

Список использованной литературы

1. ABC-анализ в логистике: методы выделения групп [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cfin.ru/management/manufact/abc.shtml> (дата обращения: 1.10.2014).

2. Иванова Э. А. Спортивное питание в г. Хабаровске / Э. А. Иванова, Т. В. Мазанкова // Управление ассортиментом, качеством и конкурентоспособностью в глобальной экономике : сб. ст. Междунар. заоч. науч.-практ. конф., 26 мая 2014 г. – Чебоксары : ЧКИ РУК, 2014. – С. 22–28.

Информация об авторе

Мазанкова Татьяна Васильевна – кандидат экономических наук, доцент, кафедры экономики и управления на предприятиях торговли, Хабаровская государственная академия экономика и права, 680042, Хабаровск, ул. Серышева, 60, e-mail: mazankova@mail.ru.

Author

Mazankova Tatiana Vassilievna – candidate of economic sciences, associate professor, Khabarovsk state academy of economics and law, 60, Serisheva str., City of Khabarovsk, 680042, e-mail: mazankova@mail.ru.

УДК 338.45:69(571.53)

М. Б. Малецкая

РАЗВИТИЕ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ И ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА

В статье рассматривается специализация гражданского строительства в Иркутской области, зависимость цен на жилье от этапа строительства дома, основные участники рынка строительных услуг, проблемы функционирования города и основные направления развития строительной отрасли в Иркутской области.

Ключевые слова: специализация гражданского строительства Иркутской области; сегменты гражданского строительства Иркутской области; проблемы функционирования и развития Иркутска.

M. B. Maletskaya

THE DEVELOPMENT OF CIVIL ENGINEERING IN THE IRKUTSK REGION AND MAIN MARKET PLAYERS

In the article the specialization of Civil Engineering in the Irkutsk region, the dependence of house prices from the construction phase of the house, the main partic-

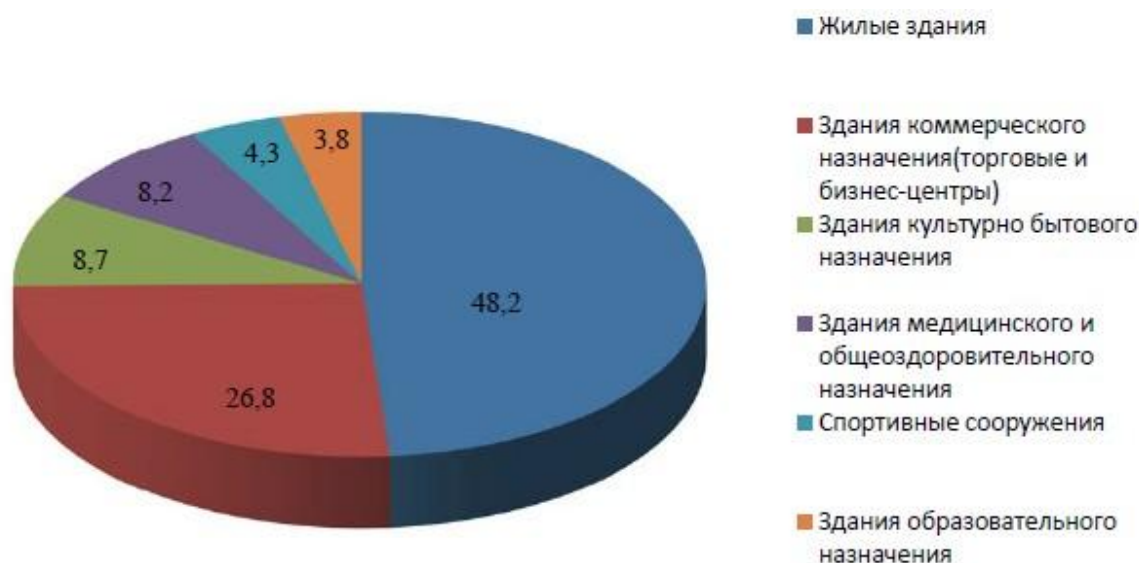
ipants in the market for construction services, the problem of the functioning of the city and the main directions of development of the construction industry in the Irkutsk region are considered.

Keywords: specialty of Civil Engineering of the Irkutsk region; segments of civil construction of the Irkutsk region; problems of functioning and development of City of Irkutsk.

Гражданское строительство Иркутской области специализируется на возведении объектов непроеизводственной сферы народного хозяйства: жилых домов, общежитий, гостиниц, предприятий торговли и общественного питания, школ, учебных заведений, медицинских и детских учреждений, театров, домов культуры, кинотеатров, клубов, спортивных сооружений, библиотек, музеев, административных зданий, предприятий бытового обслуживания и коммунального хозяйства.

Жилищное гражданское строительство в Иркутской области имеет большое социальное значение, так как оно непосредственно влияет на улучшение условий жизни населения региона. Особенностью данной сферы является комплексность. Наряду с возведением жилых домов решаются градостроительные задачи по созданию сети учреждений просвещения, здравоохранения, культуры, предприятий коммунального и бытового обслуживания населения, озеленению и обустройству территорий Иркутской области.

