



НП «Уральская палата
недвижимости



СРО «Уральское объединение
строителей»

Строительство и недвижимость: индекс оптимизма

1 квартал 2018

Комментарии по индексу кранов и рынку жилья – Михаил Хорьков, «Уральская палата недвижимости», +79122898914

Комментарии по индексу строительного оптимизма – Денис Снетков, СРО «Уральское объединение строителей», +79089155040.

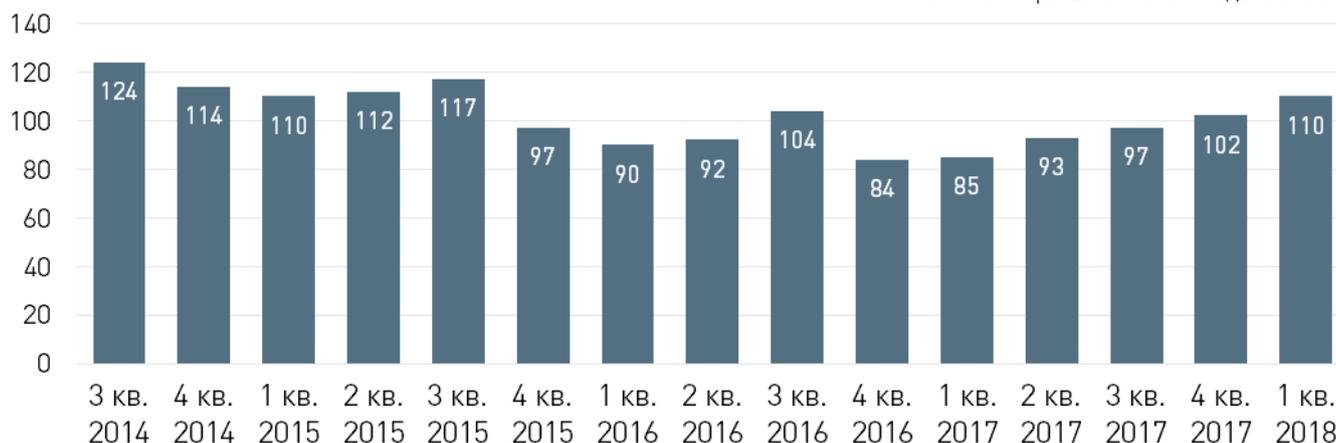


Строительная активность

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



За последний квартал число работающих башенных кранов увеличилось на 8%, а за год на 29%. По итогам 1 кв. 2018 года их число достигло отметки в 100 штук и приблизилось к уровням 2015 года.

Рынок жилья Екатеринбурга

В течение прошлого года рынок жилья активизировался. Выросло число сделок, увеличилась ротация предложения. Новые объекты, поступающие на рынок, в большей степени соответствовали ожиданиям покупателей и способствовали дальнейшей активизации рынка.

В 2017 год было начато строительство новых домов общей площадью около 900 тыс. кв. м. Это на 10% больше чем в 2016 году. В течение 1 квартала 2018 года рост строительной активности продолжился. На фоне высокого спроса участники рынка продолжили выводить на рынок новые проекты. За первые три месяца было заложено новых проектов более чем на 300 тыс. кв. м. Важным фактором роста числа новых строек стали законодательные изменения, которые вступают в силу с 1 июля 2018 года. Девелоперы торопятся начать продажи по большему числу домов до этого срока, чтобы остаться в прежних правовых рамках. Рост числа новых проектов поддержит объем предложения на высоком уровне и выступит сдерживающим фактором для роста цен в ближайшее время. Подробные данные по рынку жилья доступны подписчикам [ежеквартального аналитического отчета](#).

Индекс строительного оптимизма

Индекс строительного оптимизма – показатель, который косвенно отражает настроение подрядных и генподрядных строительных компаний Свердловской области. Показатели индекса не измеряют объем выпуска 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.



Показатели индекса по количеству квалифицированного персонала увеличились в сравнении с ситуацией 2017 г. Однако в марте 2018 г. показание индекса падает, что говорит о потребности в квалифицированном персонале.

Значение индекса уровня прибыли компаний в строительном бизнесе за март 2018 г. в сравнении с февралем 2018 г. показывают рост, но этого недостаточно для благоприятного развития большинства компаний данной сферы.

В целом, показатели индекса говорят о том, что условия для дальнейшего развития сферы строительства не являются позитивными или негативными. Показатель 45,2 является крайней точкой перед возможным спадом показателя.

Про «Индекс строительного оптимизма» просим читать ниже.

Индекс строительного оптимизма



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 за февраль, март 2018 г.

