**Прогнозирование развития строительного комплекса на территории Краснодарского края**

Синицин Егор Романович

КубГТУ

Кафедра экономической безопасности

г. Краснодар

Российская Федерация

Аннотация: строительный комплекс - отдельные сферы деятельности, совокупности предприятий, организаций и т.д., которые в основном ориентированы на обслуживание строительного производства и обеспечивают его материально-техническими ресурсами, проектно-изыскательскими, научно-исследовательскими, опытно-конструкторскими и другими видами работ, специализированными кадрами.

Цель работы: построить прогноз развития строительного комплекса на территории Краснодарского края.

Ключевые слова: прогнозирование, планирование, строительный комплекс, Краснодарский край, Краснодар, анализ, оценка.

**Введение**

В настоящее время современное рыночное хозяйствование ставит вопрос участия государства в развитии строительства, которое, в свою очередь, выступает весомой сферой экономики страны. Государственное регулирование поможет ускорить процессы развития данной отрасли, заинтересованными сторонами при этом выступает и государство в том числе, так как развитие строительства в стране обеспечит поднятие социально-экономического уровня территорий. При этом очень важным аспектом выступает необходимость формирования надлежащей системы прогнозирования и планирования, которая будет соответствовать целевым масштабам и сложности желаемого строительного комплекса.

Эффективность решения поставленного вопроса будет основываться на качестве обоснований тех или иных решений относительно выпуска и реализации конкурентоспособных товаров и услуг, способных наиболее полным образом удовлетворить нужды социума; степени замотивированности принимающих участие в строительных работах работников; сбалансированности развития иных сфер хозяйствования, действующих в рассматриваемом регионе.

Направленность на удовлетворение социальных нужд призывает развивать экономику, укрепляя реальный экономический сектор, что, в свою очередь, требует пересмотра концепций планирования и прогнозирования совершенствования строительного комплекса. То есть, необходим качественный анализ реального состояния строительного комплекса, а также внедрение новейших рекомендаций, которые будут идти в ногу со временем. Для этого следует пересмотреть имеющиеся ориентиры, условия и факторы развития строительного комплекса, а затем разработать теоретические и методические рекомендации по улучшению системы стратегического планирования развития строительного комплекса с целью наиболее полного устранения имеющихся социально-экономических проблем региона. В данном исследовании такая работа будет выполнена на примере Краснодарского края.

Исследованием аспектов, касающихся развития строительного комплекса занимались многие учённые среди которых можно выделить М.И. Каменецкого [17], Т.С. Леонтьеву [19], Е.В. Пахомова [21], М.С. Овчинникову [21], А.Д. Ильину [15], М.Ф. Иванова [15], О.В. Васылева-Керян [5], А.В. Антошечкину [5] и многих других.

 Цель исследования ***–*** построить прогноз развития строительного комплекса на территории Краснодарского края.

Задачами исследования выступают следующие аспекты:

 – охарактеризовать строительный комплекс – понятие, состав отраслей, структура и особенности;

 – определить методы планирования и прогнозирования развития строительного комплекса;

 – рассмотреть зарубежный опыт в области и прогнозирования объемов и структуры строительного комплекса;

 – предложить рекомендации по оценке количества потенциальных участников системы ипотечного кредитования и структуры востребованности жилья в Краснодарском крае;

 – произвести прогноз динамики развития строительного комплекса в Краснодарском крае.

 Методами исследования выступают анализ и синтез, группировка, прогнозирование и другие.

 **1 Теоретические основы управления и прогнозирования развития строительного комплекса краснодарского края**

 **1.1 Строительный комплекс – понятие, состав отраслей, структура и особенности**

Достижение роста экономики и повышения благосостояния граждан в первую очередь определяется развитием народного хозяйства государства. Поэтому в процессе формирования и реализации государственной политики и стратегий развития экономики любой страны особое место отводится воспроизводственной структуре и строительному комплексу, которые играют важнейшую роль в социально-экономическом развитии страны и обеспечивают все виды безопасности государства. Некоторые современные исследователи считают, что «строительный комплекс, понимаемый как структурный элемент народного хозяйства, имеющий соответствующий орган государственного управления, перестал существовать с распадом советской административной системы» [14].

 Однако большинство ученых исходят из того, что строительный комплекс государства в новой трансформации продолжает существовать и после распада СССР с учетом условий рыночной экономики. Такие ученые, как Асаул А.Н., Морозов И.Е., Пасяда Н.И., Фролов В.И., Павлов П.В., Хлестунов Е.С. и др., рассматривают строительный комплекс как «совокупность отраслей, производств и организаций, характеризующихся тесными, устойчивыми экономическими, организационными, техническими и технологическими связями в получении конечного результата – обеспечении производства основных фондов народного хозяйства, географически находящихся на территории государства» [4, 20]. Каменецкий М.И., Донцова Л.В., Позмогова С.Б., Феклистов И.И., Горшков Р.К., Ульянова А.В., Воронин А.В. в понятии «строительный комплекс» выделяют отдельные сферы деятельности, совокупности предприятий, организаций и т.д., которые в основном ориентированны на обслуживание строительного производства и обеспечивают его материально-техническими ресурсами, проектно-изыскательскими, научно-исследовательскими, опытно-конструкторскими и другими видами работ, специализированными кадрами и др.

 Строительный комплекс, имеет уникальный характер реализации строительных проектов, что связано с тем, что большое количество участников имеют абсолютно разные задачи и виды деятельности, но заинтересованы в едином конечном результате[6]. В научных работах Гераськиной И.Н., Переверзевой Е.С., Комова А.В., Алексеевой Т.Р., Городновой Н.В. и др. делается акцент на том, что строительный комплекс является один из важнейших межотраслевых хозяйственных комплексов народного хозяйства государства и одновременно подсистемой национальной экономики, а в целом выступает сложной системой управления[3, 7, 8, 22].

 При этом целый ряд ученых таких, как Ерохина Е.В., Ахметшина Л.Г., Вишняков В.Г., Колесникова К.И., Зигерн-Корн Н.В., Прибышин Т.К., Торчинов Д.Г. и др., исследовали проблемы влияния территорий с особым организационно-правовым и экономическим статусом в пределах Российской Федерации на привлечение инвестиций и инноваций в воспроизводственный процесс, включая и строительный комплекс [11, 13, 18, 27].

 Состав строительного комплекса представлен на рис. 1.1.

Рисунок 1.1 – Состав строительного комплекса

Строительная отрасль выступает одной из основных сфер деятельности экономики, призванной решать жизненно необходимые вопросы структурного преобразования имеющихся ресурсных запасов региона и страны в целом, а также совершенствования непроизводственного компонента экономической деятельности. От того, насколько эффективным будет управление строительным комплексом по большей части зависит финансовое положение территории и место в конкурентных экономических условиях. В настоящих реалиях степень эффективности деятельности строительного комплекса показывает качество межрегиональных и международных отношений территории.

В структуре строительства рост объемов жилищного строительства свидетельствует об улучшении микро- и макропоказателей, а повышение размеров инвестиций в основной капитал – о способности промышленных предприятий в кратчайшие сроки удовлетворять спрос и быть готовыми поглотить иностранные инвестиции для формирования нового цикла экономического развития, интеграции национальной экономики в мировую

систему хозяйствования [25, 27]. Структура строительного комплекса представлена на рис. 1.2.

К структуре строительной отрасли относят:

– строительное и дорожное машиностроения;

– специальную инфраструктуру, в частности научно-исследовательские и опытно-конструкторские организации;

– учебные заведения, где готовят специалистов строительной отрасли;

– финансовые учреждения, которые финансируют строительство;

– предприятия и организации, занимающиеся материально-техническим обеспечением и т. д. [29, 30].

В состав строительного комплекса входят:

– собственное строительство;

– отрасли промышленности по добыче и производству строительных материалов, изготовление строительных изделий, техники и оборудования для строительства;

– организации, обеспечивающие выполнение научно-исследовательских и проектноконструкторских работ для отраслей строительного комплекса.

Рисунок 1.2 – Структура строительного комплекса

Комплекс является потребителем продукции многих других отраслей и производств, в частности черной металлургии, химической промышленности, транспортного комплекса, электроэнергетики и тому подобное. С другой стороны, вся строительная отрасль является потребителем продукции и услуг металлургии, машиностроения, промышленности строительных материалов, химической и лесоперерабатывающей промышленности, транспорта, связи и т. п.

Строительство – главное звено комплекса. Здесь создаются основные фонды хозяйства. От других отраслей строительство отличается своей продукцией (здания), которая является недвижимой, крупногабаритной.

