

# Индекс строительного оптимизма, итоги 2018 года



Индекс строительного оптимизма проводится СРО «Уральское объединение строителей» среди подрядных и генподрядных строительных компаний Свердловской области для понимания общих тенденций развития сферы строительства Свердловской области.

Индекс отражает общее настроение строителей. Показатели индекса не измеряют объем выпуска, количество заказов, доходы и т.д., но являются лишь отражением того, как строители воспринимают свой бизнес и его составляющие, — изменения ведут к лучшему или к худшему.

Показатели индекса ниже 45-50 процентов сообщают о возможном спаде, а значения выше пятидесяти говорят об улучшении ситуации.

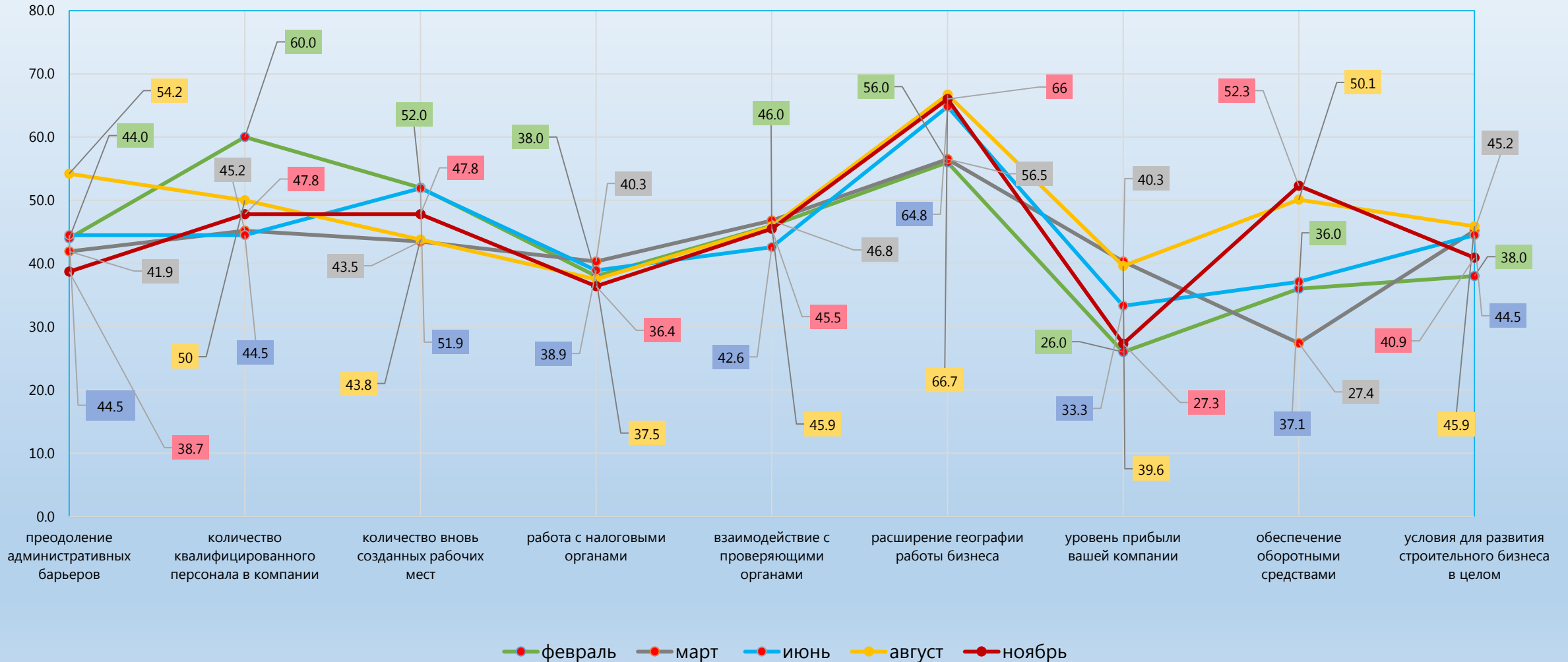
Для основных показателей индекса выбраны те, которые наиболее явно отражают ситуацию в бизнесе и могут свидетельствовать о наличии изменений.

# Диаграмма №1.

## Динамика условий для строительного бизнеса, итоги 2018 г.

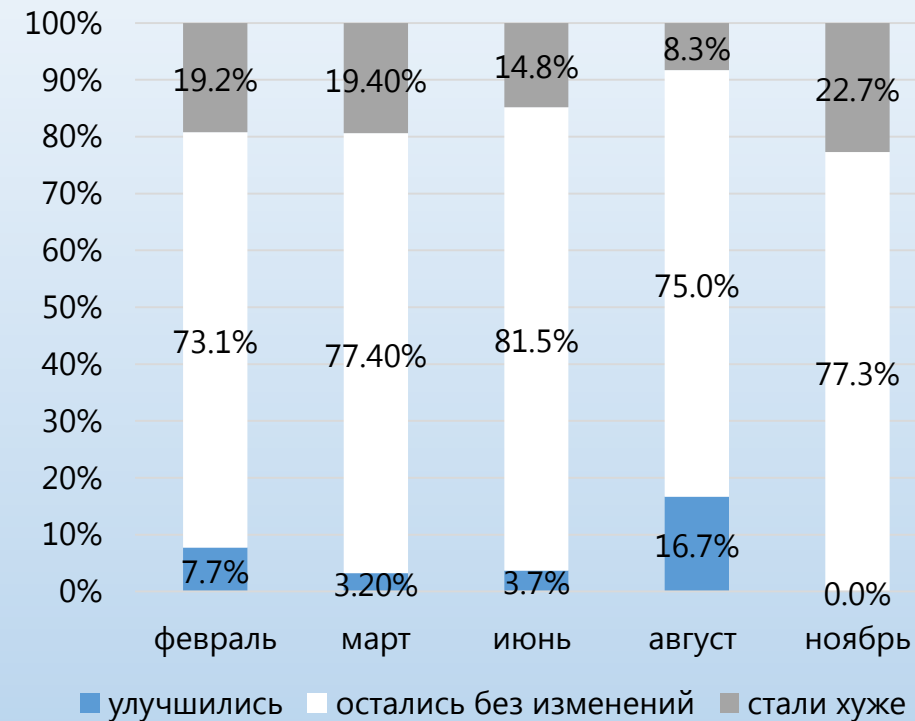


### Индекс строительного оптимизма, итоги 2018



## Диаграмма №2.

Улучшились ли условия вашего строительного бизнеса за 2018 г. в части преодоления административных барьеров