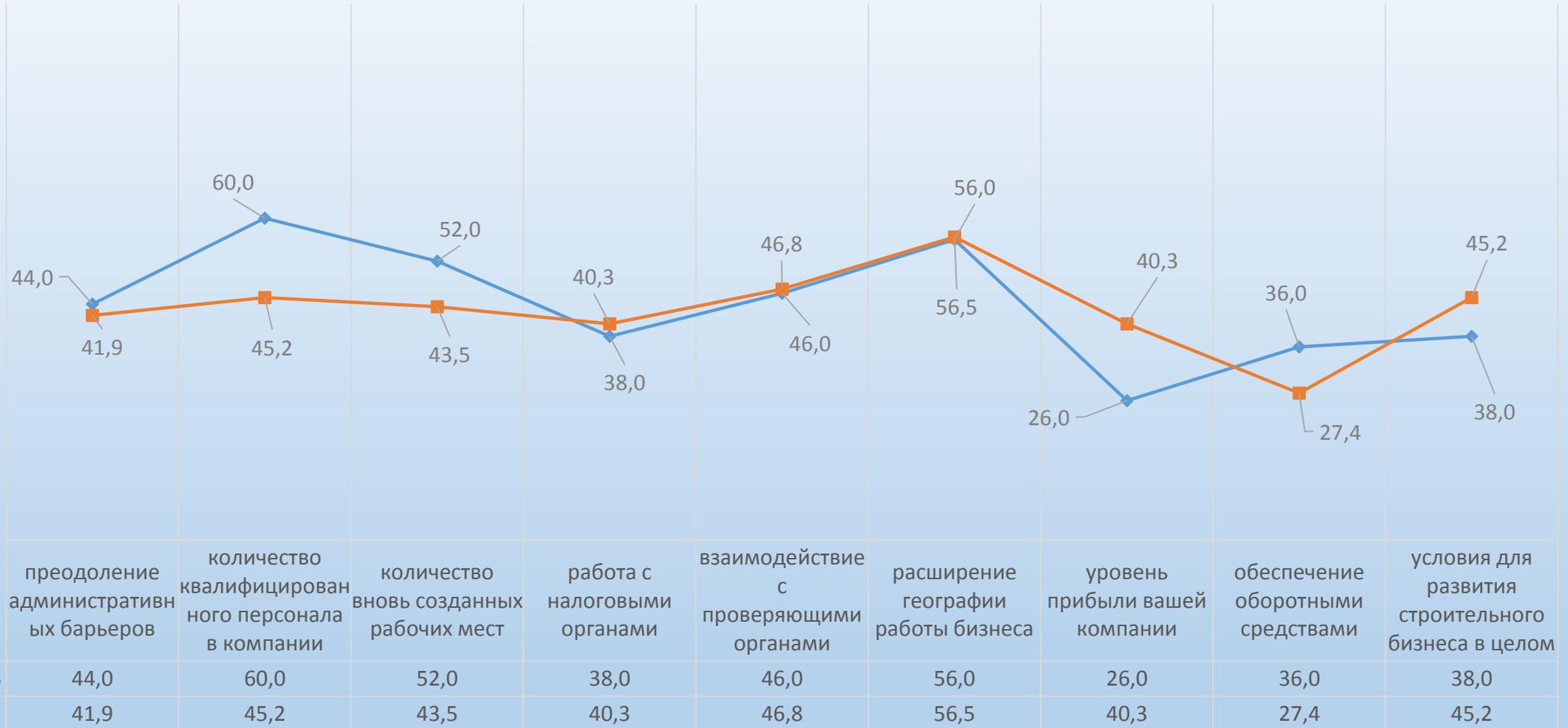
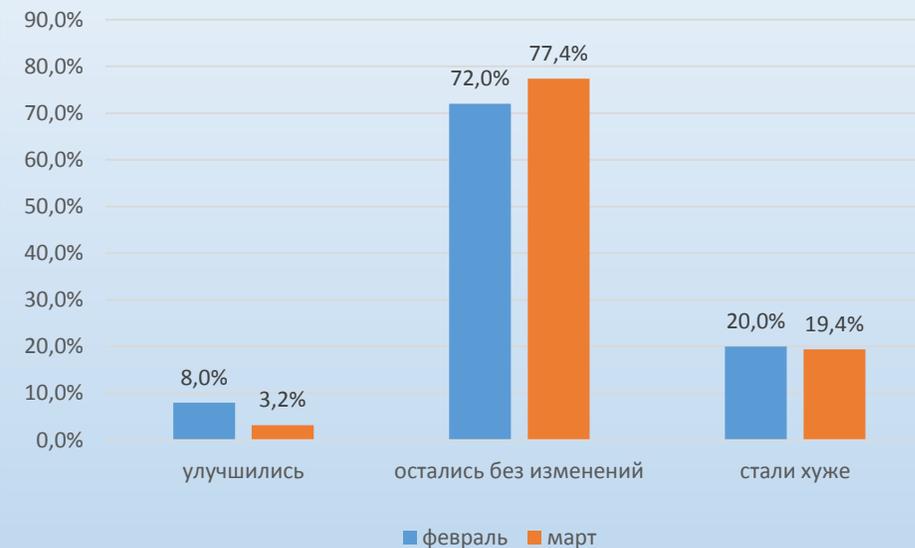
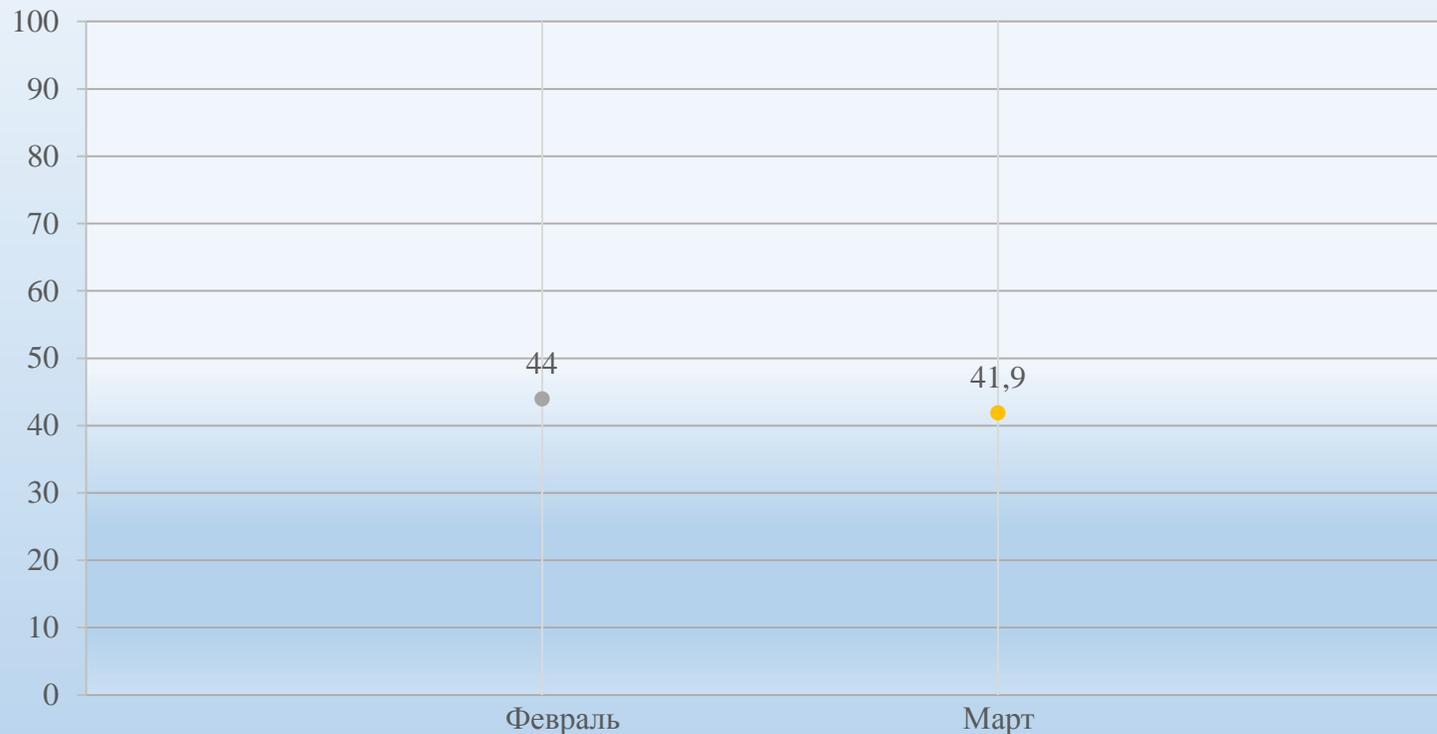


Диаграмма №2.