В силу своей специфики строительная отрасль и промышленность строительных материалов очень тесно взаимодействуют между собой, а потому современное производство строительных материалов более чем наполовину сосредоточено в рамках строительной отрасли, то есть в системе подрядных строительных организаций. Более того, от развития строительной отрасли и промышленности строительных материалов зависит строительство жилья, создание новых городов и сел, отдельных микрорайонов, постоянная реконструкция жилищных фондов, строительство промышленных и сельскохозяйственных предприятий, транспортных объектов, больниц, школ, торговых центров и тому подобное. А также строительная отрасль поддерживает в надлежащем состоянии обороноспособность страны, создает предпосылки для роста производства во всех отраслях хозяйства.

**1.2 Методы планирования и прогнозирования развития строительного комплекса**

В современных условиях в процессе разработки прогнозов и планов важное значение приобретает дальнейшее развитие и совершенствование методологии прогнозирования и планирования развития строительного комплекса. Методологией называется учение о методах научного познания и практическое преобразование действительности. Основные направления совершенствования методологии прогнозирования и планирования строительного комплекса – это расширение спектра современных методов (приемов) исследования строительного комплекса, повышение научно-технического и расчетно-экономического обоснования прогнозов и планов, широкое использование прогрессивных технико-экономических норм и нормативов, дальнейшее улучшение системы показателей с целью повышения эффективности строительной деятельности.

Методология экономического прогнозирования и планирования, наравне со специфическими приемами своей науки, включает общенаучные, логико-диалектические и формально-диалектические методы и категории. Значение методологии прогнозирования и планирования повышается в связи с более глубоким взаимопроникновением экономических наук, в частности, прогнозированием и планированием методами совместимых наук, особенно методами математики. Проникновение математических знаний в экономическое прогнозирование и планирование способствует значительному расширению и, что не менее важно, совершенствованию методического аппарата.

Метод является определенной совокупностью действий, мероприятий, способов, операций, используемых в определенной последовательности для достижения ранее поставленных целей. По оценке специалистов насчитывается более 150 методов прогнозирования, хотя на практике используется 15-20. Существует несколько подходов к классификации методов прогнозирования.

Рассмотрим один из них, а именно-классификацию методов прогнозирования по степени формализации. Согласно указанному подходу, все методы прогнозирование можно условно поделить на интуитивные, формализованные и комплексные. На рис. 1.3 приведена классификация методов прогнозирования по степени формализации.

Методы планирования – это конкретные способы и приемы расчетов плановых показателей. В процессе планирования могут использоваться следующие методы: нормативный, расчетно-аналитический, балансовый, матричный, экономико-математическое моделирование, программно-целевой и программно-ресурсный.

ИНТУИТИВНЫЕ

ФОРМАЛИЗОВАННЫЕ

По общему принципу действий и способу получения прогнозной информации

По общему принципу действий и способу получения прогнозной информации

Индивидуаль-ный экспертный опрос

Коллективный экспертный опрос

Метод экстраполяции тенденций

Метод моделирования

Интервью

Анкетирование

Самореги-страция

Аналитические записки

Метод комиссий

Метод Делфи

Матричный метод

Сценарный метод

Адаптивные методы

Метод авторегресий

Временной тренд

Простая (обычная) экстраполяция

Метод гармоничных весов

Метод экспотенциаль-ного сглаживания

На основе 1 уравнения регрессии

На основе системы уравнений регрессии

Статистичес-кое

Сетевое

Имитационное

Структурное

Рисунок 1.3 – Методы прогнозирования строительного комплекса по степени формализации

Нормативный метод – основывается на применении норм и нормативов использования рабочей силы, средств труда, предметов труда.

Расчетно-аналитический метод – заключается в том, что планирование осуществляется на основании достигнутого уровня предыдущего периода, который используется как база. Применяется оценка динамики показателей и экспертные оценки.

Балансовый метод – базируется на материальных, трудовых, стоимостных и других балансах. Путем построения балансов достигается согласование потребностей и ресурсов.

Матричный метод – это дальнейшее развитие балансового метода.

Экономико-математические модели – бывают двух видов: детерминированные и стохастические. Детерминированные модели реализуются, в основном, по помощью методов линейного программирования. Этот метод позволяет построить одновариантный оптимальный план.

Стохастические модели, реализуемые методами математической статистики, позволяют использовать в планировании не только собственно саму модель, но и систему параметров и характеристик.

Программно-целевой и программно-ресурсный метод – основывается на взаимосогласованные программ с целями и ресурсами.

В процессе разработки плана и прогноза строительного комплекса используется два типа моделей и методов. Первый тип основан на агрегированной информации, формирующейся по иерархии сверху – вниз (т. е. от общего к частному): от народного хозяйства к системе строительного комплекса. В результате принятия решений на этом уровне определяются темпы, пропорции, основные балансовые соотношения, учитывающие обобщающее влияние научно-технического прогресса в народном хозяйстве на продукцию и ресурсы строительства.

На этом уровне формируются гипотезы и варианты развития комплекса. Применение методов и моделей этого уровня обеспечивает увязку основных показателей развития народного хозяйства с задачами развития строительного комплекса, создает предпосылки для обобщающей оценки прогнозируемых экономических и социальных результатов. К важнейшим методическим инструментам, имеющим наибольшее значение в прогнозе на этом первом уровне агрегирования относятся, в частности:

– межотраслевой баланс как центральная экономико-математическая модель, выявляющая основные пропорции в развитии строительства и обслуживающих его отраслей (как в пределах комплекса, так и вне его границ);

– модели типа производственных функций, позволяющие оценить долю интенсивных и экстенсивных факторов в развитии строительного комплекса и его отраслей по вариантам прогноза.

Второй тип основан на дезагрегированной информации. Он формируется снизу – вверх и по горизонтали на уровне элементов, подсистем, комплекса (т. е. от частного к общему). На этом уровне раскрывается влияние отдельных направлений научно-технического прогресса и других факторов на качественные и количественные показатели развития строительного комплекса, прежде всего, на уровень и структуру продукции (построенные здания, сооружения и др.) и ресурсов строительства (строительные материалы, основные фонды, инвестиции и др.). Этот подход основывается на использовании более детальной информации об исследуемых объектах и предполагает применение широкого круга различных методологических подходов, в том числе эвристических и экстраполяционных методов, экономико-математического моделирования на базе отчетных, проектных и нормативных данных, анализа источников научно-технической информации и др.

Особое значение в процессе прогнозирования развития строительного комплекса имеет обоснование перспективной потребности строительства в материальных, технических и трудовых ресурсах [32].

Таким образом, все перечисленные методы планирования и прогнозирования могут быть полезны при разработке тех или иных строительных решений, а решение об их применении принимается по ситуации в зависимости от каждого конкретного проекта.

**1.3 Зарубежный опыт в области и прогнозирования объемов и структуры строительного комплекса**

В последние годы объемы гражданского строительства в различных странах стремительно растет. Законодательная база строительной отрасли стала более упорядоченной, а также повысился профессионализм участников рынка. Появились новые технологии, повышающие качество работ на этапах проектирования, строительства и надзора.

В то же время возрос уровень конкуренции. Эффективная организация всех строительных процессов стала одним из приоритетных факторов конкуренции, за которым следуют затраты на строительство. У бизнесменов, которые используют современные технологии не только в строительстве, но и в управлении, экономическом обосновании проектов, больше шансов на успех.

Планирование – одна из главных экономических вех. В строительстве планирование играет особую роль потому что процесс строительства трудоемкий и капиталоемкий. В современном менеджменте планирование основывается на прогнозах. Прогнозы определяют поведение как коммерческих, так и национальных организаций.

Одной из основных задач прогнозирования является установление экономических взаимосвязей между параметрами или объектами прогнозирования путем создания наглядной модели. С учетом экономических взаимосвязей можно расширить прогнозирование во времени и повысить качество прогноза до уровня, который ранее был невозможен при использовании качественных и количественные методов прогнозирования.

Рассмотрим одну из наиболее используемых моделей прогнозирования производства, которая может быть применена в текущей ситуации латвийской строительной отрасли. Прогнозирование строительной отрасли невозможно без прогнозирования факторов макроуровня. Для этого используют стандартную модель для прогнозирования общих процессов.

Существует множество технических инструментов, таких как компьютерные программы для выполнения модели прогнозирования, например, «Стелла», «Арена», PowerSim, SLAM, GPSS, GASP, SIMSCRIPT и другие. Рассматриваемая модель, предлагаемая для прогнозирования строительного сектора, состоит из двух основных частей: формирование спроса и предложения. В модели результат прогнозирования спроса отображается в виде оцененного спроса на строительство.