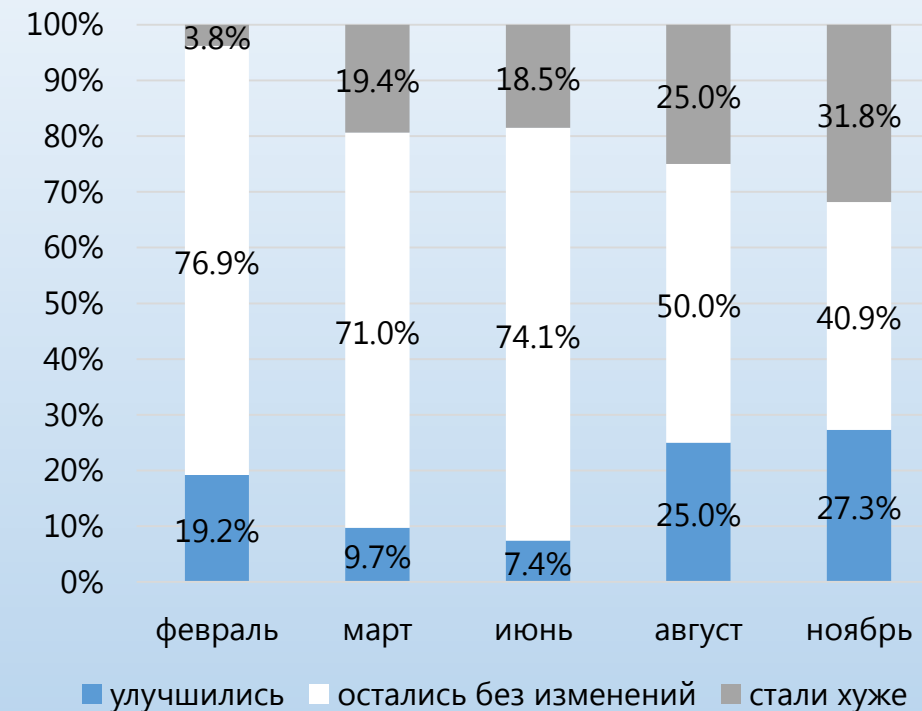
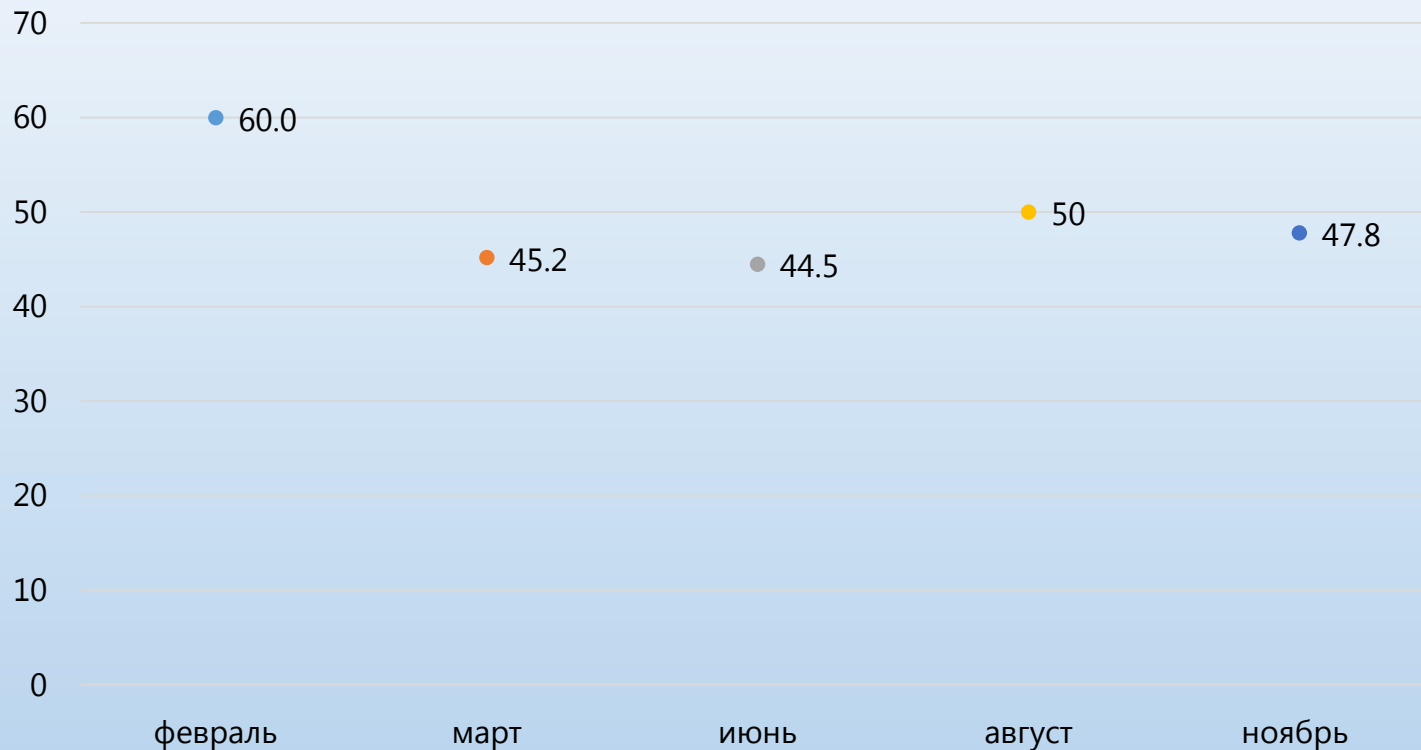


В целом, ситуация стабильная, однако, в конце года опрошенные отметили, что ситуация ухудшается.

Возможно, ухудшение ситуации с усложняющимся процессом торгов по 44, 223 ФЗ (требование открытия спец.счетов) Напомним, что с 1 июля 2018 года участники вносят обеспечение заявки на специальные счета, открытые ими в банках, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

## Диаграмма №3.

Улучшились ли условия вашего строительного бизнеса за 2018 г. в части количества квалифицированного персонала



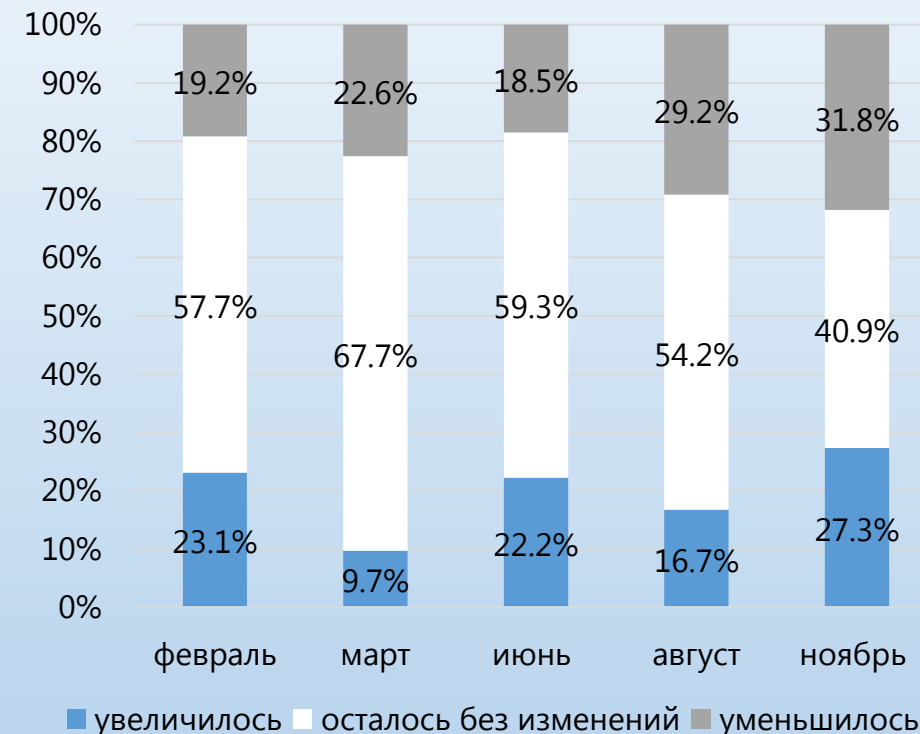
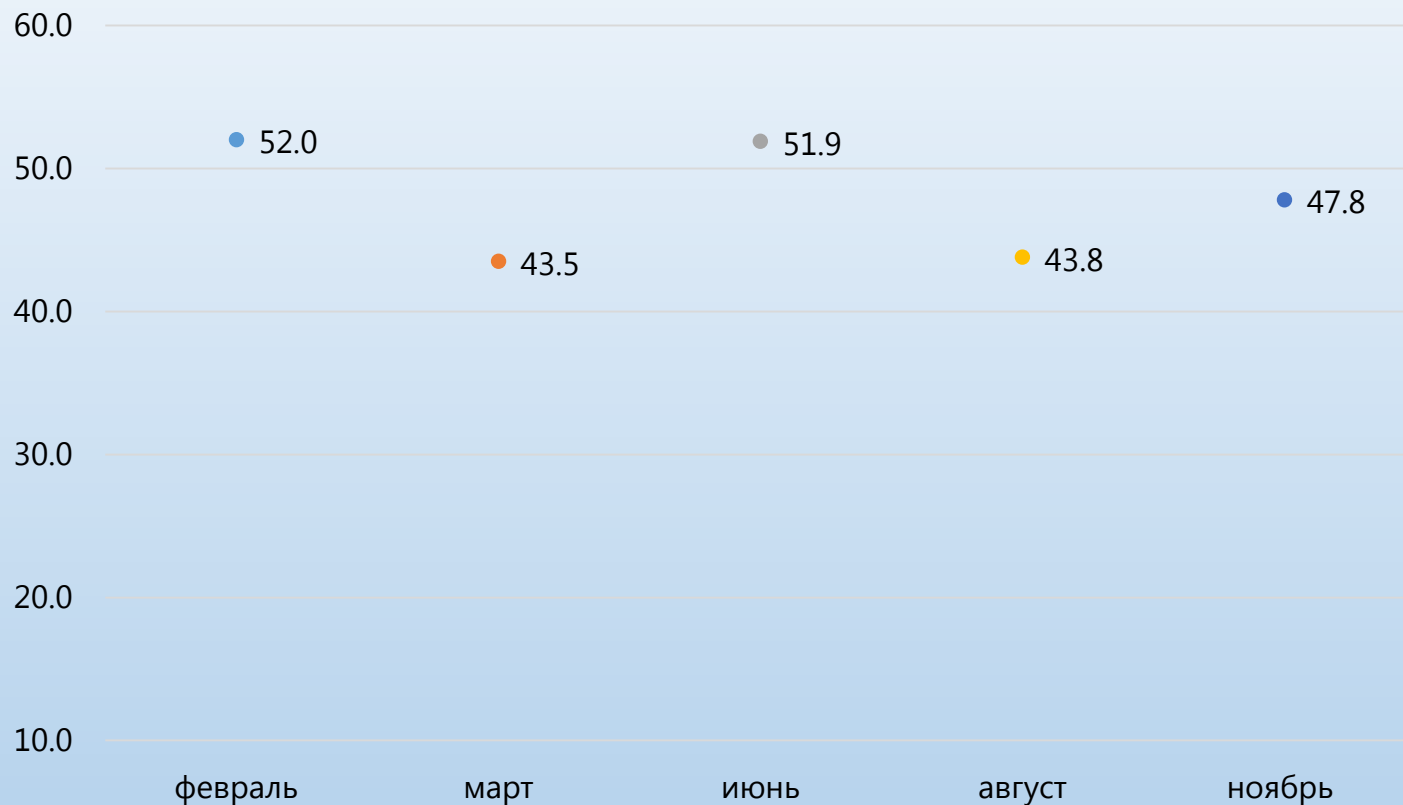
В целом, за год прослеживается тенденция уменьшения стабильного числа квалифицированного персонала.