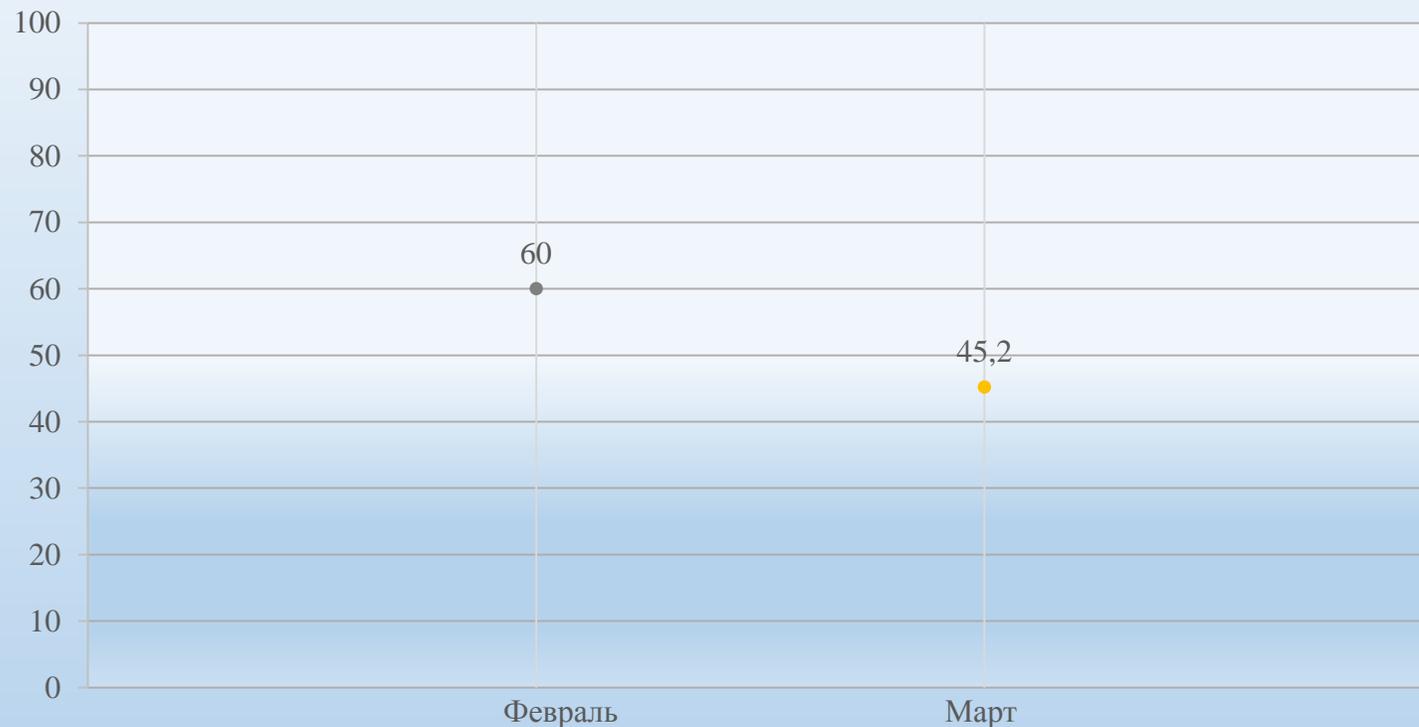
Улучшились ли условия вашего строительного бизнеса за февраль и март 2018 г. в части: преодоления административных барьеров



Незначительное уменьшение индекса в части преодоления административных барьеров в строительном бизнесе говорит о том, что ситуация в целом стабильная. Данное условие не является достаточно серьезной помехой для ведения строительного бизнеса.

Диаграмма №3.

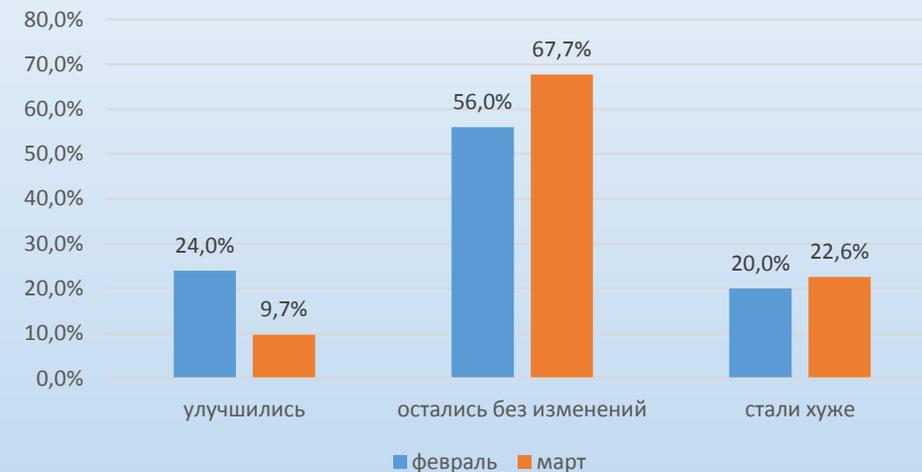
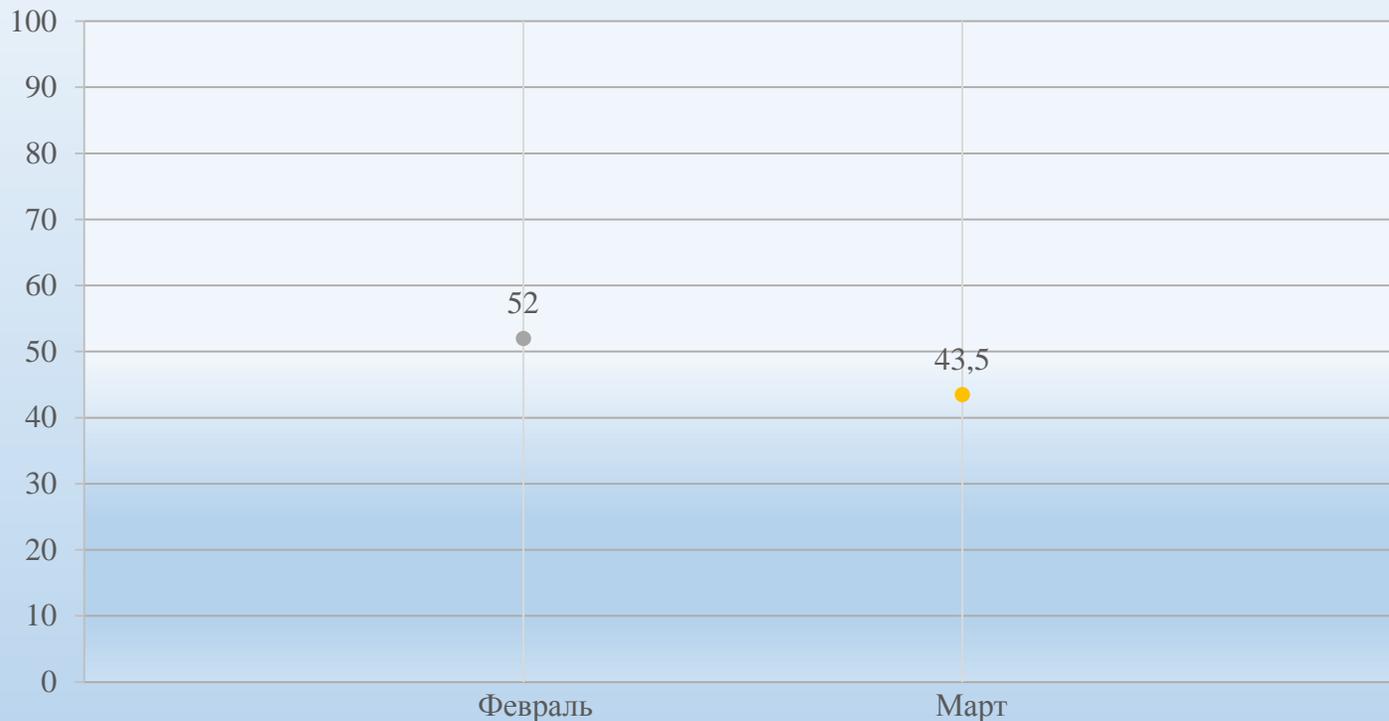
Улучшились ли условия вашего строительного бизнеса за февраль и март 2018 г. в части: количества квалифицированного персонала



