

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

Анализ инвестиционно-строительной деятельности Санкт-Петербурга в 2006 г.*

Общие итоги развития строительной отрасли Санкт-Петербурга в 2006 году

Инвестиции. Общий объем инвестиций в экономику Санкт-Петербурга за 2006 год составил 178 млрд рублей (в том числе 146 млрд рублей – крупные и средние предприятия) или 104,5 % от уровня предыдущего года. Распределение капитальных вложений по секторам экономики показано в таблице 1. Следует отметить, что наибольшее повышение объема инвестиций произошло в сфере промышленности (124,9% по отношению к 2005 году), строительства (118,3% по отношению к 2005 году), транспорта и связи (118,6% по отношению к 2005 году), торговли и бытового обслуживания (124,3% по отношению к 2005 году), а также в сфере образования (141,1% по отношению к 2005 году) и здравоохранения (220% по отношению к 2005 году). В то же время в ряде отраслей объем капитальных вложений существенно снизился: электроэнергетика – 83,8% по отношению к 2005 году, финансы и кредит – 47,3% по отношению к 2005 году, коммунальное хозяйство – 84% по отношению к 2005 году.

По данным Санкт-Петербургского комитета государственной статистики (Петростата), из общего объема инвестиций в нежилую недвижимость в 2006 году вложено 46,8%, в жилую недвижимость – 7,2%, в машины, оборудование и транспортные средства – 44,7%. Исходя из того, что ввод объектов жилого назначения в Петербурге более чем в два раза превышает ввод объектов коммерческого назначения, мы считаем долю жилья сильно заниженной. Объем вложений в жилищное строительство, приводимый Петростатом (12,8 млрд рублей), соответствует вводу жилья не более 0,4 млн кв. метров. По нашей оценке, доля жилой недвижимости общем объеме СМР составляет примерно 45% (33% - инженерное строительство и 22% промышленно-гражданское строительство).

Структура инвестиций в основной капитал по источникам финансирования за 2006 год приведена в таблице 2. Здесь следует отметить, прежде всего, дальнейшее падение доли собственных средств (с 48% в 2003 году до 37% в 2006 году). В составе привлеченных средств увеличивается доля банковских

* По материалам Информационно-аналитического обзора, подготовленного Санкт-Петербургским Союзом строительных компаний .

кредитов и снижается доля небанковских заемных средств (финансовые компании, ПИФы и др.). Примечательным фактом является снижение доли кредитов зарубежных банков.

В составе бюджетных средств повысилась доля средств городского бюджета. Доля корпоративных облигаций и средств от выпуска акций составляет всего 1,3%, что говорит о незначительной роли этих финансовых инструментов. Обращает на себя внимание явная недооценка фактора долевого участия граждан в строительстве жилых домов в общем объеме вложений в развитие экономики города.

По нашей оценке, доля средств, поступающих от граждан – покупателей жилья, составляет не менее 20%. Действительно, если общий объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям равен 5 млрд долларов, то от дольщиков (даже, если считать, что они финансируют 50% жилищного строительства) поступает не менее 1 млрд долларов, то есть, примерно, пятая часть от указанного объема.

В то же время, тенденция к снижению роли средств, поступающих от дольщиков, действительно, имеет место в связи с увеличением доли готового жилья в общем объеме продаж.

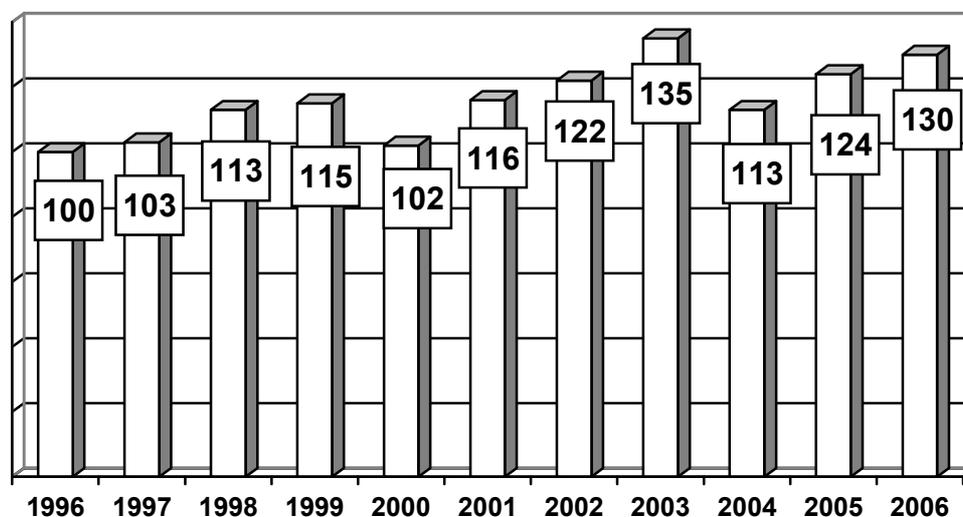


Рис. 1. Динамика изменения объема капитальных вложений в Санкт-Петербурге за 1996-2006 годы, %