Улучшение ситуации возможно происходит по причинам: масштабирования бизнеса, соответственно, увеличения кадрового состава.

Ухудшение ситуации возможно происходит по причинам: недостаточное количество заказов либо их низкая стоимость. Соответственно, при малом количестве заказов нет большого объема денег и нет потребностей в большем количестве персонала.

## Диаграмма №4.

Увеличилось или уменьшилось количество вновь созданных рабочих мест в вашей компании за 2018 г.



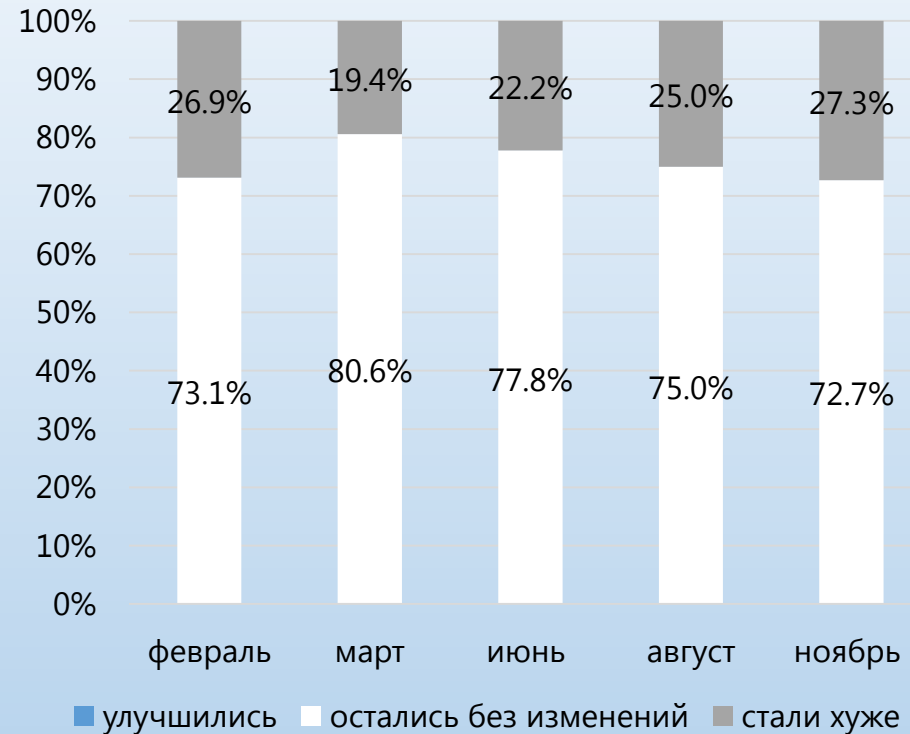
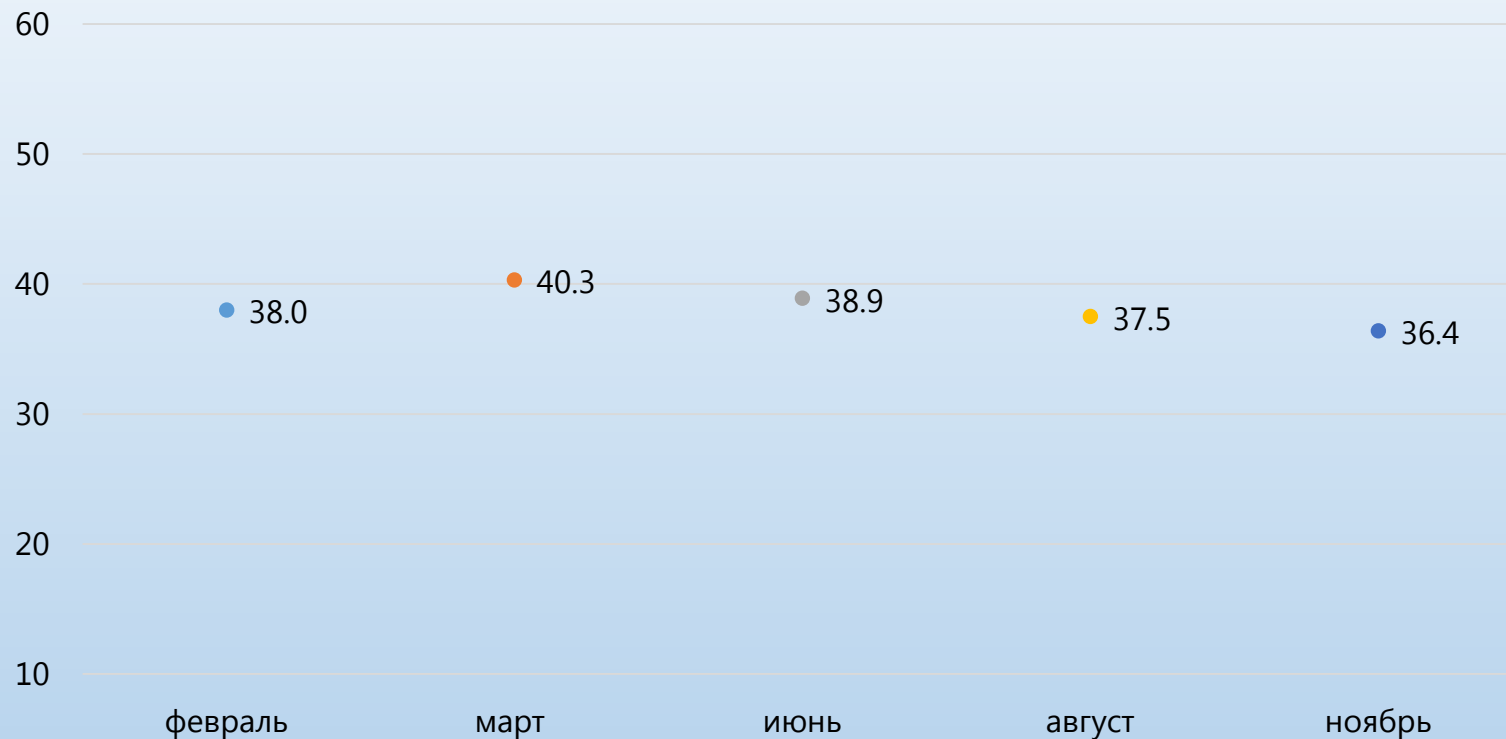
В целом, за год прослеживается тенденция отсутствия стабильности по вновь созданным рабочим местам.