Данные показатели индекса говорят о том, что, скорее всего, количество квалифицированного персонала в строительном бизнесе увеличилось, в сравнении с ситуацией 2017 г. Однако индекс показывает, что за март 2018 г. потребность в квалифицированном персонале увеличилась, а, следовательно, уменьшилось показание индекса.

Диаграмма №4.

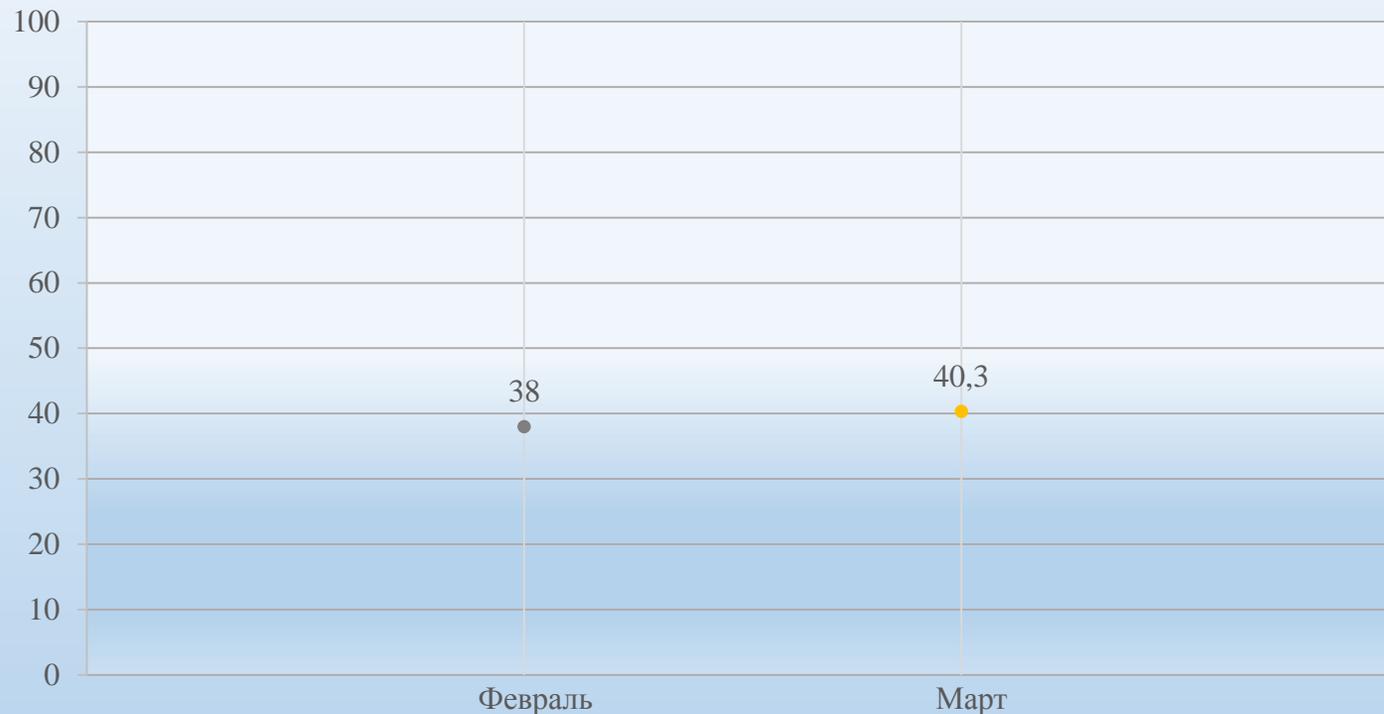
Увеличилось или уменьшилось количество вновь созданных рабочих мест в вашей компании за февраль и март 2018 г.



Значение индекса за февраль говорит о том, что количество вновь созданных рабочих мест возросло по сравнению с 2017 г.. Но далее индекс показывает, что в марте 2018 г. количество вновь созданных рабочих мест не возрастает.

Диаграмма №5.

