И. А. Прудников

igor.prudnikov.orig@gmail.com

*ООО «Жилком Недвижимость»,
Москва, Российская Федерация*

А. М. Ротарь

gilcomrealty@gmail.com

*ООО «Жилком Недвижимость»,
Москва, Российская Федерация*

Развитие строительного сектора в условиях COVID-19: опыт России, стран ЕС, США

Аннотация: Все негативные изменения в связи с пандемией, которые непосредственным образом отразились на модели финансового поведения главных инвесторов в строительной отрасли, в конечном итоге продолжат отрицательно отражаться на экономике государства. Это создавшееся положение приведет к еще большему уменьшению предпринимательской активности в строительстве. В результате чего те позиции спроса и предложения, экономическое состояние строительной сферы и отдельных организаций, которые были разрушены, начиная с начала 2020 года, при самом благоприятном сценарии смогут вернуться на прежние позиции только через два года.

Ключевые слова: инвестиции, недвижимость, капиталовложения, риски, доходность.

I. A. Prudnikov

igor.prudnikov.orig@gmail.com

*Zhilkom real Estate,
Moscow, Russian Federation*

A. M. Rotar

gilcomrealty@gmail.com

*Zhilkom real Estate,
Moscow, Russian Federation*

The construction sector in the condition of COVID-19: experience of Russia, EU countries, USA

Abstracts: All the negative changes in connection with the pandemic, which directly affected the model of financial behavior of the main investors in the construction industry, will ultimately continue to negatively affect the state economy. This situation will lead to an even greater decrease in entrepreneurial activity in construction. As a result, those positions of supply and demand, the economic state of the construction sector and individual organizations that have

been destroyed since the beginning of 2020, under the most favorable scenario, will be able to return to their previous positions only in two years.

Keywords: *investments, real estate, capital investments, risks, profitability.*

Коронавирусная инфекция крайне негативно отразилась на развитии строительной отрасли во всем мире. Каждая отдельная страна в той или иной степени почувствовала на себе всю силу пандемийной атаки.

Это привело к застою мировой строительной сферы, что в конечном итоге повлекло уменьшение объемов новых площадок на рынке и сокращения объемов ввода жилищного фонда, промышленных и иных строительных объектов. Пандемия привела к резкому понижению на всем Земном шаре покупательской способности граждан, а эта ситуация повлекла к уменьшению дохода всей строительной сферы.

Наиболее сильно во время пандемии пострадали маленькие и средние строительные фирмы, количество которых от общего числа всех организаций в этой отрасли часто переваливает за половину. Например, в Евросоюзе доля строительных компаний, численность сотрудников которых 40 и менее человек, составляет 55% в денежном эквиваленте от всех строительных работ. Если брать количество работников 25 и менее человек, то таких компаний на сегодняшнее время в том же Европейском союзе будет более 90 % от общего числа всех строительных организаций.

Во всем мире более половины строительных сооружений составляют объекты, которые имеют общественное значение. Примеры таких проектов:

- строительные объекты, инфраструктура которых имеет социальное назначение (детские сады, школы, больницы и т. д.);
- жилые дома;
- офисные здания;
- дорожные покрытия.

Главной проблемой в строительстве во многих развитых странах всего мира во время пандемии 2020–2021 гг. — снижение производительности и эффективности, которая возникла из-за нарушений сроков и разных издержек. Эти издержки привели к следующим негативным факторам:

- окончательный отказ от строительного объекта. Этот пункт является самым плохим из всех возможных отрицательных сценариев развития событий;

- расходы на различные судебные разбирательства;
- перерасход материальных затрат;
- превышение времени строительства.

На данный момент выделяется более 30 причин задержек строительства, произошедших во всем мире. Самые основные негативные моменты, которые произошли в строительстве за 2020–2021 гг.:

- неправильное планирование руководителями строительных компаний собственных материальных ресурсов;
- плохая изначальная оценка планирования времени сдачи строительных объектов;
- неэффективная координация строительных работ на проектах между разными участниками бизнеса;
- плохая организация работ;
- различные задержки в поставке строительных материалов во время комплексных строительных работ;
- задержки, которые связаны с утверждением завершенных строительных подрядов.