Улучшение ситуации возможно происходит по причинам: появления новых заказов, ростом компаний и, как следствие, увеличением штата.

Ухудшение ситуации, возможно, происходит по причинам: уменьшения количества заказов и объема работ.

## Диаграмма №5.

Улучшились ли условия вашего строительного бизнеса за 2018 г. в части работы с налоговыми органами

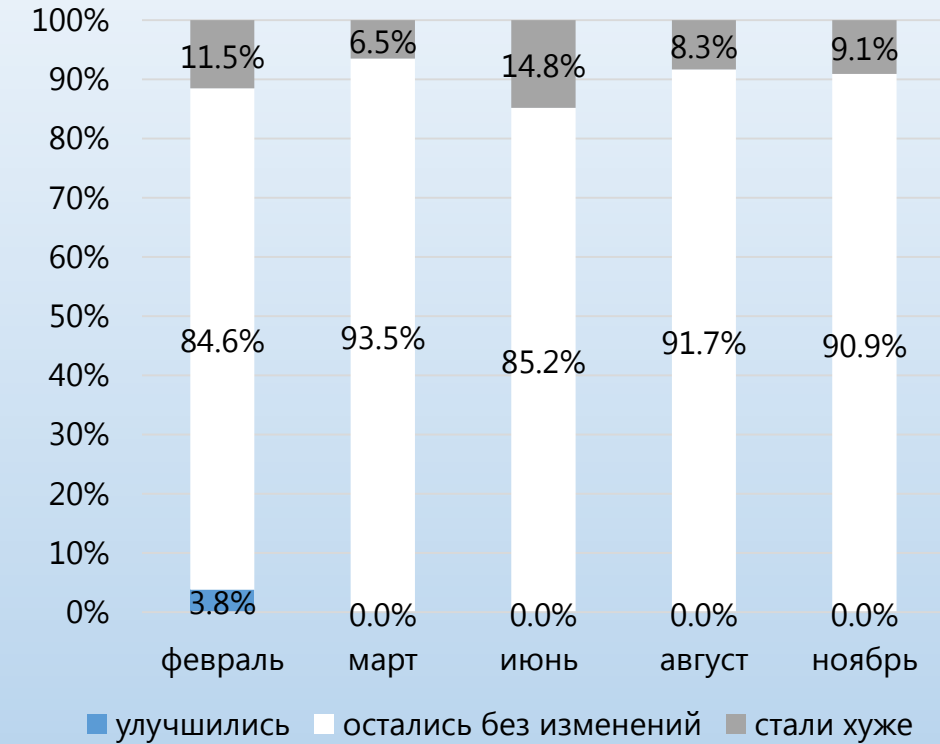
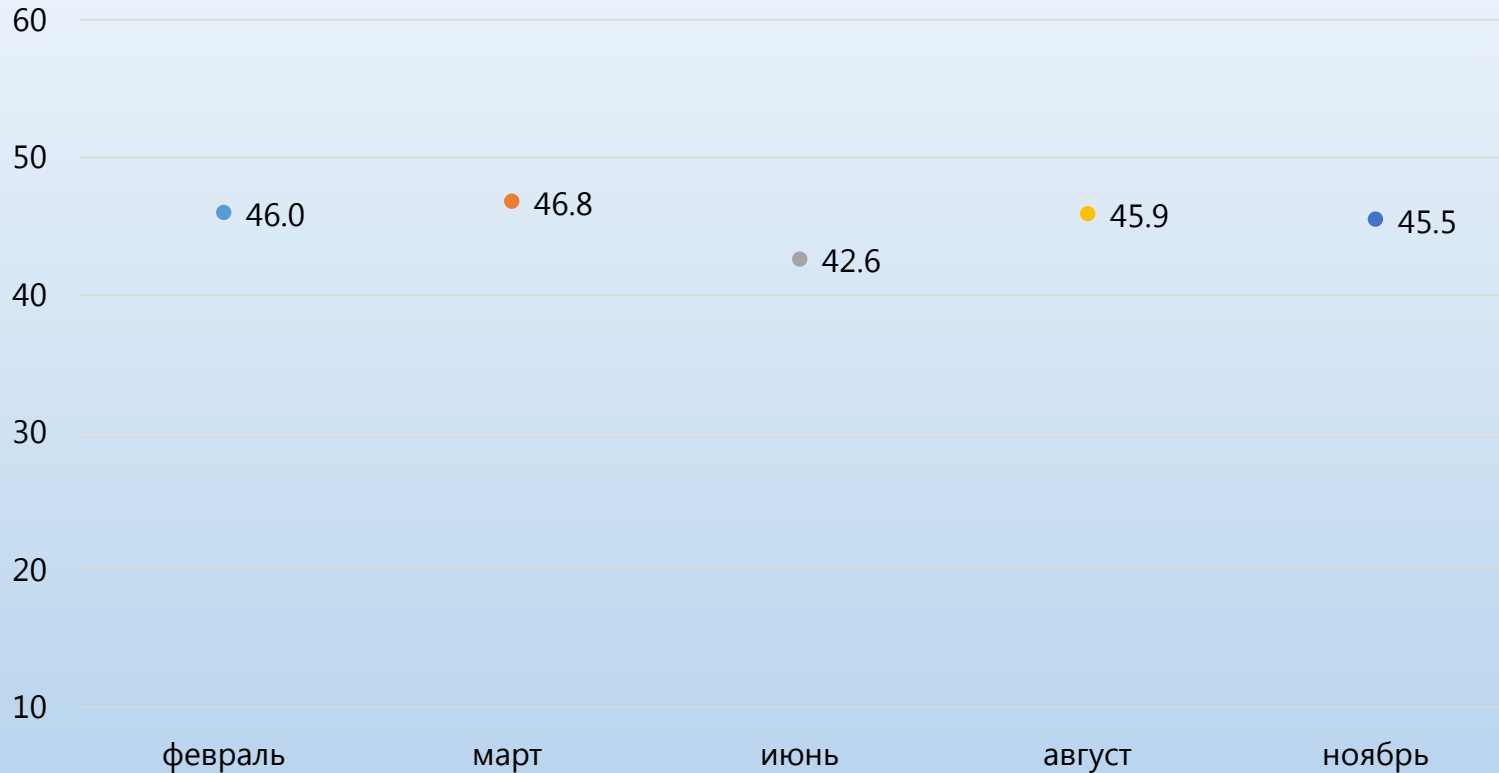


В целом, ситуация стабильна в течение года. Улучшений в части работы с налоговыми органами за год нет.

Ухудшение ситуации, возможно, происходит по причине: ужесточения контроля постоянными проверками.