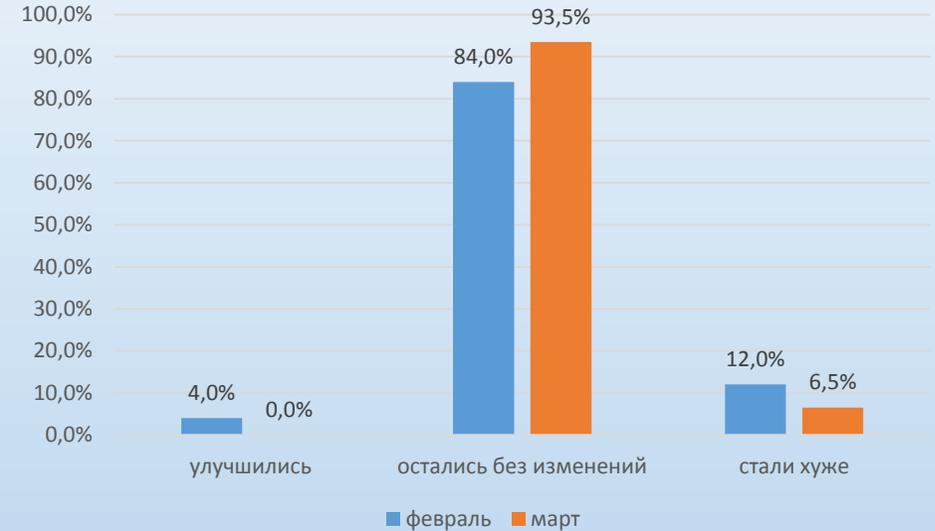
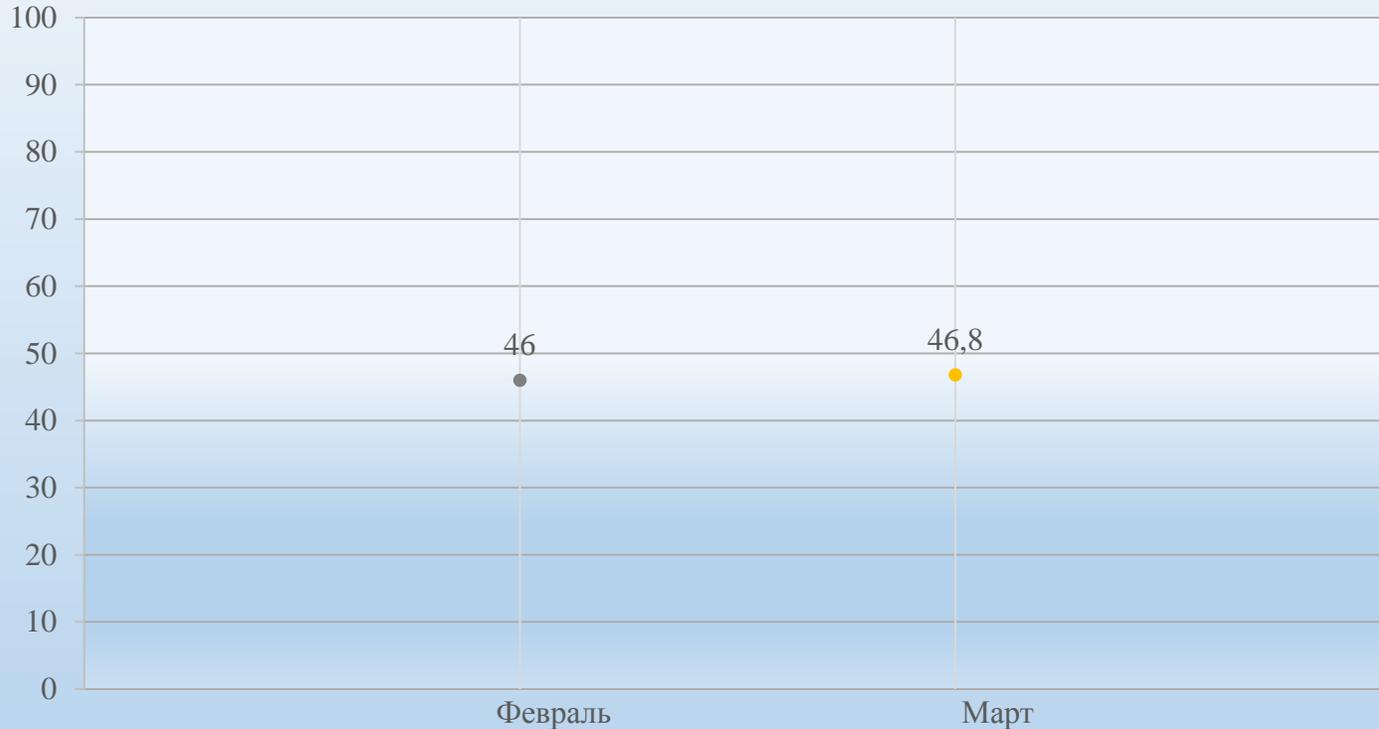
Улучшились ли условия вашего строительного бизнеса за февраль и март 2018 г. в части: работы с налоговыми органами



Значение индекса говорит о том, что условия работы с налоговыми органами немного улучшилось в марте 2018 г. в сравнении с началом 2018 года.

Диаграмма №6.

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



Значения индекса говорит о том, что условия взаимодействия с проверяющими органами находятся практически на одном уровне с началом 2018 г.

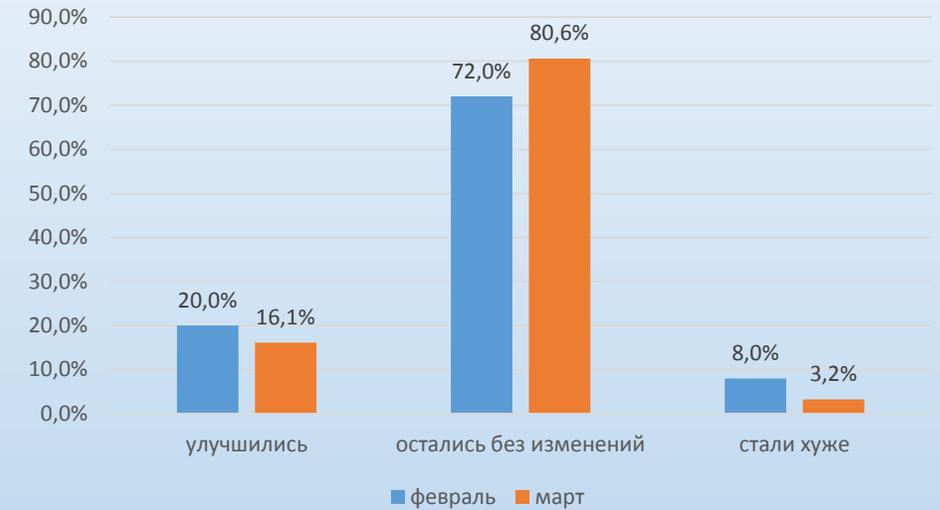
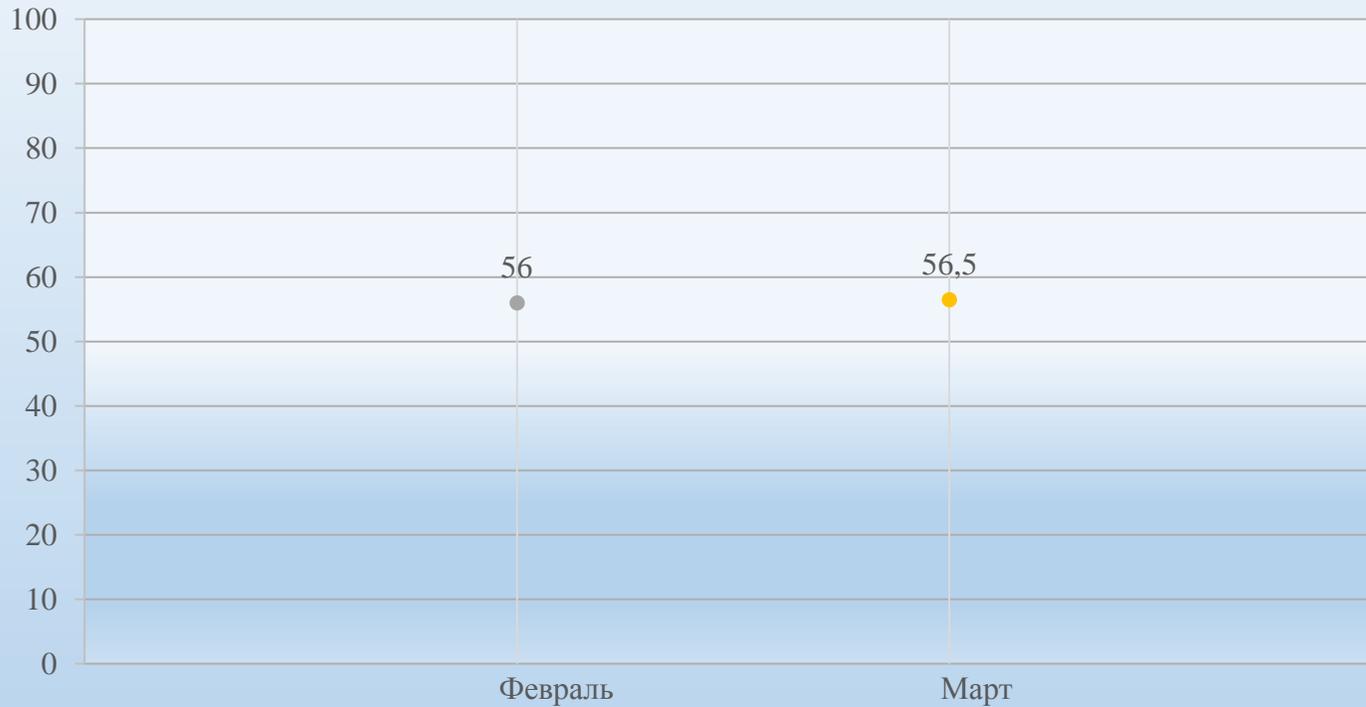
С чем связаны изменения во взаимодействии с проверяющими органами (мнения респондентов)



