

Перспективы развития строительного комплекса Ростовской области.

Т.В. Толстых, Э.А. Туманян, С.Г. Шеина

Донской государственный технический университет

Аннотация: Одна из главных социально-экономических задач Ростовской области - это развитие жилищно-строительного комплекса. Строительный комплекс затрагивает интересы большинства жителей нашей страны и является одним из важнейших секторов экономики страны.

Ключевые слова: Строительный комплекс, строительство, Ростовская область, анализ.

Строительство является опорной точкой роста экономики страны, основным элементом развития как в экономическом, так и социальном плане. Совокупность отраслей материального производства, проектных и изыскательных работ, которые обуславливаются техническими, организационными, экономическими, технологическими связями представляют собой строительный комплекс.

Строительная отрасль относится к числу ведущих направлений экономической деятельности страны и во многом определяет потенциал решения главных социальных, экономических и технических проблем государства. Деятельность строительного комплекса удовлетворяет важные потребности населения: жилье, дороги, городская инфраструктура. Также комплекс решает проблему с рабочими местами для населения. Строительный комплекс – капиталоемкий, так как на эффективность экономики влияет производственный и научно-технический потенциал, который реализует применение новейших технических разработок и наилучших технологических решений.

Для создания методических основ развития строительного комплекса необходимо проведение анализа строительной отрасли Ростовской области и рассмотрение его составляющих.

Анализ состояния строительного комплекса Ростовской области

Жилищное строительство является главным приоритетом национальной политики. Донской регион входит в десятку субъектов России с максимальными темпами по объему ввода жилья. В регионе за последнее пятилетие объем введенной жилой площади составил более 10 млн кв. метров. В Ростовской области с 2016 года можно наблюдать рост жилищного строительства, прогресс роста представлен на рис.1 [1-3]. На 101% в 2019 году выполнена годовая программа по вводу жилья на Дону - сдано в эксплуатацию 2611,0 тыс. кв. м общей площади жилья. Доминирование индивидуального строительства является одной из особенностей региона (в Ростовской области его доля занимает 52,4 процента).

Ввод жилья в Ростовской области

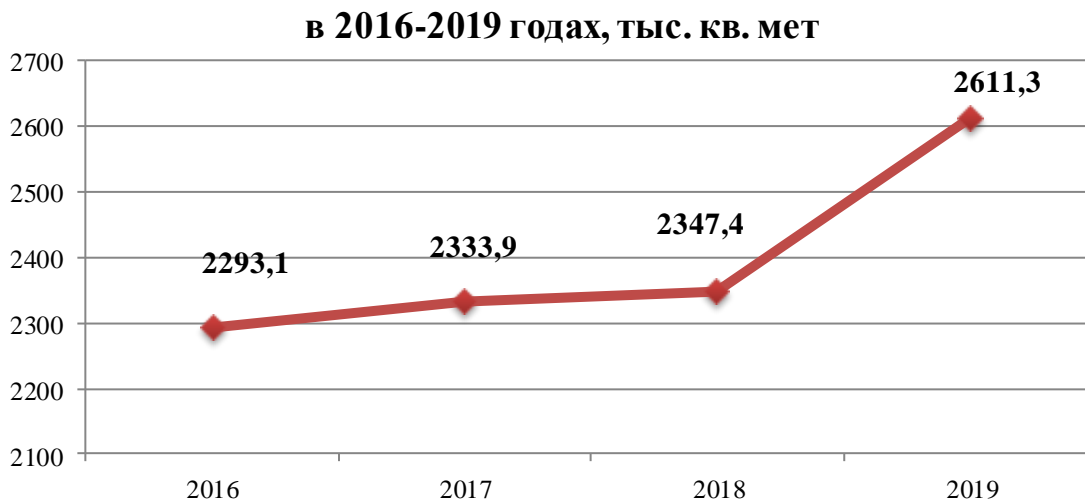


Рис. 1 – ввод жилья в Ростовской области за 2016-2019 годы

В 2019 году строительными организациями введено в действие 10 407 зданий жилого и нежилого назначения на территории Ростовской области.

В последние годы в регионе устойчиво растет предложение на рынке многоквартирного жилья застройщиков, поэтому цены на квартиры снижаются. Рынок недвижимости региона сбалансирован, так как объем

вводимого жилья сопоставим с количеством платежеспособного населения, 35 299 квартир построено в 2019 году на Дону.

Строительный комплекс Ростовской области – это 41,7 тыс. работающих человек и 3,9 % от всего населения региона, участвующего в экономике области за предыдущий год.

По виду деятельности «Строительство» в Ростовской области объем работ составил 14596,4 млн руб. по итогам 2019 г., показывая положительную динамику по отношению к аналогичному периоду предыдущего года.

Строительная отрасль включает 6049 строительных организаций, из которых 6033 находятся в частной форме собственности, а остальные принадлежат государству, муниципальным образованиям.

В 2019 году осуществлено сопровождение 8 инвестиционных проектов строительного комплекса. За период январь-декабрь 2019 года объем освоенных инвестиций по крупным инвестиционным проектам составляет 16 407,4 млн рублей инвестиций.