## Диаграмма №6.

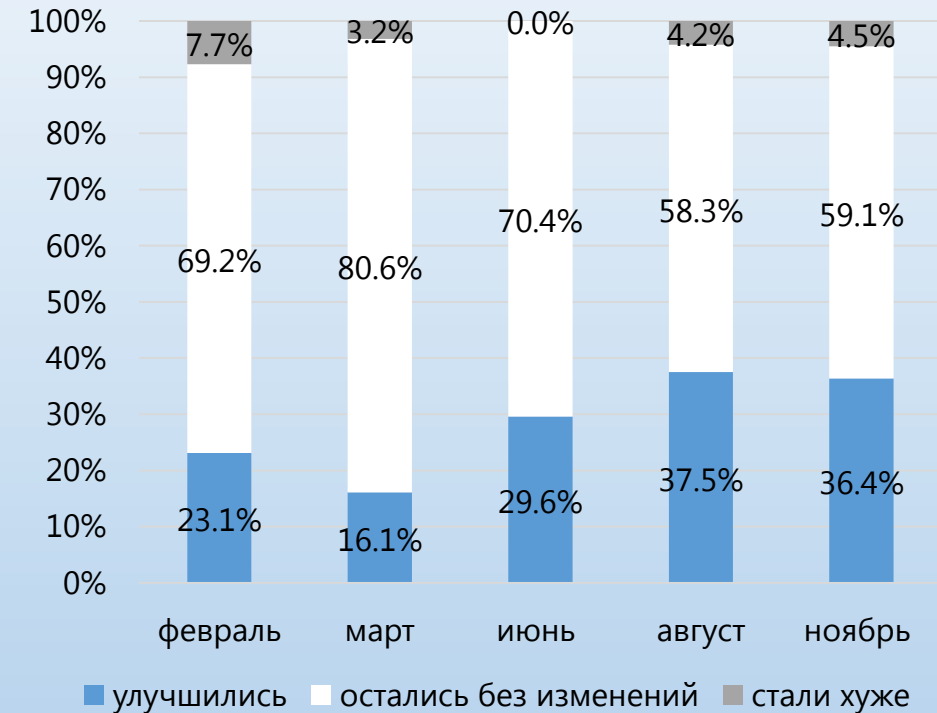
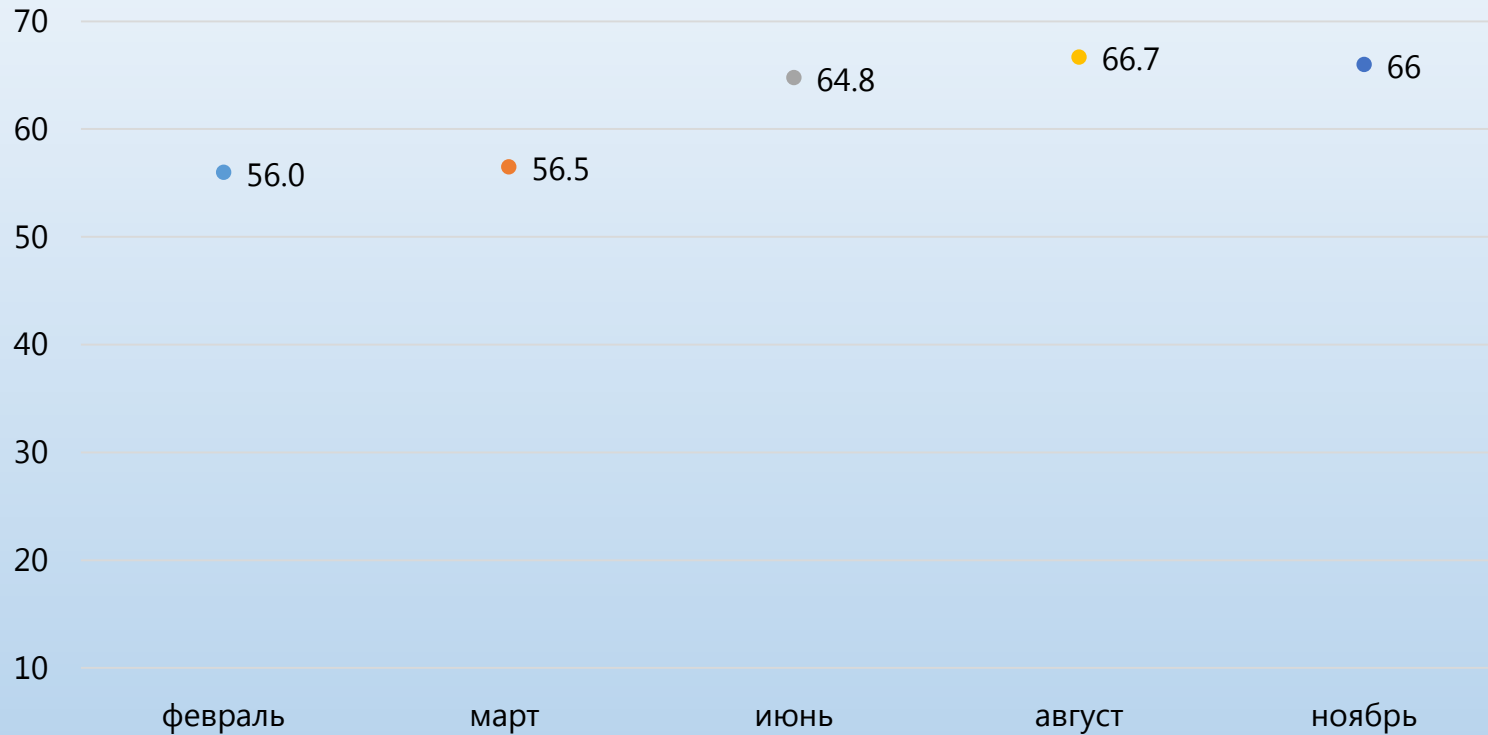
Улучшились ли условия вашего строительного бизнеса за 2018 г.  
в части взаимодействия с проверяющими органами



В целом, ситуация стабильна в течение года. Улучшений в части взаимодействия с проверяющими органами за год нет.

## Диаграмма №7.

Улучшились ли условия вашего строительного бизнеса за 2018 г. в части расширения географии работы бизнеса (появление новых городов)



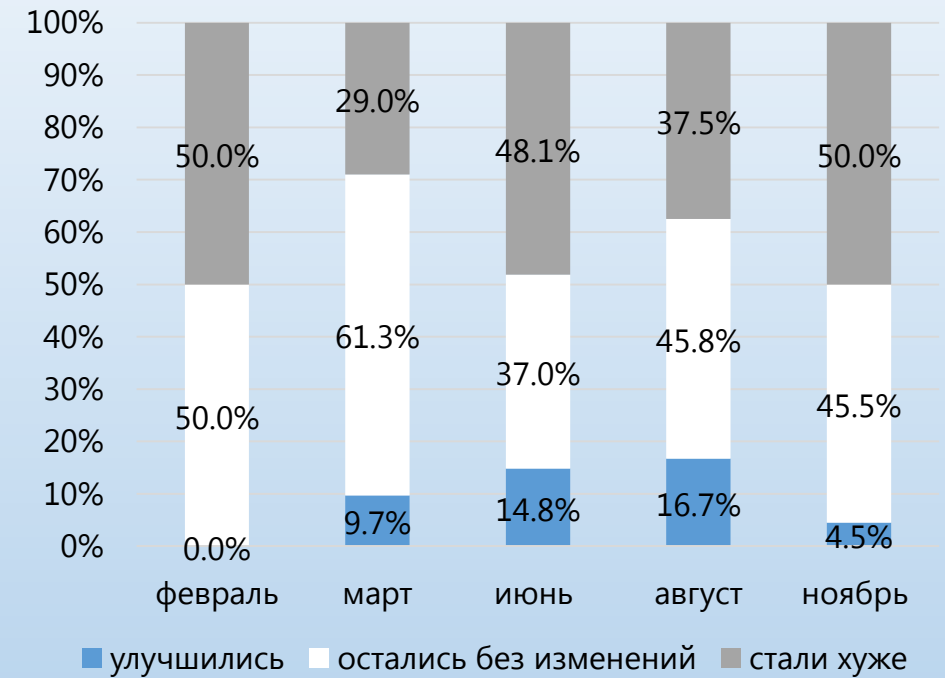
Значения индекса говорит о том, что география бизнеса в строительной сфере за год расширилась. Что, возможно, говорит о профессионализме строительных компаний и получение объектов в других городах и регионах.