- 1) С государственным восприятием малого бизнеса как «дойной коровы», а не как «двигателя» экономики страны.
- 2) Слишком много проверок налоговых органов, непринятия отчетности, блокировка расчетных счетов
- 3) Государство душит малый бизнес
- 4) Ужесточение государственной политики вследствие отсутствия денежных средств у государства
- 5) У государственных органов нет понимания и желания развивать малый и средний бизнес

Диаграмма №7.

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



Значения индекса говорит о том, что расширение географии бизнеса в строительной сфере идет примерно равными шагами от начала 2018 года.

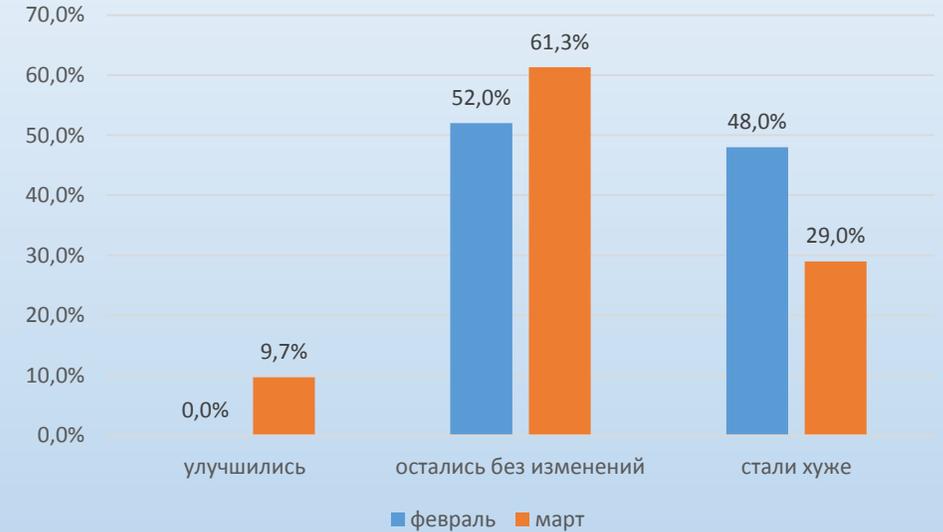
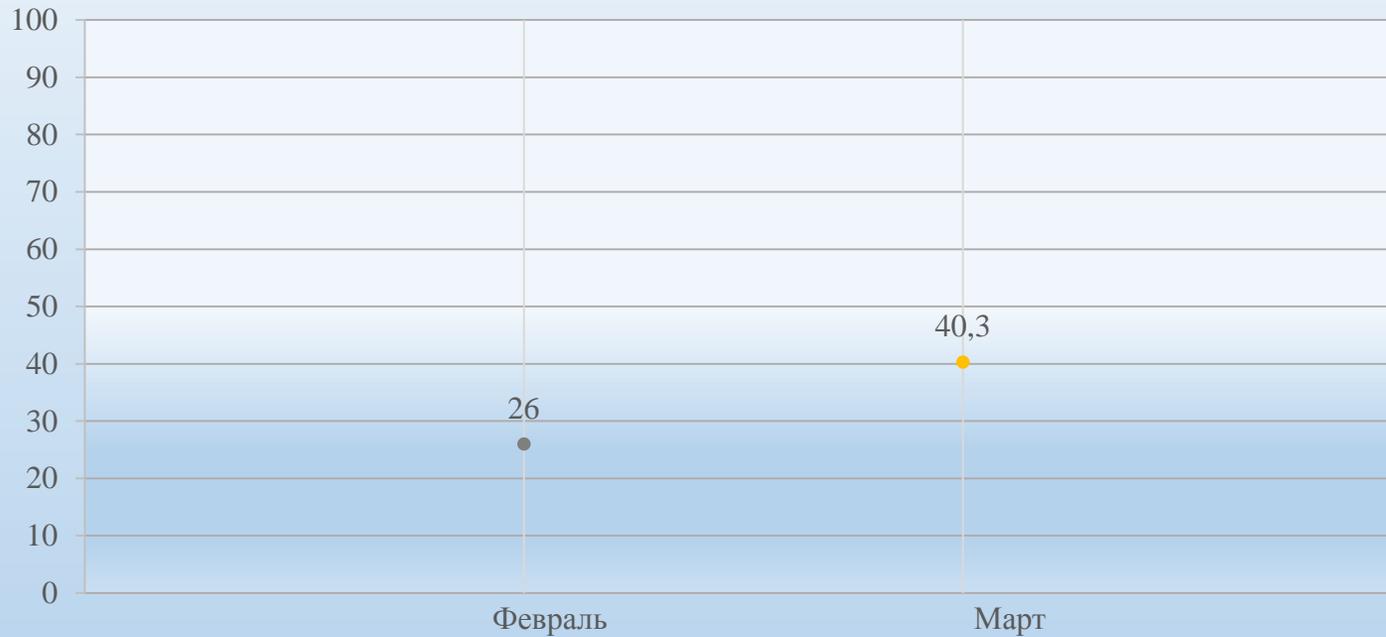
Города, в которые вышел строительный бизнес участников