Таблица 1

Структура капитальных вложений в экономику Санкт-Петербурга в 2006 году

(крупные и средние предприятия)

Сектор экономики	Объем инвестиций млн руб.	Изменение по отношению к 2005 году, %	Доля инвестиций в 2006 году (%)	Доля инвестиций в 2005 году (%)
Промышленность	30950	124,9	21,1	18,5
металлургия и металлообработка	9403	210	6,4	3,4

Сектор экономики	Объем инвестиций млн руб.	Изменение по отношению к 2005 году, %	Доля инвестиций в 2006 году (%)	Доля инвестиций в 2005 году (%)
пищевая промышленность	12612	102,2	8,6	9,2
электротехническая промышленность	1740	52,7	1,2	2,5
промышленность строительных материалов	2342	230	1,6	0,7
транспортное машиностроение	2445	230	1,7	0,8
Электроэнергетика	9823	84,2	6,7	8,7
Строительство	1989	118,3	1,4	1,3
Торговля и бытовое обслуживание	9947	124,3	6,8	6,0
Транспорт и связь	51316	118,6	35	32,4
Недвижимость	23703	101,7	16,2	17,5
Финансы и кредит	2174	47,3	1,5	3,4
Образование	1869	141,1	1,3	1,0
Здравоохранение	2221	220	1,5	0,7
Коммунальное хозяйство	10453	64	7,1	9,3
Гостиницы и рестораны	805	190	0,6	0,3
Другие отрасли	1217	-	0,8	0,8
Итого	146477	109,6	100	100

Таблица 2

Структура инвестиций в основной капитал по источникам финансирования, %
(крупные и средние предприятия)

	2004 год	2005 год	2006 год
Собственные средства	44	42	36,6
в том числе: фонд накопления	22	21	18,0
амортизация	21	19	15,9
Привлеченные средства	56	58	63,4
в том числе: кредиты банков	9	10	13,4
из них кредиты иностранных банков	4	2,0	0,8
заемные средства других организаций	8	5	5,1
средства федерального бюджета	15	20	19,3
средства городского бюджетов	12	10	14,8
средства внебюджетных фондов	0,2	0,1	0,2
прочие	13	13	10,6
в том числе: средства, полученные от долевого участия в строительстве	9	9	5,6
средства от выпуска корпоративных облигаций	-	0,9	0,2
средства от выпуска акций	-	0,6	1,1

Внешние инвестиции в экономику Санкт-Петербурга за 2006 год составили 5255 млн долларов США или 370% по отношению к 2005 году. Однако об инвестиционном буме здесь говорить не приходится – бурный рост инвестиций

вызван, главным образом, переводом головного офиса ОАО «Газпром нефть» в наш город. Таким образом, статистика внешних инвестиций в Петербурге теперь, в основном, отражает деятельность Газпрома.

Использованные иностранные инвестиции в основной капитал составили 12,3 млрд рублей или 6,9% от общего объема инвестиций в основной капитал. Таким образом, иностранные инвестиции пока не играют значительной роли в развитии экономического потенциала Санкт-Петербурга. Следует отметить, что в Ленинградской области, где население почти в три раза меньше, чем в Петербурге, общий объем иностранных инвестиций в основной капитал лишь на 23% уступает Петербургу.

Из общего объема иностранных инвестиций в Петербурге 12,3% приходилось на прямые инвестиции (в том числе 3,0% - взносы в уставной капитал, 9,2% - кредиты от зарубежных совладельцев), 34,9% - на портфельные инвестиции (2005 год – 1,4%) и 52,8% - на прочие инвестиции, в том числе 25,1% - торговые кредиты, 24,1% - прочие кредиты (из них: 3,4% - кредиты на срок до 180 дней и 20,7% - кредиты на срок свыше 180 дней).

Из общего объема иностранных инвестиций использовано 5100 млн долларов США, в том числе 8,9% – инвестиции в основной капитал (в Ленинградской области доля использованных инвестиций в основной капитал составила 67,4%), 33,4% - оплата сырья, материалов и комплектующих изделий.

Основная часть иностранных инвестиций поступила в промышленность (46,5%, в том числе 31,4% – производство нефтепродуктов, 3,0 - машиностроение и металлообработка, 3,0% - пищевая промышленность). В финансовую деятельность направлено 38,9 % инвестиций (2005 год – 5,4), %, в операции с недвижимым имуществом - 4,4%, в предоставление коммунальных услуг - 3,8%, в торговлю - 2,3% .