Анализ ключевых проблем развития строительного комплекса

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации разработало документ «Стратегия инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года» (2015 г.). В документе отражается текущее состояние строительной отрасли и разработан план развития с инновационными технологиями. Стратегия напрямую связана с социальными и экономическими прогнозами развития Российской Федерации на период до 2030 года и устанавливает функционал отраслей строительного комплекса [4].

Стратегия инновационного развития строительной отрасли применима ко всем субъектам РФ и указывает стратегические направления роста строительного комплекса в регионах, но не носит обязательный характер для применения в составлении стратегий развития строительного комплекса

отдельно для каждого субъекта РФ. На сегодняшний момент немногие регионы разработали и утвердили данные стратегии. В Ростовской области данный документ не разработан, но основные направления развития строительного комплекса отражены в стратегии социально-экономического развития Ростовской области на период до 2030 года.

Анализ стратегии и других нормативных материалов позволяет определить основные проблемные вопросы строительного комплекса региона.

1. Нехватка земельных территорий

Плотная застройка Ростовской области - одна из наиболее крупных проблем. В связи с этим затруднительна работа с инвесторами, так как свободных участков на границах интересующих территорий недостаточно. К категории земель населенных пунктов относится 449,9 тыс. гектара, лишь 10,8 процента (48,6 тыс. гектара) не вовлечены в строительную деятельность.

2. Недостаточная инновационная заинтересованность строительных организаций.

Основная задача области: сохранение первых позиций по объему жилья, соответствие стандартам качества и применение современных технологий в строительстве. Из этого следует необходимость в наращивание инновационной активности строительных фирм региона. Инвестиционная поддержка необходима не только для внедрения новых технологий, но также для преобразования и обновления основных фондов. Основной фонд изношен на 60,2 процента.

3. Недостаток квалифицированных кадров

Работодатели ощущают дефицит рабочих специальностей. Зачастую молодое поколение, выпускники высших учебных заведений, имеющие высокую квалификацию, без опыта работы, отказываются трудиться на вакансиях по рабочим специальностям. Но рабочие кадры наиболее актуальны в строительной сфере. В региональный перечень входит 10 профессий

строительных специальностей, требующих среднего профессионального образования.

4. Наличие высоких бюрократических барьеров при оформлении строительной документации.

В рейтинге инвестиционного климата, регион входит в группы D и C по показателю A2 «Эффективность процедур по выдаче разрешений на строительство», так как получить разрешение на строительство можно в течение 153 дней, а количество процедур для получения разрешения равняется 14,54 штук.

5. Сложный процесс процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет.

Огромные временные и материальные затраты несут строительные организации при постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет и при государственной регистрации прав на недвижимость, это итог неосведомленности законодательства в данной сфере субъектов.

6. Аварийное жилье.

За последние годы в регионе аварийным жильем признано 204,7 тыс. кв. метров многоквартирного жилищного фонда. В 2016 году показатель ветхого и аварийного жилья составил 1,4 % от общей площади всего жилищного фонда региона. Ростовская область в 2017 году занимает 21 место по рейтингу регионов РФ.

Основные тенденции развития строительного комплекса, сложившиеся в последние годы

В Ростовской области программа социально-экономического развития подразумевает следующие тенденции развития для строительного комплекса.

В регионе численность городского населения растет, соответственно растет и спрос на новое жилье в городах. Численность городского населения

впервые в 2016 году превысило население сельской местности. ООН прогнозируется прирост городского населения до 66 процентов к 2050 году. Тенденция пространственного развития территории объясняет социально-экономическую значимость городских агломераций.

На сегодняшний день требуется увеличение качества комплексной жилой застройки, которая предусматривает развитие инфраструктуры. Комплексный подход на данный момент является более выгодной альтернативой точечной застройке. Формирование городской среды происходит на основании комплексного развития, применяются новые стандарты формирования городской среды [5,6].

Внедрение новых технологий является основным направлением в повышении эффективности строительной деятельности. В настоящий момент мировая экономика находится на пороге IV индустриальной революции. Главной задачей индустриализации является внедрение «прорывных технологий», они формируют воспроизводящие технологии, новые отрасли и сектора экономики и промышленности [7].

Основные принципы индустриализации в строительной сфере:

- перенос технологического процесса на промышленное производство;
- улучшение качества технологических проектных решений сооружений и зданий;
- типизация и унификация сооружений и зданий;
- реализация непрерывного производства строительных работ.

Внедрение экологических технологий в строительстве также является ключевой тенденцией в развитии региона. Огромное количество стран применяет строительство экодомов. Развиваются системы сертификации экологичного строительства EcoProfile (Дания), Demarche HQE (Франция), (BREEAM (Великобритания), DGNB (Германия), CASBEE (Япония). В Российской Федерации разработан зеленый стандарт GREEN ZOOM [8,9].