- 1) Москва, Южно-Сахалинск, Якутск, Чебоксары, Озерск и т.д.
- 2) Екатеринбург, Новоуральск, Кировград, Невьянск
- 3) Ревда, Дегтярск
- 4) Екатеринбург, Заречный
- 5) Екатеринбург, Нижний Тагил, Верхняя Пышма, Алапаевск
- 6) Ирбит
- 7) Арамиль
- 8) Тюмень, Челябинск
- 9) Сочи, Ростов-на-Дону, Петрозаводск
- 10) Крым
- 11) Сухой Лог
- 12) Челябинск, Магнитогорск, Полевской
- 13) Оренбург
- 14) Первоуральск



Диаграмма №8.

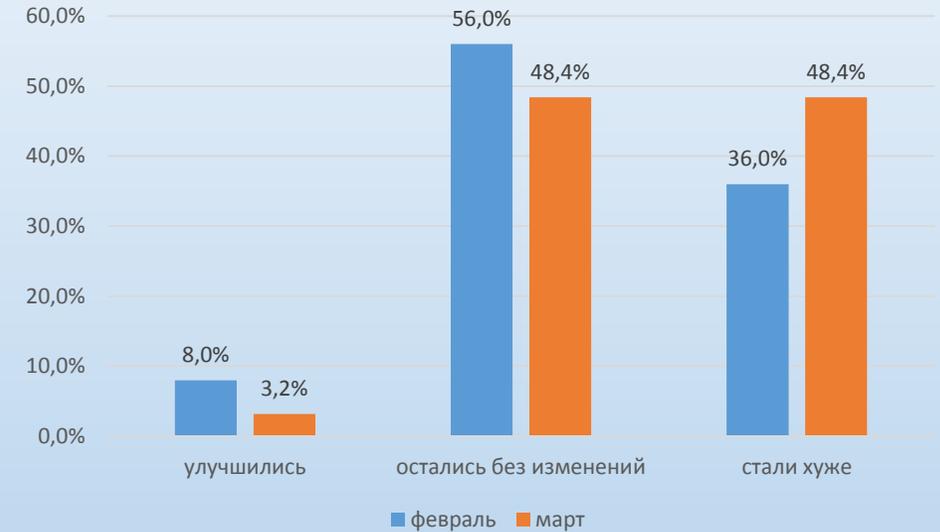
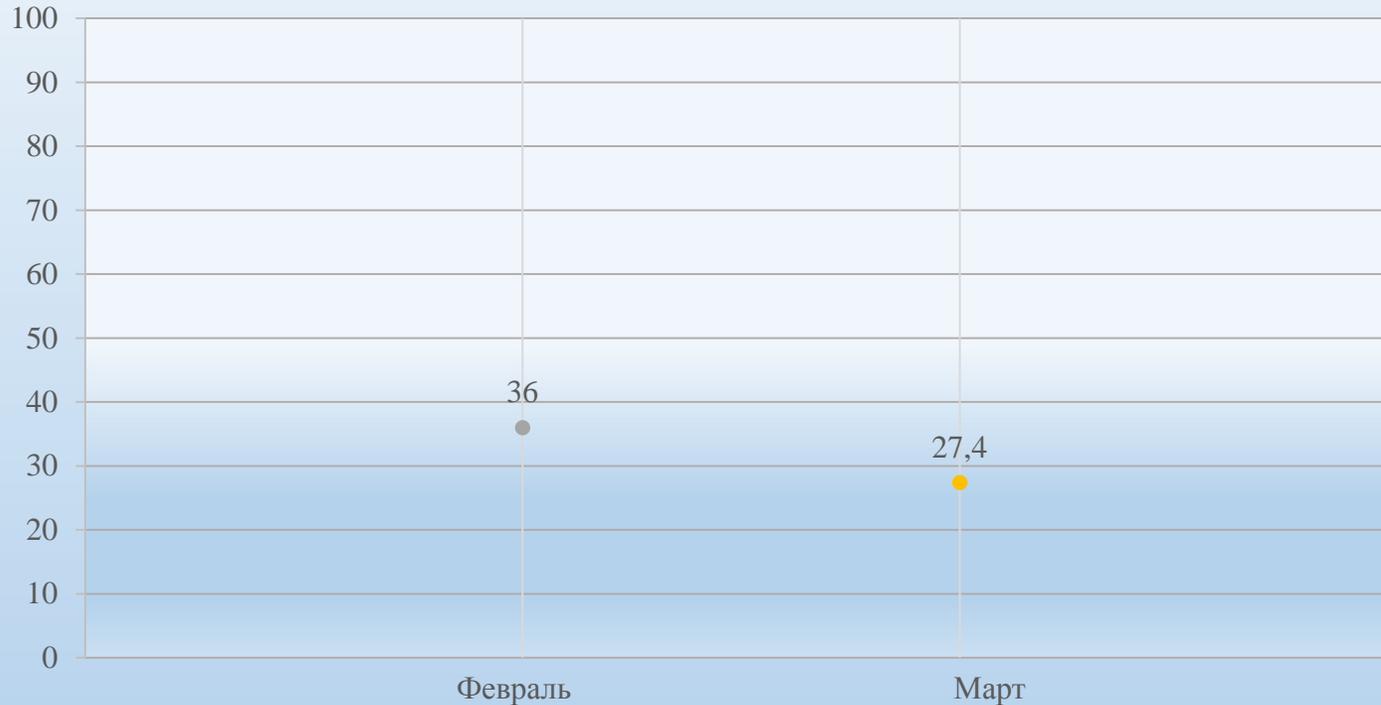
Улучшились ли условия вашего строительного бизнеса за февраль и март 2018 г. в части: уровня прибыли вашей компании



Значения индекса показывают рост прибыли компаний в строительном бизнесе за март 2018 г. в сравнении с февралем 2018 г.

Диаграмма №9.

Улучшились ли условия вашего строительного бизнеса за февраль и март 2018 г. в части: обеспечения оборотными средствами



Значения индекса показывают падение уровня обеспечения оборотными средствами строительных компаний за февраль и март месяц 2018 г.