Новые города работ: Сухой Лог, Верхняя Пышма, Талица, Краснодар, Тюмень, Нижний Тагил, Нягань, Ростов, Анапа, Сочи, Петрозаводск, Сорочинск, Тыгда, Москва, Челябинск, Полевской, Челябинск, Уфа, Нижний Новгород, Оха, Саранск, Заречный, Полевской, Липецк, Севастополь, Богданович, Южно-Сахалинск, Якутск, Чебоксары, Озерск, Новоуральск, Кировград, Невьянск, Ревда, Дегтярск, Ирбит, Магнитогорск, Оренбург, Крым, Арамиль.



## Диаграмма №8.

Улучшились ли условия вашего строительного бизнеса за 2018 г. в части уровня прибыли вашей компании



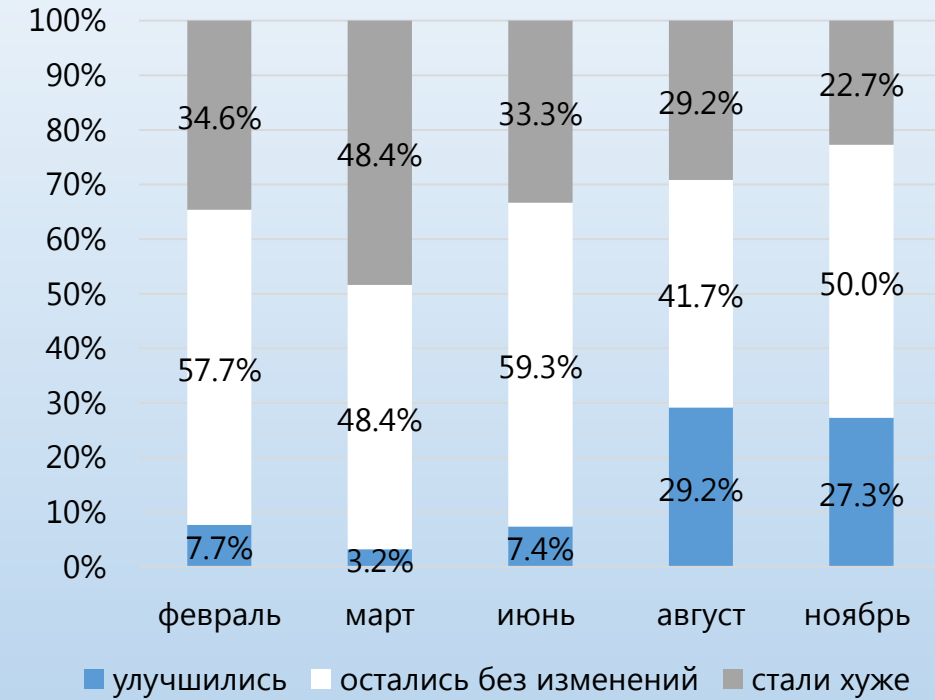
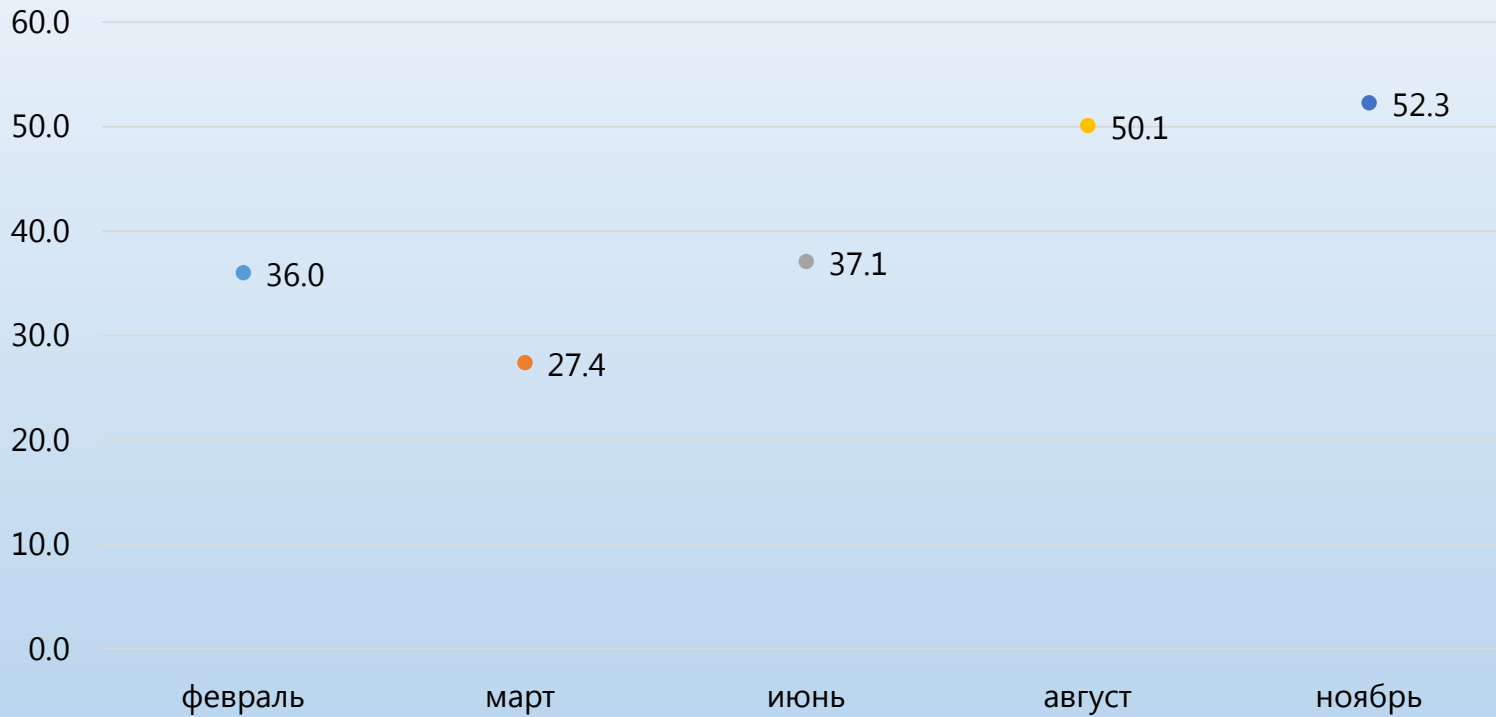
В целом, за год уровень прибыли строительных компаний нельзя назвать стабильным.

Улучшение ситуации, возможно, происходит по причине увеличения оборотов за счет появления новых объектов с достойной оплатой.

Ухудшение ситуации, возможно, происходит по причинам: высокой конкуренции, уменьшения количества заказов и заниженной стоимости контрактов, увеличения стоимости затратной части по отношению к доходной.

## Диаграмма №9.

Улучшились ли условия вашего строительного бизнеса за 2018 г.  
в части обеспечения оборотными средствами