Если брать в расчет только РФ, то аналитики выделяют следующие негативные моменты в данной строительной сфере:

- проблема, которая связана с разделением рисков в строительстве;
- не до конца проработана система оценки и отбора объектов;
- повышенная степень бюрократического аппарата;
- значительное снижение с начала 2020 года объема инвестиционных денежных вливаний в строительные объекты;
- нет перспектив для возведения социальных объектов частными строительными фирмами. Особенно это ситуация касается проектов, у которых изначально планируется большой конечный срок окупаемости;
- слабая предпринимательская активность частных строительных организаций. Новые частные организации фактически перестали появляться на российском рынке.

Основным минусом строительной сферы по своей специфике остается то обстоятельство, что строительство нельзя перевести на дистанционную работу, как некоторые другие работы. Поэтому строительная отрасль до сих пор остается одной из самых уязвимых деловых активностей.

В подавляющем большинстве государств не было полного запрета строительной активности, иначе это могло привести к еще большим экономическим проблемам не только строительной индустрии, но и в целом для экономик многих стран. Так как национальные экономики государств неразрывно связаны со строительной областью.

Также полная остановка работы всех строительных объектов привела бы в будущем к большим сложностям в виде последующих запусков проектов после перерыва. Но значительное число государств со всего мира, в том числе и Россия, за 2020–2021 гг. существенно сократили свои объемы строительной деятельности из-за неблагоприятной ситуации в связи с пандемией.

Основные экономические факторы, которые отрицательно повлияли на всю отрасль в РФ, США и ЕС:

- За этот период возникли большие проблемы с перемещением граждан рабочих строительных специальностей, которые неразрывно связаны с полной или частичной остановкой транспорта (автобусы, поезда, воздушное сообщение и др.) и закрытием государственных границ между различными странами. Из-за данного обстоятельства некоторые строительные фирмы вообще перестали существовать.
- Разные экономические проблемы подрядчика.
- Фактически во всех государствах было замечено значительное усиление мер безопасности на строительных площадках. Это ситуация привела к снижению эффективности работы специалистов строительных специальностей.
- Нервная психологическая обстановка.

Эта обстановка сложилась из-за того, что до сих пор существует очень мало достоверной информации о вирусе COVID-19. Недостаток информационных сведений всегда порождает у людей страх.

- Полная или частичная остановка строительства самых разнообразных объектов. Эта приостановка или заморозка проектов была связана с решением государственных органов или застройщиков закрыться для того, чтобы уменьшить количество заражений людьми COVID-19.
- Из-за эпидемиологической обстановки стали повсеместно происходить задержки, которые непосредственно связаны с окончательным утверждением уже завершенных работ.

- Непредвиденные расходы денежных средств, которые связаны с выплаченными компенсациями сотрудникам. Данные многочисленные компенсации строительные организации вынуждены были оплачивать рабочим, которые массово начали уходить на оплачиваемый больничный лист, в связи с пандемией.
- Различные перебои с поставками строительных материалов. Эти перебои непосредственно были связаны с закрытием границ с самого начала всплеска заболевания.

В период пандемии, в Российской Федерации строительная область претерпела и продолжает испытывать следующие отраслевые тенденции:

- Значительное повышение напряжения в строительстве в целом, а также усиление пессимизма специалистов касательно перспектив развития отрасли в ближайшее время. Это положение было вызвано сохранением до сих пор большой степени неопределенности последствий влияния, долгим временем развития пандемии на территории России, что в конечном итоге повлекло к множеству отрицательных многофакторных пандемических эффектов.
- Большое углубление в сферу экстремальных минимумов результативных значений множества экономических, финансовых и производственных показателей хозяйственной деятельности РФ.
- Индекс предпринимательской уверенности, который является самым важным композитным индикатором исследования строительной области, в первом квартале 2021 г., если сравнивать с первым кварталом 2020 г., упал сразу на 8 п.п., до критических (-23%). Индекс предпринимательской уверенности всегда исчисляется в процентах как средняя арифметическая величина ожидаемых изменений численности занятых и балансов оценок уровня портфеля заказов.
- Негативная деформация траектории развития строительной сферы.
- Мощнейший упадок деловой активности в строительной области на территории РФ из-за высокого влияния негативных финансовых последствий, которые были вызваны пандемией COVID-2019.

Если иметь в виду слабый потенциал деловой активности, которым располагают российские строительные компании уже на самом входе в пандемическую воронку в начале 2020 г., а также если иметь в виду беспрецедентность этого явления в мировом сообществе в целом, их шансы противоборствовать первоначальным и последующим негатив-

ным явлениям в финансовой сфере Российской Федерации, оказались невелики.