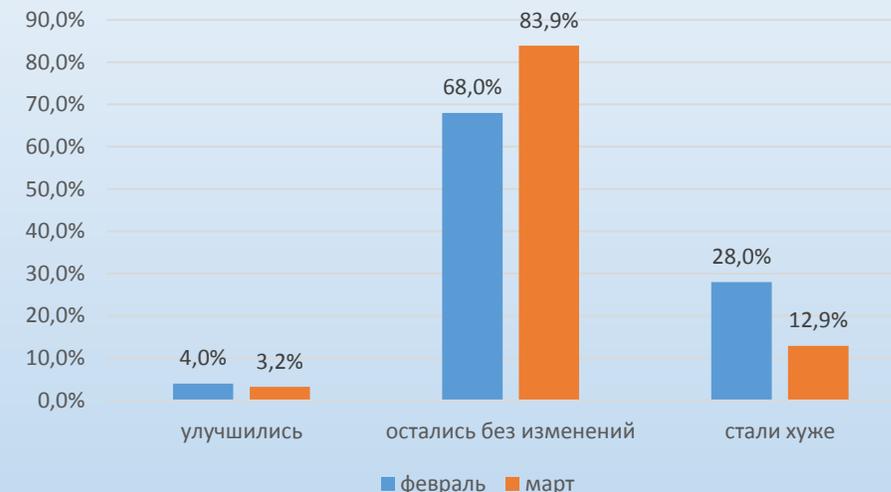
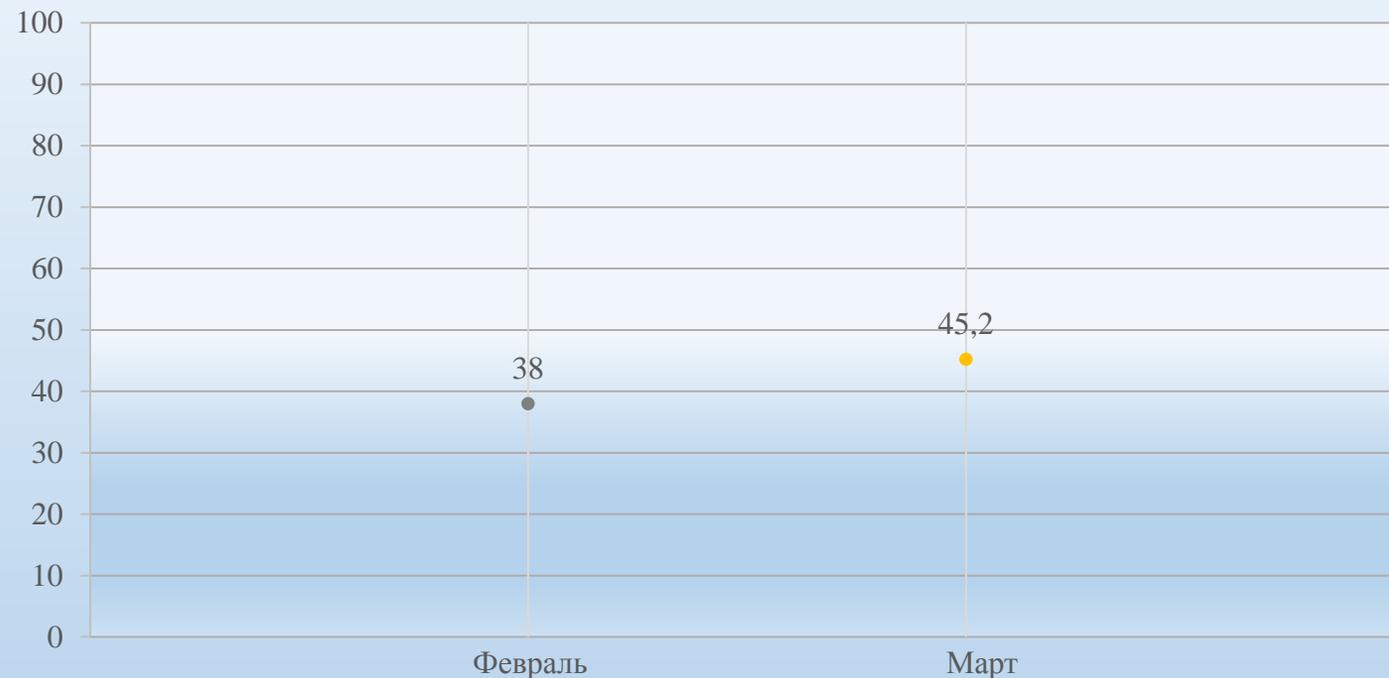
С чем связаны изменения в обеспечении оборотными средствами (мнения респондентов)



- 1) Убытки за 2017 г. привели к снижению оборотных средств компании
- 2) Отсутствие авансов от заказчиков
- 3) Исполнение обязательств по оплате заказчиков
- 4) Недостаточно заключенных договоров подряда
- 5) Нашими заказчиками являются производственные предприятия. Как и в 2017 г., они сталкиваются с проблемой реализации продукции и получению расчетов за неё. Соответственно, не выполняют своевременно свои обязанности по оплате выполненных для них строительных работ. На данный момент не вижу улучшения по сравнению с 2017 г., все остается на прежнем уровне.
- 6) Рост дебиторской задолженности
- 7) С коррупцией в проверяющих и приёмных органах
- 8) Недостаточное количество клиентов относительно планов продаж
- 9) Отсутствие авансов от заказчиков
- 10) Высокие кредитные ставки
- 11) Нет работ по договорам
- 12) Потеря заказчика
- 13) Погашение дебиторской задолженности
- 14) Несвоевременная оплата за выполненные работы заказчиками

Диаграмма №10.

Улучшились ли условия для развития строительного бизнеса в целом, за февраль и март 2018 г.



Значения индекса говорят о том, что в целом условия для развития строительного бизнеса улучшились за март 2018 г.

С чем могут быть связаны изменения для развития строительного бизнеса в целом (мнения респондентов)



- 1) Рынок стабилен, объем работ напрямую зависит от прилагаемых усилий
- 2) Монопольная отрасль и управленческая экономика в целом
- 3) Первый квартал текущего года – квартал бюджетирования для многих организаций - заказчиков.
- 4) Не платежи, ужесточение контроля по госзакупкам
- 5) Масштабы коррупции и налоговая нагрузка не дают развиваться строительному сектору, особенно малому и среднему бизнесу, низкая покупательная способность у населения, рост цен на товары и инфляция вынуждает рабочий класс идти на воровство, а бездействие правоохранительных органов не даёт возможности защитить компанию от непредвиденных убытков. Взятки и налоги съедают все, что остается в остатке после сдачи объекта, оставляя на прибыль в 70% объектов не больше 2-3%
- 6) Никто из заказчиков не хочет платить реальную стоимость за выполняемые работы.