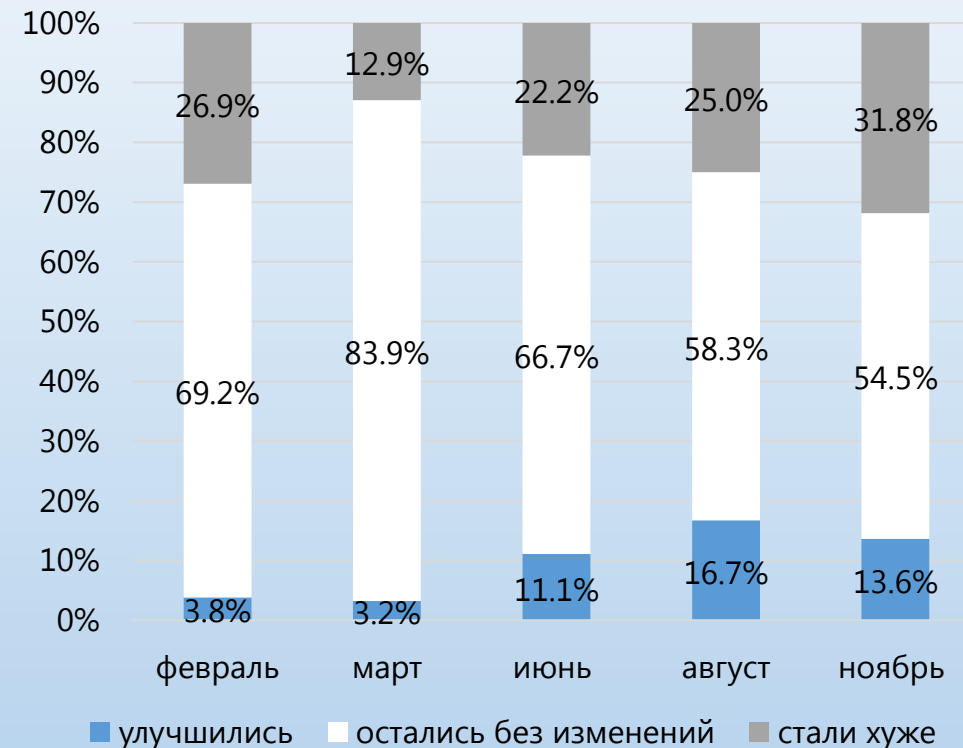
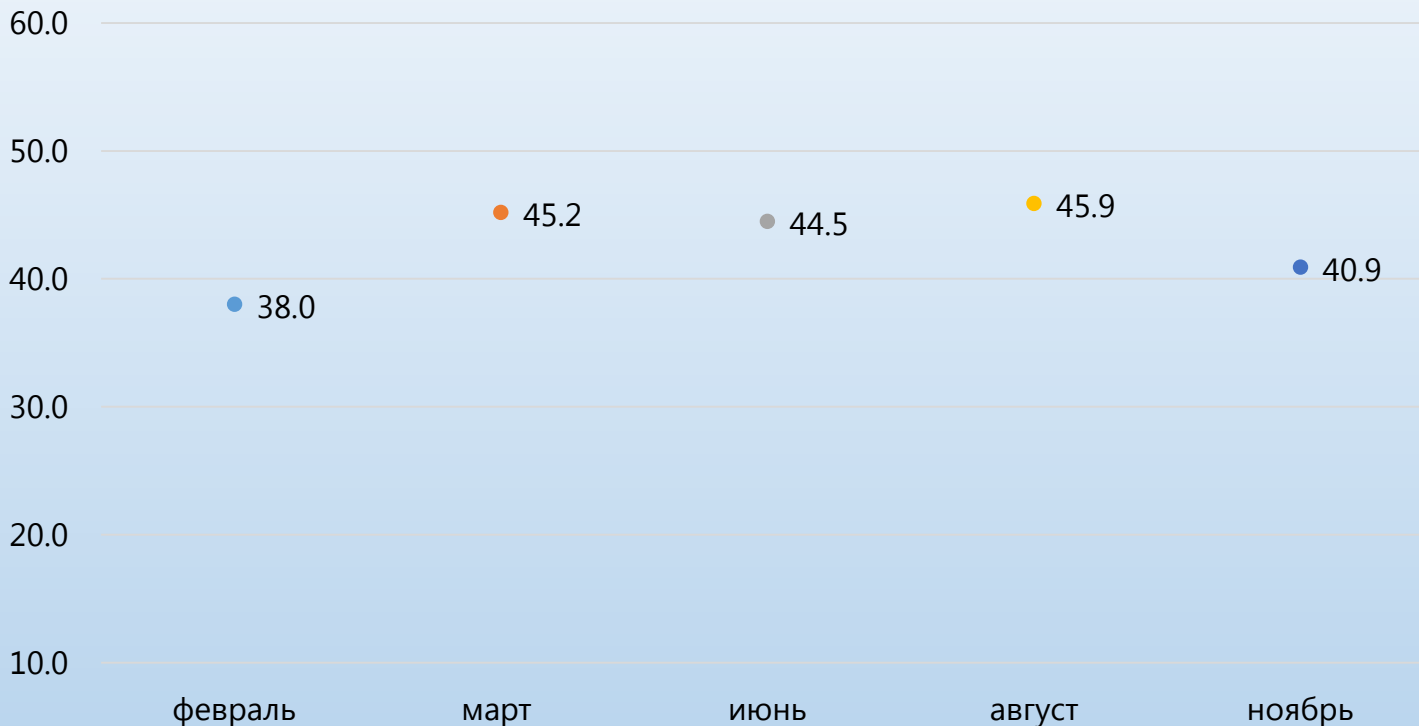
В целом, за год условия обеспечения оборотными средствами строительных компаний улучшились.

Улучшение ситуации возможно происходит по причине упрощения процедуры кредитования банками, уменьшения процентной ставки в финансовой программе «День строителя».

Ухудшение ситуации возможно происходит по причинам: неплатежеспособности заказчиков и необходимости постоянного кредитования.

## Диаграмма №10.

Улучшились ли условия для развития строительного бизнеса в целом за 2018 г.



В целом, за год условия для развития строительного бизнеса относительно стабильны.

Улучшение ситуации, возможно, происходит по причине увеличения количества гос. проектов в работе.

Ухудшение ситуации происходит по причинам: отсутствие развития инвестиционно-строительного комплекса региона, несовершенства тендерной системы относительно основных критериев выигрыша контракта (цена проекта), уменьшение количества прямых договоров на строительные работы, проблема полной и оговоренной сроками оплаты заказчиком работ.

# Позитивные и негативные изменения в строительном бизнесе за 2018г.



Саморегулируемая организация  
**СОЮЗ  
УРАЛЬСКОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЕЙ**  
СРО-С-166-30122009

Позитивное	Негативное
Возможность выхода в другие регионы, в том числе, благодаря тендерной системе	Снижение стоимости работ
Многие заказчики начали понимать, что минимальная конкурсная цена ведет в будущем к очень большим затратам. Только репутация подрядной организации и реальная стоимость выполняемых работ - залог качественно выполненных работ на долгие годы	Повышение требований со стороны заказчиков при сохранении низкого уровня оплат
Возможность кредитования на более доступных условиях (понижение ставок банками)	Уменьшение объемов заказов
Проведение конкурсов (тендеров)	Низкие индексы перевода цен в других регионах
	Повышение НДС
	Уменьшение бюджета на ремонтные работы
	44-ФЗ - работа без авансов

## Важное в сфере строительства в 2018г.



### Важное

Закон по дольщикам

Финансирование новых строек государством

НДС - 20%

Увеличение объемов промышленного и жилищного строительства

В 2018 г. готовится много строительных проектов для реализации в 2019 г.

Рост затрат на топливо, налоги, коммунальные расходы

# Тенденции 2018 года. Прогноз на 2019 год в сфере строительства, мнения респондентов



Саморегулируемая организация  
**СОЮЗ  
УРАЛЬСКОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЕЙ**  
СРО-С-166-30122009

Тенденции	Прогноз
Рост объема строительства наблюдается только в сегменте жилья, в остальных направлениях (строительство промышленных объектов, фабрик, гостиниц, инфраструктурных объектов) роста нет	В 2018 г. готовятся проекты в сфере жилья для реализации в 2019 г.
Тенденция на ужесточение контроля всех органов по различным операциям	Если постоянно будет снижение цен, то будет все сложнее выполнять работы
Тенденция по усложнению и ужесточению строительного бизнеса в 2018г. Скорее всего, тенденция сохранится и в 2019г.	Развитие промышленного строительства
Крупные компании усилили свои позиции на рынке. Нестабильные компании ушли с рынка	В 2019 должно увеличиться строительство в связи с майскими указами Президента, федеральными программами и пр.
	Налоги все больше и больше будут давить на бизнес
	Увеличение объема госзакупок
	Больше объемов и прибыли
	Ничего хорошего пока не ожидается на 2019г, нет возможности долгосрочного планирования

# Мнения респондентов о существующих проблемах



## Про преодоления административных барьеров:

Открытие специализированных счетов по 44 ФЗ является бременем для строительных компаний.