Модель строительной отрасли характеризует уровень развития предпринимательской среды и эффективность национальной экономики. Существует несколько компонентов модели, которые отражают основные факторы производства и деятельности предприятия: природный фактор (наличие ресурсов), основной капитал (наличие средств производства), фактор рабочей силы, оборотный капитал (наличие денежных ресурсов), фактор предприимчивости (предпринимательский дух и доступность информации).

В модели результат прогноза спроса отображается в виде установленного спроса на строительство (в денежном выражении). При удовлетворении спроса на строительство необходимо распределять ресурсы, доступные потребителям для приобретения строительной продукции, с учетом производственных факторов (т.е. затрат на поставку исходных материалов, средств производства, рабочей силы, денежных средств, информации и других производственных факторов). И только тогда можно решить, какой части следует уделять больше внимания, почему сектор не работает в соответствии со спросом (эффективно и на полную мощность) [35].

Модель основана на предположении, что производственные факторы объединяются в фиксированных пропорциях. Это означает, что можно рассчитать норму потребления фактора, которая определяет необходимый объем фактора (в денежном выражении) для производства требуемого объема строительной продукции. Объем потребления фактора может быть определен с использованием производственной функции Леонтьева [28] (см. формулу 1).

Ri = Ai \* X (1),

где: Ri – потребность в факторе i,

X – требуемый объем производства,

Ai – норма.

Спрос удовлетворяется в зависимости от наличия производственных факторов. Необходимо отметить что определенная потребность в производственных факторах не соответствует реальному потреблению этих факторов. Это происходит потому, что доля потребления факторов постоянна, и если одного фактора недостаточно, использование других факторов также уменьшается.

В процессе строительства объем производства определяется так: все производственные затраты суммируются со средней маржой по отрасли, полученным результатом является общий объем строительной продукции. Вся строительная продукция попадает на рынок. Если существует разница между объемами спроса и предложения, оно покрывается внешней средой.

Данная система предполагает, что существует баланс спроса и предложения, так как предложение определяется исходя из установленного спроса или существует возможный дефицит предложения, который может возникнуть из-за производственной неэффективности или недостаточности производственных факторов.

При построении прогнозов важны принципы. При проектировании строительства зарубежные страны, имеющие передовой опыт строительства, придерживаться принципа непрерывности, который заключается в систематическом сборе и обработке полученной дополнительной информации после выполнения прогнозирования и внесения необходимых коррективов в прогноз по мере необходимости. Принцип прямой точности обеспечивает строго соответствующую передачу информации от одного исполнителя другому по кратчайшему маршруту, а принцип автоматизма является одним из основных для сокращения времени и затрат на сбор и обработку исходных данных и выполнения прогнозов.

Точно оценить вероятность выявленных тенденций в выгодах и затратах на ИТ помогает применение количественного измерения адекватности качества и затрат, экономико-математических методов и моделей контроля. Принцип альтернативного прогнозирования заключается в возможности разработки объекта, его отдельных компонентов и технологии изготовления продукта по различным траекториям. Важен также принцип прогнозирования адаптивности, который заключается в изучении и максимальном использовании внутренних и внешних факторов окружающей среды как объектной системы.

Системная оптимизация архитектурных объектов при современном подходе к пространству, а также проявление тенденций устойчивости в подходе к градостроительству и архитектурному проектированию важными факторами являются обратимость и цикличность систем. В городском поселении в динамических циклических системах должны учитываться такие факторы, как планирование, архитектурный дизайн, сохранение исторических памятников, повторное использование старых зданий, приспособленных для отдыха городов, использование подземных сооружений и т.д. Жизненный цикл зданий следует рассматривать как фундаментальный фактор в архитектуре, где с момента проектирования предусматривается демонтаж и переработка материалов.

В программу проекта, как правило, включен соответствующий прогноз еще до стадии проектирования. Итак, этап ситуационного анализа включает в себя определение устойчивого экологического потенциала и пограничной среды, а также определение их элементов и взаимосвязей, чтобы определить возможные элементы влияния на будущий объект. На стадии проектирования выполняется концепция, постановка задачи целевого локального жилого пространства, составление ресурсосберегающей программы и сценария рабочего пространства, расчет и оптимизация системы [31].

Во многих странах используют ресурсосберегающее проектирование архитектурных объектов. Для этого производится выбор оптимальных технологических решений, проектирование, подбор строительных материалов и ресурсов, необходимых для строительства, принимаются проектные и 3D-решения, инфраструктурные, транспортные и планировочные решения. На этапе проверки гипотез, в качестве апробации послепроектных исследовательских работ, включают сравнительный этап экономических затрат на строительство, эксплуатационных расходов, мониторинг качества и эстетическую оценку объекта, подведение итогов и характеристики в нормативной документации, оценку ресурсосберегающей способности объекта в городской и региональной системе.

Многие архитектурные проекты, смоделированные с помощью информационных компьютерных технологий, так и останутся на бумаге в его виртуальном мире, если не использовать технологии проектного прогнозирования, где архитектор проектирует не конечный продукт, отвечающий за каждую деталь, а процесс его создания или живую деятельность. Это заставляет архитектора использовать инновационные технологии из других отраслей промышленности и ставит перед обществом новые архитектурные задачи.

Таким образом, технология будущего – проектирование (прогнозирование проекта) методом моделирования и формирование пространственной среда обитания представляет особую ценность и профессиональный интерес для теоретиков и практиков строительства. Результаты прогнозирования проекта могут быть использованы для уточнения и корректировки первоначальных результатов прогноза – если прогноз выявляет какой-либо недостаток в организации предметной среды, проект устраняет этот недостаток. На этом завершилось основное противоречие проектного прогнозирования: именно для того, чтобы ожидаемый плохой прогноз не оправдался, негативные факторы были нейтрализованы, и пространственная среда обитания человека приобрела функциональную целостность и гармонию.

**2 Оценка развития строительного комплекса на территории краснодарского края**

**2.1 Анализ комплексного социально-экономического развития Краснодарского края**

В экономике Краснодарского края в 2021 году отмечаются достаточно высокие темпы роста основных макропоказателей, особенно в секторах, наиболее пострадавших от введения ограничительных мер в прошлом году.

Все сектора потребительского рынка демонстрируют уверенный рост не только к соответствующему периоду прошлого года, но и к уровню аналогичного периода 2019 года, в полной мере преодолев падение в результате введения карантинных мер. Оборот розничной торговли увеличен на 15,8 % относительно января - сентября 2020 года и на 12,4 % по сравнению с январём - сентябрём 2019 года. Оборот общественного питания возрос на 15,9 % относительно 9 месяцев 2020 года и на 1,1 % относительно того же периода 2019 года. Прирост объёма платных услуг населению составил 21,6 % к уровню 9 месяцев 2020 года и 14,1 % к уровню 9 месяцев 2019 года.

Восстанавливается туристский комплекс – с 1 января по 30 сентября 2021 года край посетило 14,6 млн туристов, в 1,5 раза больше, чем в аналогичном периоде 2020 года, но на 5 % меньше чем в январе - сентябре 2019 года.

Рост в промышленности достиг 112,8 % за счёт высоких темпов роста (от 110 до 145 %) в производстве табачных изделий, резиновых и пластмассовых изделий, мебели, металлургической продукции, прочих транспортных средств и оборудования, электрического оборудования, одежды, стройматериалов, компьютеров, электронных и оптических изделий, готовых металлических изделий, а также в ремонте и монтаже машин и оборудования, в водоснабжении и утилизации отходов. Относительно уровня января - сентября 2019 года рост промышленного производства составил 110,8 %.

Падение объемов производства сельхозпродукции, фиксируемое в первые четыре месяца текущего года, сменилось приростом на 1,6 % в первом полугодии и на 10,9 % по итогам 9 месяцев за счёт существенного увеличения производства зерновых культур (на 30,4 %, до 11,6 млн тонн). Относительно января - сентября 2019 года рост сельхозпроизводства составил 104,5 %.

Позитивно развивается ситуация в транспортном комплексе: если в первом полугодии рост транспортных услуг составлял 104,8 %, то по итогам января - сентября – 105,3 %. Относительно января - сентября 2019 года рост транспортных услуг составил 102,0 %.

Преодолена отрицательная динамика в строительстве, имевшая место на протяжении первых семи месяцев текущего года, – рост по итогам 9 месяцев составил 103,9 % к соответствующему периоду 2020 года и 103,1 % к аналогичному уровню 2019 года.