Географическая структура иностранных инвестиций показана на рисунке 2. Наибольший объем инвестиций поступает из Германии, Великобритании, Кипра и США.

Из стран СНГ в экономику Санкт-Петербурга поступило 675 млн долларов США (2005 год – 2,9 млн долларов США). Наибольшая доля приходится на Кыргызстан, Казахстан и Белоруссию.

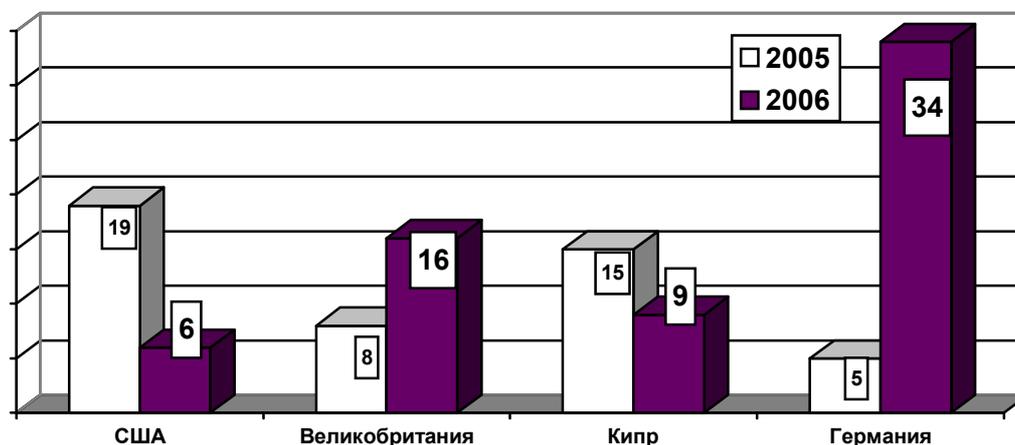


Рис. 2. Географическая структура иностранных инвестиций, %

Строительство. Численность строительных организаций на конец 2006 года составила 28914 (в том числе 94% - частные предприятия). За год она увеличилась на 8,6%.

Строительными организациями выполнено подрядных работ на сумму 145,8 млрд рублей¹ или 135,6% к уровню 2005 года. Увеличение объема подрядных работ объясняется, главным образом, ростом платежеспособного спроса и финансовых поступлений в сфере жилищного строительства.

Крупными и средними строительными организациями выполнено подрядных работ на сумму 71,4 млрд рублей (48% от общего объема подрядных работ). Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям составил 2,0 млрд рублей (42 тыс. рублей в расчете на одного работника). По сравнению с 2005 годом он повысился на 18,3%. Объем подрядных работ по малым предприятиям в 2006 году составил 74,4 млрд рублей.

На сентябрь 2006 года в Санкт-Петербурге было зарегистрировано 10 крупных и средних строительных предприятий с участием иностранного капитала с общей численностью работников 2169 человек. За январь-сентябрь ими произведено работ и услуг на сумму 4,2 млрд рублей. Следует отметить, что производительность труда на таких предприятиях существенно превышает среднее значение по крупным и средним строительным организациям города (1,9 млн рублей на человека против 1,5 млн рублей).

Численность работников строительного комплекса на конец 2006 года составила 151 тысяч человек. На крупных и средних предприятиях было занято 48,2 тыс. человек, на малых предприятиях – 102,8 тыс. человек. Производительность труда по крупным и средним предприятиям (подрядные работы) составила 1,5 млн рублей в год в расчете на одного работника, по малым предприятиям – 0,72 млн рублей.

Заработная плата в строительстве на конец 2006 года составила 16705 рублей или 96,3% по отношению к среднегородскому уровню. За год она выросла на 36% (в среднем по Санкт-Петербургу – 29%). Суммарная прибыль крупных и средних строительных организаций за январь – ноябрь 2006 года составила – 5,9 млрд рублей или 180% от уровня 2005 года. Уровень рентабельности (отношение суммарной прибыли к общему объему работ и услуг) составил 9,6% (2005 год – 6,9%).

9,3% крупных и средних строительных организаций в 2006 году были убыточными. Общий размер убытка за январь–ноябрь 2005 года составил 102 млн рублей.

Общий размер просроченной кредиторской задолженности по крупным и средним строительным организациям на декабрь 2006 года составил 2,3 млрд рублей или 4,0% от годового объема работ и услуг (2005 год – 17,3%). Общий размер просроченной дебиторской задолженности составил 2,7 млрд рублей или 4,8% от годового объема работ и услуг (2005 год – 17,5%). Превышение

¹ Для сравнения: объем промышленного производства составил 459 млрд рублей.

просроченной дебиторской задолженности над просроченной кредиторской составило 17,4% (в 2005 году – 1,4%).