На рисунке представлена специализация гражданского строительства Иркутской области [5]. По данным отчетливо видна ярко выраженная специализация гражданского строительства в регионе, ведущая роль отводится жилищному строительству (48,2 %). По данным органов статистики по Иркутской области потребность в обеспечении населения регионов жильем на 100 % не удовлетворена [3]. Поэтому с уверенностью можно говорить о перспективах развития данного сегмента строительства в нашем регионе.



Специализация гражданского строительства Иркутской области, %

Второе место в данной структуре занимает строительство коммерческого назначения (бизнес-центры, торговые центры). Их доля составляет 26,8 %. Данный сегмент рынка стал динамично развиваться в Иркутской области еще с 2000 г. Тогда было начато строительство крупных торговых центров. На сегодняшний день продолжается динамичное строительство торговых, развлекательных центров, бизнес центров. Площадь таких объектов достигает 100 тыс. м².

Несмотря на то, что рынок коммерческой недвижимости Иркутской области находится пока на ранней стадии своего развития, уже наметились положительные тенденции: инвесторы вкладывают деньги в крупные проекты. Начались процессы децентрализации. Однако на строительном рынке области так же отсутствуют современные форматы. Но если будет качественное предложение недвижимости, то будут и желающие ее занять. Крупным компаниям (имеется не регион ее деятельности) сейчас предложить нечего. В Иркутской области нет помещений подобного уровня Москвы и Санкт-Петербурга.

Третье место в данной структуре занимают здания культурно-бытового назначения (8,7 %). За последние три года в Иркутской области было введено в эксплуатацию 8 кинотеатров, 6 ночных клубов, 12 ресторанов, а также других объектов бытового назначения.

Здания медицинского, спортивного и образовательного назначения распределили между собой 8,2, 4,3 и 3,8 % соответственно. Несмотря на то что потребность в строительстве зданий именно этого назначения остается в Иркутской области крайне неудовлетворительной, строительство их на территории региона практически не ведется. Это связано с тем, что финансирование таких зданий требует больших объемов и длительных сроков окупаемости, инвесторам гораздо выгоднее вложить в коммерческую или в жилую недвижимость, чем построить больницу или школу.

Таким образом, застройщики Иркутской области предпочитают специализироваться на строительстве коммерческой и жилой недвижимости. Популярность данного направления обусловлена экономически выгодными проектами, в первую очередь прибыльностью, и быстрой окупаемостью.

На сегодняшний день покупку квартиры в Иркутской области предлагают не только сами застройщики, но и генеральные подрядчики, субподрядчики и многочисленные агентства недвижимости, которые принимали долевое участие в строительстве.

Как правило, цены на жилье в Иркутской области зависят от этапа строительства дома. Первый этап – это этап проектной документации, т.е. весь проект будущего дома построен только на бумаге, сделан макет, получена соответствующая документация. На первом этапе цена на будущую недвижимость самая маленькая, при этом присутствует большой риск, так как строительство, не начавшись по каким-либо причинам, может быть свернуто.

Второй этап строительства жилого комплекса включает в себя покупку земельного участка, закупку строительных материалов и начало закладки фундамента под основной дом. На этом этапе уже цены на квартиры возрастают, риск так же есть, но уже минимальный. Будущий владелец квартиры может наблюдать за ходом строительства и по желанию ему покажут всю документацию. Самый

дорогой этап покупки квартиры – это третий, когда дом сдан в эксплуатацию. На этом этапе риска уже никакого нет, но цена возрастает на порядок [1].

Цены на коммерческую недвижимость также в течение последних двух лет продолжали снижаться. Резкий скачок цен произошел из-за кризисной ситуации в стране и мире. Бизнесмены и предприниматели Иркутской области были вынуждены отложить крупные строительные проекты на более долгий срок. Это повлияло на спад цен.

В целом необходимо отметить, что на цены в данном сегменте влияет еще и географическое положение региона. Сейсмичность, присущая Восточной Сибири и Иркутской области в частности, увеличивает цены на строительство еще примерно на 15 %. Кроме того, в область завозится большое количество строительных материалов, что зачастую повышает себестоимость строительства.

В настоящее время на территории области ведут свою хозяйственную деятельность следующие крупнейшие строительные организации: ОАО «Новый город ФСК», ЗАО «Иркутскпромстрой», ЗАО «Труд», ОГУП «Дорожная служба Иркутской области», «Иркутсклесстрой», ОАО «ВостСибСтрой», ООО «СирСтрой», ООО «Норд-Вест» и др.

Лидирующее положение группы компаний «ВостСибСтрой» (44,8 % сегмента) обеспечивает строительство зданий и сооружений, капитальный ремонт, проведение специализированных работ, выполнение функций генерального подрядчика и заказчика-застройщика, а также на проектирование зданий и сооружений. Наличие высококвалифицированных кадров компании определяет сроки и качество выполняемых работ. География деятельности компании – Иркутск, Ангарск, Братск, Усолье-Сибирское, Черемхово, Зима, Саянск, Тулун, Нижнеудинск, Усть-Илимск, Байкальск.