Сохраняется отставание оборота организаций оптовой торговли от уровня прошлого года – 97,0 %. Основным фактором, влияющим на отрицательную динамику, является увеличение закупок продукции напрямую у производителя, минуя оптовое звено, в том числе, прямые поставки производителями розничным торговым сетям сахара и масла подсолнечного (по поручению Правительства Российской Федерации). Это подтверждается данными по росту оборота оптовой торговли организациями всех видов деятельности на 4,3 %.

В первом полугодии 2021 года среднедушевые денежные доходы населения составили 33 499 руб. в месяц, или 111,9 % относительно соответствующего периода 2020 года. Реальные располагаемые денежные доходы составили 105,7 %.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2021 год, составляет: в расчете на душу населения – 11 397 руб., для трудоспособного населения – 12 298 руб., для пенсионеров – 9 922 руб., для детей – 11 114 руб.

Основным источником дохода для трудоспособного населения остаётся заработная плата. Среднемесячная заработная плата одного работника в январе -августе 2021 года достигла 39 687 руб., что на 7,9 % превышает уровень оплаты труда в аналогичном периоде прошлого года. Реальная заработная плата составила 101,0 %.

Высокие темпы роста зарплат (более 120 %) сложились в рыболовстве и рыбоводстве, производстве текстильных изделий, производстве кожи и изделий из кожи, полиграфической деятельности, производстве резиновых и пластмассовых изделий, производстве готовых металлических изделий, производстве прочих транспортных средств и оборудования, производстве прочих готовых изделий, ремонте и монтаже машин и оборудования, в деятельности гостиниц и предприятий общественного питания. От 110 до 120 % составил рост зарплат в добыче полезных ископаемых, производстве одежды, производстве бумаги и бумажных изделий, металлургии, производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, производстве электрического оборудования, производстве машин и оборудования, не включённого в другие группировки, в водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, в оптовой и розничной торговле, деятельности сухопутного, водного и воздушного транспорта, в финансовой и страховой деятельности, деятельности в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений.

По данным Краснодарстата на 1 октября 2021 г. задолженность по заработной плате сложилась в сумме 71,5 млн руб., в 1,9 раза больше, чем годом ранее. Долги по зарплате имелись перед 531 работником 18 организаций.

Численность постоянного населения края на 1 сентября 2021 г. составила 5 693,6 тыс. чел. Естественная убыль населения (-21 756 чел.) была полностью компенсирована миграционным приростом (+31 437 чел.).

По итогам выборочных обследований населения по проблемам занятости, проведённым Краснодарстатом в июне - августе 2021 г., численность рабочей силы в среднем составила 2 768,8 тыс. чел., из которых 2 631,1 тыс. чел. были заняты в экономике, 137,6 тыс. чел. не имели занятия, но активно его искали и в соответствии с методологией МОТ классифицировались как безработные. Уровень общей безработицы – 5,0 % (годом ранее – 6,0 %).

По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края за 9 месяцев 2021 года в органы службы занятости населения обратились за содействием в поиске подходящей работы 150,2 тыс. чел. (рис. 2.1), что на 139,2 тыс. чел. или в 1,9 раза меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года. Их них признаны безработными 47,2 тыс. чел., в 3,7 раза меньше, чем годом ранее (172,6 тыс. чел.).

Рисунок 2.1 ­– Ситуация с заинтересованными в трудоустройстве с января по сентябрь 2021 года включительно

Численность безработных граждан по состоянию на 1 октября 2021 г. составила 20,7 тыс. чел. и снизилась на 108,0 тыс. чел. по сравнению с аналогичной датой прошлого года. Уровень регистрируемой безработицы на 1 октября 2021 г. – 0,7 % от численности рабочей силы (годом ранее – 4,6 %).

В связи со снятием ограничительных мер наблюдается рост заявленных вакансий – по состоянию на 1 октября 2021 г. в центры занятости населения заявлено 72,4 тыс. вакансий, в 1,5 раза больше, чем годом ранее.

С начала 2021 года в рамках государственной программы Краснодарского края «Содействие занятости населения» при содействии органов службы занятости населения трудоустроены 88,7 тыс. человек. В оплачиваемых общественных работах приняли участие 4,5 тыс. человек, трудоустроены на временные рабочие места 27,3 тыс. человек. Услуги по содействию самозанятости получили 3,3 тыс. человек. Направлены на профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование 3,6 тыс. безработных граждан. Консультации по телефонам «горячей линии» получили 72,2 тыс. человек.

Восстановление экономической активности хозяйствующих субъектов привело к росту инвестиционных вливаний в экономику в I полугодии 2021 года на 7,8 %. Объём инвестиций за счёт всех источников финансирования составил 184,6 млрд руб., из которых 127,5 млрд руб. – инвестиции крупных и средних организаций с темпом роста 106,5 %.

Заметные изменения претерпела структура источников финансирования инвестиций в основной капитал. Увеличилась доля ассигнований из бюджетов всех уровней – с 14,0 % в I полугодии 2020 года до 17,2 % в текущем году, инвестиций за счёт собственных средств предприятий – с 56,4 до 58,3 %, а также заёмных средств других организаций – с 2,6 до 3,6 %. На этом фоне снизилась доля инвестиций за счёт кредитов банков (с 16,1 до 12,5 %) и доля средств, привлечённых для целей долевого строительства (с 4,3 до 3,1 %).

Наибольшие объёмы инвестиционных вложений, как и годом ранее, отмечены в транспортировке и хранении, при этом их удельный вес в краевом объёме возрос с 22,9 % в I полугодии 2020 года до 25,8 % в текущем году (бюджетные и внебюджетные ассигнования направлены на реализацию проектов в сфере развития авто- и ж.-д. инфраструктуры, в том числе на «Развитие и обновление железнодорожной инфраструктуры на подходах к портам Азово-Черноморского бассейна», «Строительство Дальнего северо-западного обхода Краснодара»; реконструкцию и модернизацию объектов портовой инфраструктуры в портах Новороссийск и Туапсе; строительство портово-индустриального парка в порту Тамань; реконструкцию Нефтерайона «Шесхарис», строительство трубопроводной системы «Юг» и расширение системы трубопровода «Тенгиз-Новороссийск»; модернизацию экспортной инфраструктуры по перевалке и хранению зерна; строительство нового аэровокзального комплекса в Геленджике и новой трамвайной ветки в Краснодаре).

Также увеличился вклад в инвестиции хозяйствующих субъектов других видов деятельности:

– сельского хозяйства – с 10,2 до 11,1 % (средства направлены на закладку многолетних насаждений, в том числе винограда в Анапе и орехоплодных культур в Динском районе; на строительство плодохранилищ в Абинском, Кавказском, Красноармейском и Славянском районах, тепличных комплексов в Красноармейском и Тихорецком районах, производственно-логистического комплекса по приёмке, хранению и переработке сельхозпродукции в Новороссийске; строительство молочных комплексов в Каневском и Кущёвском районах, свинофермы законченного цикла в Павловском районе, свиноводческих селекционно-генетических центров в Ейском и Усть-Лабинском районах; а также на приобретение рабочего, продуктивного и племенного стада, сельскохозяйственной техники, транспортных средств, доильных установок и прочего оборудования многими хозяйствами края);

– торговли оптовой и розничной, ремонта автотранспортных средств и мотоциклов – с 5,9 % до 7,1 % (реализация программ развития компаний-операторов крупнейших в стране оптово-розничных торговых сетей продовольственного ритейла, в первую очередь «Тандер»);

– деятельности в области информации и связи – с 4,7 % до 4,8 % (развитие телекоммуникационной инфраструктуры крупнейшими операторами связи «Мегафон», «МТС», «Вымпел-Коммуникации», «Т2 Мобайл»);

– образования – с 3,2 до 5,1 % (за счёт бюджетных средств, направленных на строительство общеобразовательных школ и детских садов, а также на развитие федеральной территории «Сириус»).

Кроме того, возросли объёмы инвестиций в добыче полезных ископаемых; металлургическом производстве; деятельности профессиональной, научной и технической; деятельности гостиниц; водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов (на их долю пришлось от 1,1 до 1,9 % инвестиций в крае).