Динамику делового климата в строительной отрасли ясно отражает коэффициент, показывающий индекс предпринимательской уверенности в динамике. Если, в начале 2020 г., он показывал (-14%), то в начале 2021 г. он уже равнялся (-23%), что является абсолютным антирекордом за последние 10 лет. Даже в 2009 г., в разгар известного мощного мирового кризиса, данный показатель был на три пункта выше.

Если брать строительство в общем, то по всем самым важнейшим экономическим, финансовым и производственным показателям, если сравнивать 2021 год с 2020 годом, то произошли существенные отрицательные изменения, которые выразились в новых экстремальных величинах. В начале 2021 г. 44% руководителей строительной отрасли оценили состояние портфеля заказов собственных фирм значительно ниже нормального среднего уровня. И это при том, что в 2020 г. этот показатель равнялся 37%.

Число строительных организаций, в которых начался негативный процесс уменьшения числа заключенных договоров с клиентами, повысилось с 25 до 29%. Также результаты экономического исследования показали увеличения нагрузки такого негативного фактора, как недостаток заказов и подрядов на строительные работы. Влияние данной причины отметило 29% опрошенных менеджеров строительных организаций. Тогда как годом ранее таких руководителей было 26%.

Благодаря пандемии произошли акцентированные преобразования на рынке труда в строительной сфере. Адаптация к полученным финансовым реалиям на рынке, а также сокращение темпов производственной активности в строительстве привели к тому, что руководителями и специалистами строительных компаний активно начался проводиться поиск новейших форматов функционирования, оптимизационных схем, которые неизменно стали приводить к большому сокращению рабочих в данной отрасли.

Все эти тенденции определили негативный вектор изменений главных экономических показателей исследования. Следует учесть, что первично-сниженные оценки опрошенных деловых людей строительной сферы, которые скорректировали конечные результаты значений обеспеченности кредитных и собственных денежных средств, и ввиду инве-

стиционной активности в силу запаздывающей специфики их реагирования на «шоки» по состоянию на начало 2021 г., не имели в своей динамике полный масштаб последствий ковида.

Данные оценки определялись все еще своей повышенной инерционностью, которая учитывала ранее сформировавшиеся отраслевые моменты экономической составляющей.

На сегодняшнее время строительство фактически адаптировалась к юридической перестройке из-за болезненного перехода на эскроу-счета. В то же время произошло продуктивное организационное взаимодействие строительных компаний с банковскими организациями.

Экспертами наблюдается повышенный устойчивый позитивный момент, который непосредственно связан с уменьшением Центральным банком России ключевой ставки. Это обстоятельство в конечном итоге приведет к снижению ипотечной ставки, что в перспективе должно в будущем положительном ключе подстегнуть строительную сферу.

В строительной отрасли так или иначе постепенно реализовывается модернизация производственной сферы при помощи ввода в эксплуатацию новых зданий и сооружений. Потихоньку начали стабилизироваться потоки рабочих строительных профессий из стран бывшего Советского Союза. Все эти граждане устраиваются на работу на строительные объекты по территории всей Российской Федерации.

Поэтому до конца 2021 г. прогнозируется небольшое увеличение финансирования инфраструктурных строительных объектов со стороны правительства России. Это ситуация в конечном итоге спровоцирует повышение объемов строительных работ, соответственно у строительных компаний увеличится число заказов, что в положительном ключе скажется на отрасли в целом.

Промышленное производство государства в области изготовления стройматериалов достаточно активно началось уже с начала 2021 года и по сегодняшний момент показывает устойчивый рост. Ведущие эксперты утверждают, что этот положительный момент непосредственно связан с конструктивными экономическими и организационными маневрами ДОМ. РФ., который на сегодня является главным регулятором подрядной строительной деятельности страны. Последние опросы руководителей российских строительных организаций подтверждают хоть какое-то улучшение делового климата в государстве.

В целом можно сказать, что снижение в строительной отрасли индекса предпринимательской уверенности было более «лайтовым», чем в промышленности, в торговой области и сфере услуг. Если брать во внимание прошлые годы, то строительная область обычно позже других сфер экономики входит в мировые кризисы, но позже других отраслей выходит из этого положения. Хоть далеко не факт, что строительная сфера в ближайшем будущем начнет демонстрировать компенсационный рост, но косвенные предпосылки для этого положительного момента присутствуют.

Главный «пандемийный» удар в 2020 г. произошел в строительной области РФ на позицию спроса, которая была непосредственно связана со спросом на строительные услуги. Понижение этого спроса закономерно вызвало снижение предложения на строительном рынке.