Второе место в сегменте гражданского строительства принадлежит строительной компании «Иркутсклесстрой» (32,4 %). Компания «Иркутсклесстрой» занимается строительством домов по принципу долевого строительства – будущие жильцы и владельцы помещений сами оплачивают проводящиеся строительные работы. Однако большая часть строительных площадок компании сосредоточено в городе Иркутске. По Иркутской области лишь в городе Шелехове, Ангарске и Братске имеются строительные объекты компании. Отличительная черта данной строительной компании в том, что она одна из немногих предлагает жилые квартиры «под ключ».

Третье место в данной структуре занимает компания «СирСтрой». Она является филиалом Иркутской компании, но уже заняла на строительной площадке Иркутской области свою нишу размером 18,8 % [3].

Таким образом, сегмент гражданского строительства в Иркутской области стремительно развивается, однако небольшое приостановление темпов роста произошло вследствие мирового финансового кризиса. Но по прогнозам многих ведущих экспертов, рынок жилищного гражданского строительства в Иркутской области имеет перспективы для динамичного развития.

В целом комплексный градостроительный анализ современного состояния Иркутска позволил выявить следующие основные проблемы функционирования и развития города:

1. Одной из важнейших проблем является неэффективное использование территории. Свободных площадок под жилищное гражданское строительство в границах города недостаточно, освоение многих из них сдерживается необходимостью проведения дорогостоящих мероприятий по инженерной подготовке и защите. В то же время значительная часть территории занята массивами низкоплотной жилой неблагоустроенной застройки. Обширные производственные зоны не упорядочены, зачастую размещаются смежно с жилой застройкой без необходимых санитарных разрывов, резко ухудшая качество городской среды.

2. Большую сложность представляет решение экологических проблем города. Наблюдается загрязнение воздушного бассейна выбросами транспорта и промышленных объектов, актуальны проблемы очистки поверхностных стоков и водоемов, санитарной очистки города (удаление бытовых и промышленных отходов). Сложная экологическая обстановка является одним из факторов роста заболеваемости населения.

3. К функциональным проблемам Иркутска относится отставание транспортной инфраструктуры от требований времени. Улично-дорожная сеть как по плотности, так и по пропускной способности не соответствует резко возросшему уровню автомобилизации. К недостаткам транспортной системы относятся неудовлетворительные связи южной и северной частей города, транзитные потоки транспорта, в том числе и грузового, проходящие через центр города и жилые районы. Качество жизни горожан снижает недостаток учреждений культурно-бытового обслуживания и низкий уровень озеленения, особенно в центральной части города и в границах жилых районов.

4. Отдельную комплексную проблему представляет сохранение в пределах города аэропорта, эксплуатация которого ведет к сверхнормативному шумовому загрязнению значительной части городских территорий.

5. Снижение потребительского спроса населения на жилье вследствие ужесточения требований кредитных организаций по условиям предоставления ипотечных жилых кредитов.

6. Недостаточный объем выпуска основных строительных материалов, постоянный рост цен на стройматериалы из-за высоких затрат на перевозку их из других объектов Российской Федерации.

7. Высокая доля ветхого и аварийного жилья.

8. Низкие объемы инвестиций в основной капитал.

9. Высокая сейсмичность, что приводит к удорожанию жилья.

10. Нехватка квалифицированных кадров.

Развитие жилищного строительства в Иркутской области возможно только путем устранения или минимизации обозначенных выше проблем. Данные проблемы представляются узловыми; градостроительные подходы к их решению предлагаются в рамках стратегии развития города до 2020 г. (генеральный план).

Решение проблемы развития строительной отрасли в Иркутской области возможно комплексным методом, включающим в себя реализацию следующих основных направлений:

- определение стратегии развития территорий Иркутской области на период до 2020 года;

- подготовка территорий к комплексному освоению в целях жилищного строительства;
- обеспечение новых микрорайонов массовой жилой застройки объектами социального назначения и автомобильными дорогами;
- содействие муниципальным образованиям Иркутской области в подготовке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство;
- развитие застроенных территорий;
- развитие механизмов кредитования участников рынка жилищного строительства;
- развитие промышленности строительных материалов.

Список использованной литературы

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул. – 2-е изд. – СПб. : Питер, 2008. – 624 с.
2. Иванов В. В. Управление недвижимостью / В. В. Иванов, О. К. Хан. – М. : ИНФРА-М, 2007. – 446 с.
3. Иркутскстат [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: <http://irkutskstat.gks.ru>.
4. Максимов С. Н. Управление недвижимостью / С. Н. Максимов. – М. : Дело, 2008. – 272 с.
5. Правительство Иркутской области [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.orkobl.ru>.
6. Росстат [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.

Информация об авторе

Малецкая Марина Борисовна – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры логистики и коммерции, Байкальский государственный университет экономики и права, 664047, г. Иркутск, ул. Байкальская, 105, e-mail: rybakovskaya5@mail.ru.

Author

Maletskaya Marina Borissovna – candidate of economic sciences, associate professor, Department of logistic and commerce, Baikal State University of Economics and Law, 105, Baikalskaya str. City of Irkutsk, 664047, e-mail: rybakovskaya5@mail.ru.