В I полугодии 2021 года снизились доля объёмов инвестиционных вливаний в такие виды деятельности как:

– производство нефтепродуктов – 12,4 % всех инвестиций в крае против 16,5 % годом ранее (продолжается реализация крупных проектов, направленных на увеличение глубины и объёмов переработки нефти: строительство нового завода на территории Туапсинского НПЗ, модернизация действующих производств Афипского, Ильского и Славянского НПЗ в рамках подписанных соглашений с Минэнерго России в целях осуществления налогового манёвра);

– обеспечения электрической энергией, газом и паром – 5,1 % против 5,5 % год назад (проведение модернизации Адлерской ТЭС, строительство ТЭС «Ударная», а также реализация инвестпрограмм региональных сетевых организаций «НЭСК-электросети» и «Кубаньэнерго»);

– деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 6,2 % против 6,6 % в I полугодии 2020 года (инвестиции направлены на проведение комплексной жилищной застройки и благоустройства г. Краснодара и других населённых пунктов; строительство 5 и 6 очередей многофункционального рекреационно-ландшафтного комплекса на территории, прилегающей к стадиону «Краснодар», реконструкция и развитие прибрежной территории набережной «Кавказская Ривьера» в городе-курорте Сочи).

Также снижены объёмы инвестиций в области здравоохранения и социальных услуг; в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений; в производстве пищевых продуктов (на долю этих видов деятельности пришлось от 2,3 до 3,6 % инвестиций).

По итогам Петербургского международного экономического форума
2021 года Краснодарский край заключил 22 соглашения на 162 млрд руб., это почти в 10 раз больше, чем в 2019 году. Крупнейшие из них – о модернизации Афипского нефтеперерабатывающего завода (46 млрд руб.) и реконструкции гостиницы «Приморская» (21 млрд руб.). Кроме того, инвесторы направят средства на строительство двух отелей 4 и 5 звезд (13 млрд руб.), трёх гостиничных комплексов в Анапе (29 млрд руб.), гостиничного комплекса в поселке Эсто - Садок (3,6 млрд руб.), создание бальнеологического курорта на 1 000 номеров в Мостовском районе. Ряд соглашений коснулся агропромышленного комплекса – например, в Павловском районе появится селекционно-генетический центр для молочного животноводства.

В настоящее время на территории Краснодарского края реализуются более 400 крупных (стоимостью свыше 100 млн руб.) инвестиционных проектов на общую сумму порядка 2,2 трлн руб. и планируемым созданием 66 тыс. новых рабочих мест до 2030 года [33].

**2.2 Оценка и динамика объемов производства и структуры строительного комплекса на территории Краснодарского края**

Краснодарский край в экономическом отношении является одним из наиболее развитых регионов Южного федерального округа. Значительное воздействие на экономику края оказывает выгодное географическое положение, высокий ресурсный и кадровый потенциал. В настоящее время необходимым условием реализации стратегических направлений социально-экономического развития Краснодарского края является наличие современного высокоэффективного строительного комплекса. В частности, повышение качества жизни населения невозможно без увеличения объемов жилищного строительства. Высокие и устойчивые темпы экономического роста обеспечивают три приоритетных комплекса экономики края – агропромышленный, транспортный, курортно-рекреационный и туристический. Однако ни один из этих комплексов не может развиваться без участия строительного комплекса [1, 23].

Создание потенциала опережающего (будущего) развития края для выполнения функции «опорного региона» предполагает увеличение темпов роста строительных работ во всех отраслях экономики, и, прежде всего, в развитии транспортной инфраструктуры края. Реализация комплекса мер по пространственному развитию и территориальному планированию напрямую зависит от роста объемов строительно-монтажных работ и увеличения инвестиций в строительный комплекс края. Таким образом, строительный комплекс занимает ключевое место в экономике края, обеспечивая темпы социально-экономического развития региона и возможности выполнения в полном объеме стратегических задач, стоящих перед краем [2].

Основным индикатором развития строительного комплекса является объем выполненных строительных работ. Это работы, выполненные организациями-юридическими лицами, филиалами и структурными подразделениями всех видов экономической деятельности на основании договоров и (или) контрактов, заключаемых с заказчиками. В стоимость этих работ включаются работы по строительству новых объектов, капитальному и текущему ремонту, реконструкции, модернизации жилых и нежилых зданий и инженерных сооружений [24]

В строительстве объёмы выполненных работ составили 211,2 млрд руб. с ростом на 3,9 % относительно 9 месяцев 2020 года. Возросли объёмы строительства жилых и нежилых зданий, автомобильных дорог и инженерных коммуникаций. Увеличилось количество введённых в эксплуатацию объектов нежилого назначения – в январе-сентябре 2020 года до января-сентября текущего года (рис. 2.2).

Среди введённых объектов: фермы КРС (на 0,9 тыс. мест), зернохранилища, хранилища для овощей и фруктов и корнеплодохранилища (на 26, 65 и 8,3 тыс. тонн соответственно), мощности по производству растительного масла и комбикормов (300 и 362 тонны в сутки), мяса и цельномолочной продукции (80 и 4 тонны в смену), мощности по первичной переработке нефти (2,2 млн тонн), мощности прокатных станов (0,5 млн тонн), турбинные электростанции (6 мегаватт), трансформаторные подстанции (43,7 тыс. кВ.А), теплоснабжающие станции (85,7 Гкал/ч), перегрузочные комплексы морских портов (224 пог. м причалов), общетоварные склады (208,7 тыс. кв. м), торговые предприятия (93,8 тыс. кв. м), торгово-офисные центры (22,2 тыс. кв. м), предприятия общепита на 203 места, гостиницы на 2,6 тыс. мест, дома отдыха на 48 мест.

Рисунок 2.2 – Динамика количество введённых в эксплуатацию объектов нежилого назначения – в январе-сентябре 2020 года до января-сентября текущего года

Проложено 6,6 км автомобильных дорог с твёрдым покрытием, 524,5 км линий электропередачи, 5,2 км газовых сетей, 42,3 км водопроводных сетей, 4,4 км канализационных сетей, 4 170 км радиорелейных линий связи.

Из социальных объектов введены: детские сады на 1 150 мест, общеобразовательные школы на 8 338 мест, поликлиники на 98 посещений в смену, санатории на 1 032 койки, медицинские центры площадью 3,7 тыс. кв. м, стадион на 7 тыс. мест, спортивные залы площадью 7,7 тыс. кв. м, 7 физкультурно-оздоровительных комплексов, 2 плавательных бассейна.

Ввод в действие жилых домов составил 3 827,8 тыс. кв. м, на 8,6 % больше, чем год назад. Индивидуальные застройщики ввели 1 847,6 тыс. кв. м жилья с ростом на 34,0 %. При этом сокращён ввод многоквартирных домов – на 7,8 % (до 1 980,2 тыс. кв. м) в связи с введением временного моратория на строительство высотных домов в курортных городах края и приведением ранее утверждённых документов территориального планирования в соответствие с современными требованиями законодательства.

Обеспеченность населения жильём составляет 28,2 кв. м в расчёте на одного жителя [33].

**2.3 Анализ системы прогнозирования в Краснодарском крае**

Градостроительным кодексом Российской Федерации [34] предусмотрено нормативное регулирование аспектов территориального планирования, для этого отведена целая глава. Так, согласно данному кодексу, планирование развития территории должно соответствовать положениям стратегий социально-экономического развития, производиться в рамках целей долгосрочных бюджетов, соответствовать государственным программам и национальным проектам и т.д. То есть процессы планирования и прогнозирования развития строительства не должны противоречить нормативно-правовым актам территории и государства.

Подготовка документов территориального планирования Краснодарского края выполняется на базе отраслевой документации стратегического планирования государства, включая генеральные схемы топливно-энергетических и транспортных отраслей, стратегии национальной безопасности государства и другой документации касательно обеспечения безопасности при учете аспектов социально-экономического, стратегии пространственного развития, инвестиционных программ, решений органов государственной власти и т.п.

Согласно ГрК РФ [34] документами территориального планирования являются:

– схемы территориального планирования;

– генеральные планы поселений;

– генеральные планы городских округов.

Схемы территориального планирования Краснодарского края включают в себя положения о территориальном планировании и карты планируемого размещения объектов регионального значения. При этом последними могут выступать транспорт, автодороги, объекты образования, здравоохранения, схемы для предупреждения ЧС, стихийных бедствий и эпидемий, и другие в соответствии со ст. 14 ГрК РФ [34].

Система прогнозирования в Краснодарском крае предполагает расчёт прогнозов по следующим направлениям:

– промышленная деятельность;

– агропромышленный комплекс;

– транспорт;

– потребительский рынок;

– инвестиции и строительство;

– прибыль прибыльных предприятий;

– труд;

– демография.

