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ukrstat.gov.ua>
5. Гончар И.В. Проблемы развития экономики Крымского региона // Стратегия устойчивого развития регионов России. – 2016. – №32. – С. 20–25.
6. Котляров И.Д. Разделенные государства и их роль в современной геополитике // Вестник Рязанского государственного университета им. С.А. Есенина. – 2007. – №15. – С. 68–81.
7. Курбанов А.Х. Интеграция экономики Крыма в российскую экономическую систему: состояние и перспективы / А.Х. Курбанов, В.И. Пахомов, В.А. Плотников // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. – 2014. – №4. – С. 29–37.