Все эти факторы в конечном итоге привели к значительному уменьшению загрузки мощностей в строительстве, а также к снижению потока инвестиционных денежных средств, которые отвечают за модернизацию основных фондов. Уменьшение потока инвестиций произошло из-за сжатия экономических стимулов, которые необходимы для расширения их потенциала, благодаря повышению санитарной и финансовой неопределенности, а также из-за падения заказов на строительные услуги.

После всех этих негативных событий, которые произошли в строительной области в 2021 году в РФ, менеджеры и специалисты данной отрасли начали в срочном порядке оптимизировать фонд заработной платы и активно сокращать занятость. Все это негативно сказалось на рынке труда, заметно уменьшилась потребность в рабочих строительных специальностей.

В 2020–2021 гг., по мнению тех же экспертов, возникла отложенная реакция строительной сферы на вызванный экономический кризис из-за ковида. Отложенная реакция возникла потому, что многие строительные организации до кризиса имели определенный запас строительных материалов, в том числе и на текущие объекты. Поэтому повышение стоимости на стройматериалы в полном объеме скажется на себестоимости выполняемых строительных работ только в ближайшем будущем.

Следовательно, в цифрах строительная сфера не достигла своего окончательного финансового дна, как в западных Европейских странах, США, так и в РФ.

Когда же начнется постепенное экономическое восстановление строительной отрасли, эксперты затрудняются точно ответить. Так как многое будет зависеть от побочных факторов: насколько быстро получится победить вирус COVID-19, до какой степени будут эффективны в конечном итоге прививки от него, и удастся ли вообще победить пандемию.

Список литературы

1. Балабанова А.В., Журавлев Г.Т. Мотивы покупки товара (услуги). Ученые записки Российской Академии предпринимательства. 2015. № 43. С. 237–251.
2. Власов А.В., Едигарева Ю.Г. Трансформация сферы услуг в контексте развития цифровой экономики. Ученые записки Российской Академии предпринимательства. 2019. Т. 18. № 2. С. 96–103.
3. Иванова Н.А., Камов Л.П. Совершенствование инфраструктуры рынка арендного жилья. В сборнике: Концепции устойчивого развития науки в современных условиях сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции: в 3-х ч. 2018. С. 103–107.
4. Прудников И.А., Ротарь А.М. Вложение в недвижимость как эффективный подход к управлению инвестициями. Ученые записки Российской Академии предпринимательства. 2019. Т. 18. № 3. С. 215–223.
5. Онегина Т.Г., Попова Е.В., Дерябина О.А., Киркина Т.А., Калининская Ю.М., Аксёнова С.Л., Тесакова Т.А., Мякшин В.Н. Сравнительный анализ рынка жилой недвижимости различных городов России. Международный студенческий научный вестник. 2019. № 1. С. 57.
6. Официальный интернет ресурс: Московской Ассоциации предпринимателей: <https://www.moomap.ru/>.
7. Официальный интернет ресурс: Национальный исследовательский университет Высшая школа экономики: <https://www.hse.ru/>

References

1. Balabanova A.V., Zhuravlev G.T. Motives for the purchase of goods (services). Scientific notes of the Russian Academy of Entrepreneurship. 2015. № 43. С. 237–251.
2. Vlasov A.V., Edigareva Yu.G. Transformation of the services sector in the context of the development of the digital economy. Scientific notes of the Russian Academy of Entrepreneurship. 2019. T. 18. № 2. С. 96–103.
3. Ivanova N.A., Kamov L.P. Improving the infrastructure of the rental housing market. In the collection: Concepts of the sustainable development of science in modern conditions, a collection of articles based on the results of the International Scientific and Practical Conference: at 3 o'clock. 2018. S. 103–107.
4. Prudnikov I.A., Rotar A.M. Investment in real estate as an effective approach to investment management. Scientific notes of the Russian Academy of Entrepreneurship. 2019. T. 18. № 3. С. 215–223.

5. Onegina T.G., Popova E.V., Deryabina O.A., Kirkina T.A., Kalininskaya Yu.M., Aksenova S.L., Tesakova T.A., Myakshin V.N. Comparative analysis of the residential real estate market of various cities of Russia. International Student Science Bulletin. 2019. № 1. Page 57.
6. Official Internet resource: Moscow Association of Entrepreneurs: <https://www.moomap.ru/>.
7. Official Internet resource: National Research University Higher School of Economics: <https://www.hse.ru/>.