Прогнозные показатели социально-экономического развития Краснодарского края на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов (далее – прогноз) разрабатываются в двух вариантах с учетом основных параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом ограничений и рисков, а также новых возможностей развития краевой и российской экономики в целом. В качестве основного выбран базовый сценарий, который описывает наиболее вероятный сценарий развития краевой экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики, включая реализацию мероприятий, направленных на достижение целевых приоритетов национальных проектов, стратегических инициатив, мер по обеспечению устойчивости развития экономики с учетом антикризисных мер, а также запуска нового инвестиционного цикла. По этим причинам базовый сценарий предполагается использовать при подготовке законопроекта о краевом бюджете на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов.

В апреле 2020 года утвержден План мероприятий (действий) по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции на территории Краснодарского края. План актуализировался и дополнялся в связи с анализом ситуации, обращениями организаций и предпринимателей. Федеральные и краевые меры поддержки по переносу сроков уплаты налогов, выплате субсидий на сохранение занятости и возмещение части затрат, обеспечение льготного кредитования в пострадавших отраслях экономики, позволили хозяйствующим субъектам минимизировать потери, связанные с введением ограничительных мероприятий. Первоочередные меры были реализованы уже в августе 2020 года. В связи с тем, что отрасли экономики, продолжали работать с ограничениями, Краснодарский край направил усилия на восстановление экономики. 17 августа 2020 года утверждена первая редакция регионального плана действий по нормализации деловой жизни, восстановлению занятости, доходов граждан и роста экономики, реализация которого запланирована до конца 2021 года. В рамках регионального плана направлены усилия на поддержку малого и среднего предпринимательства, базовых отраслей экономики, запуск нового инвестиционного цикла, восстановление рынка труда. С учетом перечисленных мер на поддержку экономики края направлено более 14 млрд рублей без учета льготного кредитования [34].

**3 Мероприятия по совершенствованию системы прогнозирования строительного комплекса в краснодарском крае**

**3.1 Направления совершенствования системы стратегического планирования развития строительного комплекса в Краснодарском крае**

Стратегическое планирование помогает разработать методику, которую будет использовать территория для достижения конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности на фоне других регионов. Оно помогает спланировать количество всех необходимых ресурсов для бесперебойной деятельности проектов, при этом уменьшая риски с помощью прогнозирования спроса, а следовательно – уменьшая затраты на проект.

Рекомендации по совершенствованию системы стратегического планирования развития строительного комплекса в Краснодарском крае.

1. Проведение всестороннего анализа имеющихся мощностей.
2. Анализ изменчивости внешнего окружения и оценка способности проекта к адаптации.
3. Оценка факторов, находящихся вне поля зрения, но влияющих на течение проекта развития, а также поиск путей их учета.
4. Системный подход к процессам проектирования и реализации логистической стратегии.
5. Ориентация на существующий спрос и прогноз дальнейшего спроса.
6. Предпочтение областей строительства, обеспечивающих долгосрочную конкурентоспособность и инвестиционную привлекательность Краснодарского края.
7. Атаковать слабые, но учитывать сильные стороны регионов-конкурентов.
8. Готовность к возможности отрицательного результата вследствие неблагоприятных рыночных условий.
9. Наличие альтернативных вариантов реализации стратегии.

Эффективное использование данных рекомендаций возможно при соблюдении следующих условий.

1. При наличии хорошо отлаженной учётно-информационной системы.

2. При проведении комплексного анализа доходов и расходов региона, отдельного строительного проекта и всех участков логистической цепи, основанного на единой методологии исчисления издержек.

3. При условии определения доли прибыли от логистической деятельности в общей прибыли фирм.

Единого, универсального метода разработки стратегического планирования не существует. Каждая стратегия состоит из ряда целей, процедур, структур, элементов, систем, которые представляются в виде стратегического плана, содержащего следующие разделы:

1.  Общее резюме, в котором демонстрируется суть стратегии и показывается ее связь с участниками и элементами внутри и за пределами проекта.

2.  Цель, требуемые показатели деятельности и способы ее измерения.

3.  Описание способа, при помощи которого возможно в целом добиться поставленных целей, изменений, которые для этого будут осуществлены, и того, как будет осуществляться управление ими.

4.  Описание того, как отдельные функции проекта будут вносить свой вклад в выполнение плана, связанные с этим изменения и процесс интегрирования всех операций.

5.  Планы, показывающие ресурсы, необходимые для выполнения стратегии.

6.   Планы по затратам и выбранные финансовые показатели.

7.   Описание того, как стратегия повлияет на развитие Краснодарского края в целом, особенно с точки зрения целевых показателей, вклада стратегии в получение ценности для потребителей и удовлетворение их запросов.

Таким образом, в данном случае основу успешного стратегического планирования составляют правильно принятые решения (поставленные цели и выбранная методология) на региональном уровне управления, в зависимости от которых, в свою очередь, будут исходить текущие и оперативные решения, из которых вытекают конкретные действия на низших уровнях.

Чтобы Краснодарский край повысил степень инвестиционной привлекательности необходимо придерживаться логистического подхода по оптимизации потоковых процессов на всех стадиях проектов.

**3.2 Рекомендации по оценке количества потенциальных участников системы ипотечного кредитования и структуры востребованности жилья в Краснодарском крае**

Обеспеченность жильем в России находится на высоком уровне относительно многих стран с формирующимися рынками, особенно по показателю числа квартир (жилых помещений) на душу населения (рис. 3.1).



Рисунок 3.1 – Обеспеченность жильем в России – на уровне сопоставимых стран

С учетом небольшого среднего размера домохозяйства (2,6 чел.) на одно домохозяйство в России в среднем приходится больше одной квартиры. Однако жилье неравномерно распределено среди домохозяйств. Это, с одной стороны, создает спрос на покупку собственного жилья в новых домах домохозяйствами, у которых его нет, а с другой – создает существенный потенциал для развития рынков вторичного жилья и аренды, которые являются альтернативой покупке жилья на первичном рынке.

Кроме того, аренда квартир вместо их покупки, в том числе в новых форматах аренды (коливинг и т. п.), также представляется оптимальным выбором части финансово состоятельных домохозяйств, особенно состоящих из одного человека, как минимум на определенном этапе их жизненного пути. Длительный период действия массовой программы субсидирования ставок по ипотеке на первичном рынке может привести к перекосам в ценообразовании на первичном и вторичном рынках.

Для выравнивания экономической привлекательности варианта покупки квартиры на первичном рынке со ставкой 6,5% и варианта покупки на вторичном рынке со ставкой 8,5% цена квартиры на вторичном рынке должна быть ниже не более чем на 13%, чем на первичном. Однако по состоянию на конец июня 2021 г. данному условию не удовлетворяли 30 регионов из 85. Таким образом, в этих регионах рост спроса, который стимулировала льготная ипотека, уже вызвал перекосы в ценообразовании на рынке жилья, что привело к падению привлекательности первичного рынка для покупателей и смещению спроса на ипотеку на вторичный рынок [24].

Без учета регионов с наиболее низкой доступностью жилья число домохозяйств, способных обслуживать ипотеку, составляет 24 млн. Однако в случае роста цен на жилье на 10 и 20% количество таких домохозяйств, по нашим оценкам, резко снизится – до 18 и 13 млн соответственно. Без учета заемщиков, которые уже имели действующий ипотечный кредит в данных регионах на конец июня 2021 г., оценка максимального устойчивого уровня платежеспособного спроса с поправкой на возможный рост цен в ближайшем будущем находится в диапазоне 9–12 млн семей.

При оценке потенциального спроса на ипотеку на первичном рынке на ближайшие несколько лет оценка в 9–12 млн домохозяйств, не имеющих ипотечный кредит, которые потенциально могут обслуживать ипотеку исходя из распределения доходов в целом по России, должна быть дополнительно скорректирована в сторону понижения, такая корректировка необходима в связи с рядом факторов.

1. Наиболее обеспеченные домохозяйства, скорее всего, в большинстве своем не будут играть ключевой роли в обеспечении спроса на ипотеку на первичном рынке (т. к. они либо не заинтересованы в улучшении жилищных условий, либо могут профинансировать покупку полностью за счет собственных средств): минус 1,5 млн семей, остается 7,5–10,5 млн домохозяйств.

2. Доля первичного рынка в выдачах ипотеки в последние годы традиционно не превышает 30%. Даже если предположить рост этой доли (до уровня 40%), остается 3–4 млн домохозяйств, которые потенциально заинтересованы в финансировании покупки жилья на первичном рынке за счет ипотеки.

3. Опережающий рост цен на недвижимость в ряде регионов и региональные различия в уровне доходов, а также миграция населения из малых населенных пунктов в мегаполисы с более высокими ценами на жилье. Учет этого фактора требует дополнительного снижения оценки из предыдущего пункта примерно на 1 млн домохозяйств, до 2–3 млн семей.