Проекты гуманизации городского пространства приведут к формированию и решению запросов людей с ограниченными возможностями. На данный момент города становятся более «кастомизированными». На строительство «безбарьерного» жилья и инфраструктуры увеличивается спрос. Адаптация жилых и производственных зданий к нуждам людей старших возрастов и людей с ограниченными возможностями является основной потребностью [10].

В крупнейших городах развивается интеллектуальная городская среда и инфраструктура «умных» городов. К 2025 году, по данным IHS Technology, увеличится количество «умных» городов, на сегодняшний день 21 город может называться «умным».

Основываясь на этих тенденциях, регион ставит для себя следующую цель:

- увеличение жилищного строительства (динамика роста представлена на рис.2.);



Рис. 2 –Динамика объемов жилищного строительства в Ростовской области в 2020-2024 годы

Проведенный анализ позволяет сделать следующие заключения. Основываясь на нормативных документах, можно сделать вывод, что программы развития охватывают все ключевые проблемы строительства Ростовской области, но столкновение с ограничительными мероприятиями

вносит свои коррективы. Из этого следует, что реализовать программы следует в более короткий срок. Для этого необходима слаженная работа, как государства, так и населения.

Литература

1. Социально-экономическое положение Ростовской области в январе-декабре 2019 года // Ростовстат URL: rostov.gks.ru/folder/30195.
 2. Социально-экономическое положение Ростовской области в январе-декабре 2018 года // Ростовстат URL: rostov.gks.ru/folder/30195.
 3. Социально-экономическое положение Ростовской области в январе-октябре 2020 года // Ростовстат URL: rostov.gks.ru/folder/30195.
 4. Анпилов С.М., Сорочайкин А.Н. О Стратегии развития строительной отрасли РФ (часть I) // Эксперт: теория и практика, 2019, №1 URL: cyberleninka.ru/article/n/o-strategii-razvitiya-stroitelnoy-otrasli-rf-chast-i.
 5. Самойлов А.А. Анализ состояния и развития жилищно-строительного комплекса в Ростовской области // Электронный вестник Ростовского социально-экономического института, 2015, № 7 URL: cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostoyaniya-i-razvitiya-zhilischno-stroitel'nogo-kompleksa-v-rostovskoy-oblasti.
 6. Шеина С.Г., Стародубцева А.С. Устойчивое развитие городов. Комплексный подход к преобразованию городской среды // Инженерный вестник Дона, 2017, №2. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N2y2017/4114.
 7. Шеина С.Г., Гиря Л.В., Питык Е.С., Медведев О.В. Интеллектуальная городская система и ее реализация на современном этапе развития России // О Инженерный вестник Дона, 2017, №1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2019/5608.
 8. Marsh R. On the modern history of passive solar architecture: exploring the paradox of Nordic environmental design // The Journal of Architecture, 2017, № 22. URL: tandfonline.com/doi/full/10.1080/14445921.2020.1808278.
-

9. Adams R. Architecture in the Production of Ecological Time // Architecture and Culture, 2017, №5 URL: tandfonline.com/doi/full/10.1080/20507828.2017.1325077.

10. Хачатрянц К.К. Градостроительство и архитектура: актуальные проблемы. Беларусь: БНТУ, 2002. 182-185 с.

References

1. Social'no-jekonomicheskoe polozhenie Rostovskoj oblasti v janvare-dekabre 2019 goda [Socio-economic situation of the Rostov region in January-December 2019]. URL: rostov.gks.ru/folder/30195.

2. Social'no-jekonomicheskoe polozhenie Rostovskoj oblasti v janvare-dekabre 2018 goda [Socio-economic situation of the Rostov region in January-December 2018]. URL: rostov.gks.ru/folder/30195.

3. Social'no-jekonomicheskoe polozhenie Rostovskoj oblasti v janvare-oktabre 2020 goda [Socio-economic situation of the Rostov region in January-October 2020]. URL: rostov.gks.ru/folder/30195.

4. Anpilov S.M., Soročajkin A.N. Ekspert: teoriya i praktika, 2019, № 1. URL: cyberleninka.ru/article/n/o-strategii-razvitiya-stroitelnoy-otrasli-ri-chast-i.

5. Samojlov A.A. Elektronnyj vestnik Rostovskogo social'no-ekonomicheskogo instituta, 2015, № 7. URL: cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostoyaniya-i-razvitiya-zhilishno-stroitelno-kompleksa-v-rostovskoy-oblasti.

6. Sheina S.G., Starodubceva A.S. Inzenernyj vestnik Dona, 2017, №2. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N2y2017/4114.

7. Sheina S.G., Girya L.V., Pityk E.S., Medvedev O. V. Inzenernyj vestnik Dona, 2017, № 1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2019/5608.

8. Marsh R. The Journal of Architecture, 2017, № 22. URL: tandfonline.com/doi/full/10.1080/14445921.2020.1808278.

9. Adams R. Architecture and Culture, 2017, №5. URL: tandfonline.com/doi/full/10.1080/20507828.2017.1325077.



10. Hachatryan K.K. Gradostroitel'stvo i arhitektura: aktual'nye problem [Urban planning and architecture: current issues] Belarus': BNTU, 2002. 182-185 p.