Компания, спецификой работы которой является работы с газопроводами, говорит о том, что постановление правительства РФ №1314 не позволяет компании брать хорошие, большие заказы, так как все наружные газопроводы строит только Горгаз, на объекты просто не пускают другие компании. Это происходит потому, что, согласно постановление правительства РФ №1314, заявитель может нанять частную подрядную компанию для строительства газопровода только в пределах своего участка, а за пределами участка газопровод может создавать только ГРО.

## Про количество квалифицированного персонала

Нехватка квалифицированных кадров связана с отсутствием образовательной базы, подготавливающей качественные кадры. Молодые специалисты, которые приходят на рабочие специальности, нуждаются в опыте и практике.

## Про работу с налоговыми органами

В части работы с налоговыми органами много негатива. Так как многие компании не могут получить оплату по проектам, но тем не менее обязаны платить налоги и отчисления. При обращении в налоговую с актами закрытых работ никакой отсрочки не получить, потому что налоговая считает это «вашиими проблемами».

## Про географию работ:

Расширение географии бизнеса идет только за счет получения объектов работ в данных городах и регионах. Для некоторых компаний, особенно тех, кто занимается промышленным строительством, работы в других регионах не выгодны. Уходит много затрат на транспорт. Но компании берут эти заказы, чтобы иметь хоть какую-то работу. Компании, занимающиеся гражданским строительством, рады работе в других регионах, особенно если работы до трех месяцев.

# Мнения респондентов о существующих проблемах



## Про уровень прибыли

Проблемой остается несвоевременная оплата строительных работ заказчиком. Особенно это касается промышленного строительства и ремонтных работ. Многие заводы нуждаются в ремонте, но оплачивать эти работы им затруднительно, поэтому подрядчики ждут оплат долгое время.

Заказчики стремятся к снижению стоимости работ, а так как выбор по конкурсу чаще всего основан на ценовом критерии, компании вынуждены занижать цены. По наблюдениям респондентов, с 2017г. на гос.заказах снижение цены работ на 25-40%. В Заречном в 2017г. не была вовремя введена в эксплуатацию школа из-за того, что стоимость контракта была занижена на 40%, компания вовремя не смогла закончить работы. Но в итоге доделала объект себе в убыток.

На одной из уральских АС стоимость заказов в 2017 была занижена на 15%, в 2018г. на 30%. Соответственно, падает и качество работ на объектах.

Строительные компании вынуждены кредитоваться, и даже с упрощением критериев отбора и снижением ставок, это таит большую опасность – если любое малое предприятие попросят закрыть кредиты, предприятия не станут.

## Про строительство в целом

Развитие малого бизнеса, по мнению строителей, претерпевает не лучшие времена. Ситуация с неоплатами заказов и большими задержками ведет к обращению к банкам, увеличению издержек и уменьшению прибыли.

Многие гос.заказы косвенно формируются под уже известного заказчика (к примеру, принятие указа 1314 или критерий для выбора подрядчика для работы на заводе – штат более 300 человек). Тем самым большие стабильные предприятия процветают, а малым приходится туго.

Ситуация с промышленным строительством далека от позитивной. Гражданские заводы, цеха закрываются. На ремонтные работы и переоборудование денег у заводов нет, происходят только аварийно-ремонтные работы. Даже сейчас (в декабре) подрядчику приходится покрывать крышу, окна, утепление (вести летние работы), потому что завод только сейчас сможет оплатить.



# Мнения респондентов о существующих проблемах



## Про тенденции и прогнозы

Страна копирует Запад, но берет совсем не лучшее, что можно перенять. Малым предприятиям становится все сложнее существовать на рынке строительства.

Тендерная система дает свои плюсы для тех, кому комфортно расширить географию работ, но в тоже время принуждает снижать стоимость, а соответственно, терять в качестве работ.

У многих заводов до сих пор не сформирован бюджет на следующий год, соответственно нет стабильности для ремонтных и строительных компаний.

Тенденция к монополизации промышленного строительства. Сокращение бюджета в промышленном строительстве. Административные органы «закрывают глаза» на данные проблемы. Была ситуация, когда организация вышла на связь с Президентом РФ, сказав о большом долге государственного заказчика одного из промышленных объектов. С тех пор данную организацию не пропускают на торгах.

2017-2018г. были «невзрачными», на 2019г. позитивные ожидания есть у компании, находящейся в Арамиле. Это связано с проектом строительства школы в Арамиле, проведение сетей и канализационных работ в городе. Однако, стабильностью это не назвать, так как это всего лишь планы.

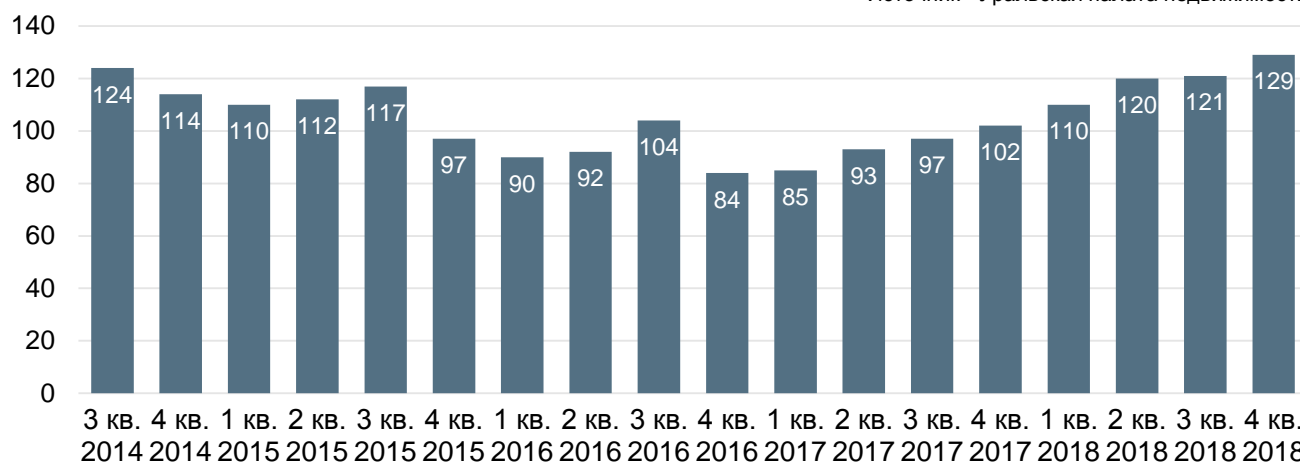


### Строительная активность

**Индекс кранов** – показатель, отражающий количество башенных кранов, установленных на строительных площадках жилых домов (без учета остановленных строек). Является косвенным индексом строительной активности в жилой сфере.

### КОЛИЧЕСТВО РАБОТАЮЩИХ БАШЕННЫХ КРАНОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ ЕКАТЕРИНБУРГА

Источник - Уральская палата недвижимости



По итогам 2018 года индекс кранов вырос до максимального значения за последние 4 года. За последний квартал число работающих башенных кранов увеличилось на 8 штук, а за год рост составил 27%. Повышение данного показателя хорошо отражает итоги года. По ряду показателей местный рынок жилья обновил исторические рекорды и удивил профессиональное сообщество.

### Рынок жилья Екатеринбурга

В 2018 году рынок жилья, на фоне экономической стагнации, достиг впечатляющих результатов. Рост объема продаж, строительного рынка и увеличение предложения обеспечил ипотечный фактор. В первой половине года рынок рос благодаря снижению ипотечной ставки, в дальнейшем спрос и предложение поддерживались страхами покупателей и продавцов. Покупатели торопились взять ипотеку по низким ставкам. А девелоперы стремились вывести на рынок максимальное число новых проектов. В результате этих процессов оборот рынка вырос и цены перешли к более уверенному росту, как на первичном, так и на вторичном рынке квартир.

Подробные данные по рынку жилья доступны подписчикам [ежеквартального аналитического отчета](#).