4. Демографический фактор. В ближайшие годы доля населения в наиболее активном с точки зрения ипотеки возрасте (30–35 лет) будет сокращаться. Тем не менее граждане, вступающие в данную возрастную категорию, будут создавать дополнительный спрос на ипотеку, в том числе на первичную. До середины 2025 г. из них еще в совокупности около 1 млн домохозяйств преодолеет порог доходов: общий спрос увеличится до 3–4 млн домохозяйств.

5. Итоговая оценка числа домохозяйств без ипотеки, которые потенциально смогут обслуживать ипотеку на первичном рынке в ближайшие годы, с учетом региональных особенностей, составляет 3–4 млн домохозяйств на горизонте до середины 2025 г., или в среднем не более 1 млн домохозяйств в год относительно текущего момента времени.

6. При площади стандартной квартиры 54 кв. м максимальный спрос на новостройки до 2025 г., профинансированный за счет ипотеки на первичном рынке, составит 54 млн кв. м в год, или 216 млн кв. м суммарно до середины 2025 года. Спрос на ипотеку в денежном выражении составит 17,2 трлн рублей. При этом с учетом развития территорий плотной застройки вблизи мегаполисов средняя площадь приобретаемого жилья может несколько сократиться по сравнению с оценкой выше.

После удовлетворения всего спроса на ипотеку на первичном рынке в 2025 г. за его пределами спрос будет расти только за счет взросления и повышения финансового благосостояния младших поколений. Он оценивается примерно в 250 тыс. семей в год, что в четыре раза меньше, чем в предшествующие годы. Это означает, что активное стимулирование спроса на ипотеку в ближайшие годы чревато резким падением спроса в 2026–2030 гг., что негативно скажется на рынке жилья и в строительном секторе.

Вероятно, что поддержание текущих темпов роста строительства нового жилья, весьма вероятно, в перспективе опередит динамику будущего спроса. Поэтому с точки зрения устойчивости спроса на жилье и ипотечного рынка (снижения рисков резких колебаний спроса после 2024 г.) оптимальным представляется выдача примерно 0,5 млн ипотечных кредитов в год на покупку жилья в новостройках на горизонте до 2030 года. Это меньше, чем выдается сейчас. Тем не менее этого окажется достаточно, чтобы покрыть весь платежеспособный спрос на данный вид кредита.

**3.3 Прогноз динамики развития строительного комплекса в Краснодарском крае**

Осуществлённый анализ продемонстрировал тот факт, что судя по социально-экономическому состоянию Краснодарского края, данный регион можно смело назвать довольно благополучной территорией, которая характеризуется довольно высоким природно-ресурсным и инвестиционным потенциалом, что является весьма благоприятными факторами для развития строительного комплекса.

В настоящий момент осуществление государственного управления с строительной сфере предполагает наличие определённой вертикальной иерархии:

– организация;

– региональная власть;

– государственная власть.

Главной движущей силой совершенствования строительного комплекса Краснодарского края, прежде всего, является государственная власть. Формируя главные политические решения в этой области, государством обеспечивается полноценная картина управления строительным комплексом. На базе данных решений формируется ряд задач территориального назначения в области строительства. В случае возникновения необходимости территориальные органы обращаются к вышестоящим с просьбой о разъяснении неточностей. Кроме того, территориальные органы прилагают все усилия для приспособления организационно-методических аспектов к организации продуктивной системы строительного комплекса.

Чтобы успешным образом выполнить все поставленные задачи относительно долгосрочного развития строительного комплекса Краснодарского края государством предусмотрено ряд мер по поддержке:

1. Использование потенциала строительного комплекса при строительстве объектов социальной сферы за счет бюджетных инвестиции и содействие привлечению строительных организаций к реализации крупных проектов частных инвесторов по созданию объектов промышленности, энергетической и транспортной инфраструктуры.

2. Стимулирование технологического развития строительного комплекса края, в том числе путем разработки строительных нормативов и правил, установления требований к объектам капитального строительства и качеству строительных работ в рамках заключаемых государственных контрактов.

3. Внедрение и распространение практики контрактов, повышающих ответственность подрядчиков за качество строительно-монтажных работ и применяемых материалов, в частности контрактов с долгосрочными гарантийными обязательствами, контрактов «жизненного цикла» и т.д.

4. Содействие реализации проектов по модернизации действующих и созданию новых предприятий стройиндустрии, обеспечивающих выпуск конкурентоспособной продукции для строительного комплекса края.

5. Государственная поддержка создания инфраструктуры для развития жилищного строительства и реализации инвестиционных проектов.

6. Подготовка специалистов для обеспечения квалифицированными кадрами строительного комплекса края [2].

Реализация целей, направлений и приоритетов Стратегии социально-экономического развития Краснодарского края в сфере строительного комплекса позволит увеличить объем вводимых в действие жилых помещений в 1,5 раза, а темп роста производства строительных материалов в 2030 году составит 105,8%. В целом основной ожидаемый результат – формирование единой эффективной системы производства строительных материалов, возведения объектов и их эксплуатации.

В 2021 году объем строительных работ оценивается в 305,5 млрд руб. или 105,6% к 2020 году. По сравнению с прошлогодним прогнозом это в абсолютной сумме выше на 42,3 млрд руб. в связи с предполагаемым ростом инвестиционной активности предприятий относительно предыдущего года.

Прогнозируемый объем строительных работ в 2022 году (330,4 млрд руб., 103,8% к оценке 2021 года) также выше намерений, заложенных в прошлогоднем прогнозе на 46,7 млрд руб. В 2024 году планируемый объем строительных работ может составить 393,6 млрд руб. или 119,7% к 2020 году.

В прогнозный период предполагается ежегодный рост от 103,8 % до 105,0 %. Ввод жилья в 2021 году ожидается в объеме 5 125 тыс. кв. метров или 100,0% к уровню 2020 года. При этом изменения прошлогодних прогнозных намерений по росту объема вводимого жилья составит плюс 674 тыс. кв. метров.

В 2022 году прогнозируемый объем вводимого жилья предположительно увеличится относительно 2021 года на 0,1% до 5 130 тыс. кв. метров, что больше прошлогоднего прогноза на 596,0 тыс. кв. метров.

В прогнозном 2023 году объем ввода жилья увеличится на 4,5% до 5362,5 тыс. кв. м. В 2024 году предполагается продолжение положительной тенденции в жилищном строительстве, в соответствии с которой планируется ввести 5 647 тыс. кв. м жилья в год с темпом роста 105,3 % [33].

**Заключение**

Строительный комплекс, имеет уникальный характер реализации строительных проектов, что связано с тем, что большое количество участников имеют абсолютно разные задачи и виды деятельности, но заинтересованы в едином конечном результате. Строительный комплекс является один из важнейших межотраслевых хозяйственных комплексов народного хозяйства государства и одновременно подсистемой национальной экономики, а в целом выступает сложной системой управления.

Рассмотренные в работе методы планирования и прогнозирования могут быть полезны при разработке тех или иных строительных решений, а решение об их применении принимается по ситуации в зависимости от каждого конкретного проекта.

При построении прогнозов важны принципы. При проектировании строительства зарубежные страны, имеющие передовой опыт строительства, придерживаться принципа непрерывности, который заключается в систематическом сборе и обработке полученной дополнительной информации после выполнения прогнозирования и внесения необходимых коррективов в прогноз по мере необходимости. Принцип прямой точности обеспечивает строго соответствующую передачу информации от одного исполнителя другому по кратчайшему маршруту, а принцип автоматизма является одним из основных для сокращения времени и затрат на сбор и обработку исходных данных и выполнения прогнозов.

В экономике Краснодарского края в 2021 году отмечаются достаточно высокие темпы роста основных макропоказателей, особенно в секторах, наиболее пострадавших от введения ограничительных мер в прошлом году.

В строительстве объёмы выполненных работ составили 211,2 млрд руб. с ростом на 3,9 % относительно 9 месяцев 2020 года. Возросли объёмы строительства жилых и нежилых зданий, автомобильных дорог и инженерных коммуникаций.

Увеличилось количество введённых в эксплуатацию объектов нежилого назначения – с 571 в январе-сентябре 2020 года до января-сентября текущего года.

Основу успешного стратегического планирования составляют правильно принятые решения (поставленные цели и выбранная методология) на региональном уровне управления, в зависимости от которых, в свою очередь, будут исходить текущие и оперативные решения, из которых вытекают конкретные действия на низших уровнях. Чтобы Краснодарский край повысил степень инвестиционной привлекательности необходимо придерживаться логистического подхода по оптимизации потоковых процессов на всех стадиях проектов.

После удовлетворения всего спроса на ипотеку на первичном рынке в 2025 г. за его пределами спрос будет расти только за счет взросления и повышения финансового благосостояния младших поколений. Он оценивается примерно в 250 тыс. семей в год, что в четыре раза меньше, чем в предшествующие годы. Это означает, что активное стимулирование спроса на ипотеку в ближайшие годы чревато резким падением спроса в 2026–2030 гг., что негативно скажется на рынке жилья и в строительном секторе.

Вероятно, что поддержание текущих темпов роста строительства нового жилья, весьма вероятно, в перспективе опередит динамику будущего спроса. Поэтому с точки зрения устойчивости спроса на жилье и ипотечного рынка (снижения рисков резких колебаний спроса после 2024 г.) оптимальным представляется выдача примерно 0,5 млн ипотечных кредитов в год на покупку жилья в новостройках на горизонте до 2030 года. Это меньше, чем выдается сейчас. Тем не менее этого окажется достаточно, чтобы покрыть весь платежеспособный спрос на данный вид кредита. В прогнозном 2023 году объем ввода жилья увеличится на 4,5% до 5362,5 тыс. кв. м. В 2024 году предполагается продолжение положительной тенденции в жилищном строительстве, в соответствии с которой планируется ввести 5 647 тыс. кв. м жилья в год с темпом роста 105,3 %.

**Список использованных источников**

 1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 06.12.2021). URL: <http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_51040/> (дата обращения: 16.12.2021).

 2. Проект Стратегии социально-экономического развития Краснодарского края до 2030 года. URL: <http://economy.krasnodar.ru/razr-strat/files> (дата обращения: 16.12.2021).

 3. Алексеева Т.Р. Лизинг в инновационном развитии строительного комплекса: Монография. – Москва: МГСУ, 2014. – 156 с.

 4. Асаул А.Н. Стратегическое планирование развития строительной организации / А.Н. Асаул, И.Е. Морозов, Н.И. Пасяда, В.И. Фролов. – СПб.: СПбГАСУ, 2009. – 163 с.

 5. Васылева-Керян О.В., Антошечкина А.В. Инновации в строительных организациях // Перспективы развития строительного комплекса в Донецкой Народной Республике. – 2021. – С. 90-93.

 6. Воронин А.В. Теория и методология стратегического управления инвестиционно-строительным комплексом региона в условиях конкурентной среды. – Санкт-Петербург: Питер, 2008. – 267 с.

 7. Гераськина И.Н. Инвестиционно-строительный комплекс России – синергетическая система // Экономический анализ: теория и практика. – 2017. – №2 (461). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/investitsionno-stroitelnyy-kompleks-rossiisinergeticheskaya-sistema> (дата обращения: 16.12.2021).

 8. Городнова Н.В. Взаимодействие государства и инвестистиционно-строительного комплекса: проблемы и решения // Международный научно-исследовательский журнал. – 2015. – №2(33). – С. 18-22.

 9. Горшков Р.К. Стратегическое планирование и управление на предприятиях строительного комплекса / Р.К. Горшков, А.В. Ульянов. – Москва: МГСУ, 2013. – 184 с.

 10. Грабовецкий Б.Е. Планирование и экономическое прогнозирование: учебное пособие. – Винница: ВНТУ, 2013. – 66 c.

 11. Ерохина Е.В. Влияние территорий с особым экономическим статусом на пространственное развитие регионов решения // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2015. – №36. – С. 12-29.

 12. Залунина О.М. Определение взаимосвязей отраслей, связанных с региональным строительством // Технологический аудит и резервы производства. – № 7 (21). – С. 8-12.

 13. Зигерн-Корн Н.В., Прибышин Т. Стратегия развития республики Северная Осетия – Алания: Необходимость и возможность использования режима территории особого организационно-правового статуса // Региональная экономика. юг России. – 2018. – №1(19). URL: <https://doi.org/10.15688/re.volsu.2018.1.10> (дата обращения: 16.12.2021).

 14. Зыкова М.Е. Экономические предпосылки применения маркетинга в строительстве. Региональный аспект // Вестник ОрёлГИЭТ. – 2010. – №1(11). – С. 82-89.

 15. Ильина А.Д., Иванов М.Ф. Сущность понятия «строительный комплекс государства» // Перспективы развития строительного комплекса в Донецкой Народной Республике. – 2021. – С. 114-117.

 16. Каменецкий М.И., Донцова Л.В. Строительный комплекс: состояние, проблемы, основные тенденции долгосрочного развития // Проблемы прогнозирования. – 2008. – № 4. – С. 44-55.

 17. Каменецкий М.И. Оценка вариантов прогноза развития строительного комплекса: 2020, 2030 годы // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования. – 2012. – № 10. – С. 222-242.

 18. Колесникова К.И. Государственное регулирование территорий с особым организационно-правовым и экономическим статусом в Российской Федерации: проблемы и перспективы // Вопросы управления. – 2016. – №6 (43). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennoe-regulirovanie-territoriy-s-osobymorganizatsionno-pravovym-i-ekonomicheskim-statusom-v-rossiyskoy-federatsii-problemy> (дата обращения: 16.12.2021).

 19. Леонтьева Т.С. Информационное моделирование как фактор развития строительного комплекса Краснодарского края // Перспективы развития строительного комплекса в Краснодарском крае. – 2021. – С. 122-125.

 20. Павлов П.В. Строительный комплекс и жилищная политика России: основы взамосвязи и базовые направления трансформации // Теоретическая и прикладная экономика. – 2013. – № 1. – С. 1-42.

 21. Пахомов Е.В., Овчинникова М.С. Текущее состояние строительной отрасли РФ // Молодой ученый. – 2019. – № 2 (240). – С. 255-260.

 22. Переверзева Е.С., Комов А.В. Концепция развития строительного комплекса в условиях экономической нестабильности // Фундаментальные исследования. – 2016. – № 10-1. – С. 178-182.

 23. Плотникова Е.В. Программно-целевое регулирование агропромышленного комплекса Краснодарского края // Научное обеспечение агропромышленного комплекса. – 2016. – С. 545-546.

 24. Плотникова Е.В. Современное состояние и проблемы развития промышленности строительных материалов Российской Федерации // Экономика и управление: актуальные вопросы теории и практики. – 2016. – С. 61-67.

 25. Подольский Р.Ю. Интеграция строительного комплекса Украины в

мировое хозяйство. – Автореф. дис. канд. эконом. Наук: 08.05.01 / Р.Ю. Подольский. – Донецкий национальный университет, Донецк, 2005. – 20 с.

 26. Позмогова С.Б. Эволюция строительного комплекса // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2010. – №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/evolyutsiya-stroitelnogo-kompleksa> (дата обращения: 16.12.2021).

 27. Торчинов Д.Г. Особенности отраслевой и территориальной структуры хозяйства РСО-Алания // Вестник СПбГУ. Науки о Земле. – 2007. – №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otraslevoy-i-territorialnoy-struktury-hozyaystvarso-alaniya-1> (дата обращения: 16.12.2021).

 28. Феклистов И.И. Основные направления взаимодействия государства и объектов рыночной инфраструктуры в инновационном строительстве // Вестник Чувашского университета. – 2006. – № 3. – С. 532-536.

 29. Цепенюк Н. Стратегические приоритеты развития промышленности строительных материалов региона // Галицкий экономический вестник. – 2011. – №1(30). – С. 123-127.

 30. Экономика предприятия: пер. с нем. – М.: Инфра.М, 1999. – 928 с.

 31. Saprykina N. Forecasting technology as a method of modeling and building Smart City concept // Materials Science and Engineering. – 2018. – С. 1-7.

 32. Анализ и прогнозирование развития строительного комплекса. URL: <https://ecfor.ru/wp-content/uploads/books/uch/31.pdf> (дата обращения: 16.12.2021).

 33. Итоги социально-экономического развития Краснодарского края в январе-сентябре 2021 года. URL: <https://neweconomy.krasnodar.ru/activity/makroekonomika/analiz/monitoring/doklad> (дата обращения: 16.12.2021).

 34. Об оценке потенциального спроса на ипотеку. – 2021. URL: <https://cbr.ru/content/document/file/131065/analytic_note_20211129_dip.pdf> (дата обращения: 16.12.2021).

 35. Construction industry forecasting model.URL: <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/16365/> (дата обращения: 16.12.2021).