Жилищное строительство в 2006 году. В 2006 году ввод жилья в Санкт-Петербурге составил 2 376 тыс. кв. метров². В целом, увеличение ввода, по сравнению с 2005 годом, составило 4,5%. При этом, по новому строительству прирост ввода жилья составил 4,2%, а по реконструкции – 19%.

Основная часть жилья, как и прежде, введена за счет средств инвесторов (90% по новому строительству и 100% по реконструкции старого фонда). Доля бюджетных средств существенно повысилась и составила 7,1%. Нужно отметить, что за счет бюджетных средств в 2006 году введено рекордное за последние годы количество жилья – 163 тыс. кв. метров. Впервые не введено ни одного объекта за счет средств Фонда капитального строительства и реконструкции. В то же время, ФКСР имеет довольно значительный задел по строящемуся жилью – 78 тыс. кв. метров. Такая ситуация говорит о серьезных проблемах с финансированием строительства (почти 90% задела ФКСР – это не начатые дома).



Рис. 3. Динамика ввода жилья в Санкт-Петербурге по источникам финансирования в 1999-2006 годах, тыс. кв. м

Типовая структура ввода жилья показана на рисунке 4. Здесь следует отметить повышение доли кирпичного жилья, которая достигла рекордного уровня – 73%. Это связано с развитием монолитных технологий (доля кирпично-монолитных домов составляет 78%).

Из рисунка 5 видно, что подавляющая часть ввода жилья (97%) приходится на новое строительство, при этом доля малоэтажных домов составляет около 5% (в том числе 1,2% - коммерческое коттеджное строительство).

² Следует отметить, что 48% ввода жилья, то есть почти половина, была введена в декабре 2006 года. В прежние времена это, совершенно справедливо, называлось «штурмовщиной».

Таблица 3

**Ввод жилья в Санкт-Петербурге по источникам финансирования
за 2001—2006 годы**

Источники финансирования	2001 год		2002 год		2003 год		2004 год		2005 год		2006 год	
	ввод тыс. кв.м	%										
Всего	1118		1214		1758		2032		2273		2376	
Новое строительство	1033	100	1116	100	1714	100	1947	100	2219	100	2312	100
1. Бюджет всего	13,4	1,3	4,6	0,4	61	3,5	49	2,5	105	4,7	163	7,1
2. Средства ЖСК	5,4	0,5	42	3,7	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Средства муниципального жилищного займа	13,2	1,3	2,9	0,3	27	1,5	9,7	0,5	9,0	0,4	-	-
4. Средства инвесторов	953	92	1000	90	1552	90,5	1755	90,1	2020	91,0	2077	89,8
5. Индивидуальное строительство	48	4,6	68	6,0	75	4,4	88	4,5	85	3,8	72	3,1
Реконструкция	85	100	97,9	100	44,2	100	85	100	53,8	100	64,0	100
1. Городской бюджет	-	-	7,2	7,4	-	-	1,7	2,0	3,1	5,8	-	-
2. Средства инвесторов	85	100	90,7	93	44,2	100	83,3	98,0	50,7	94,2	64,0	100

На рисунке 6 показано изменение структуры ввода по классам жилья. Из рисунка видно, что жилье экономического класса постепенно восстанавливает свои позиции на рынке. Его доля поднялась до 63%.

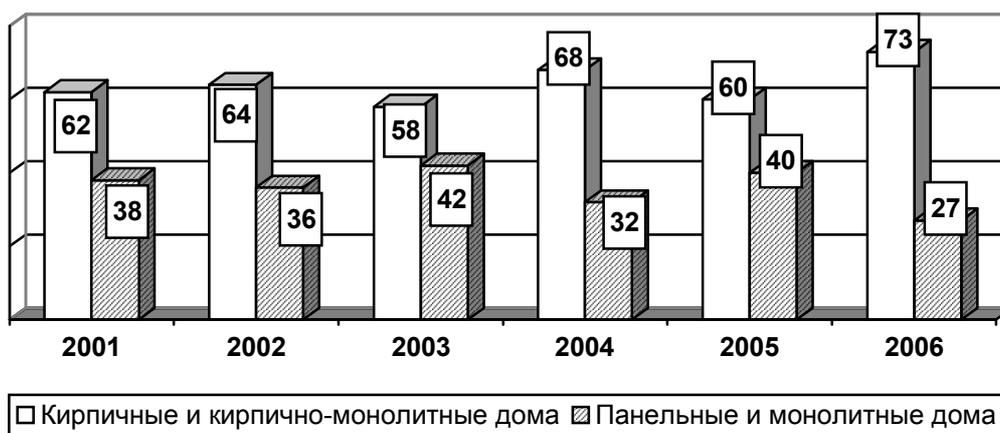


Рис. 4. Распределение объемов нового строительства по типам домов, %

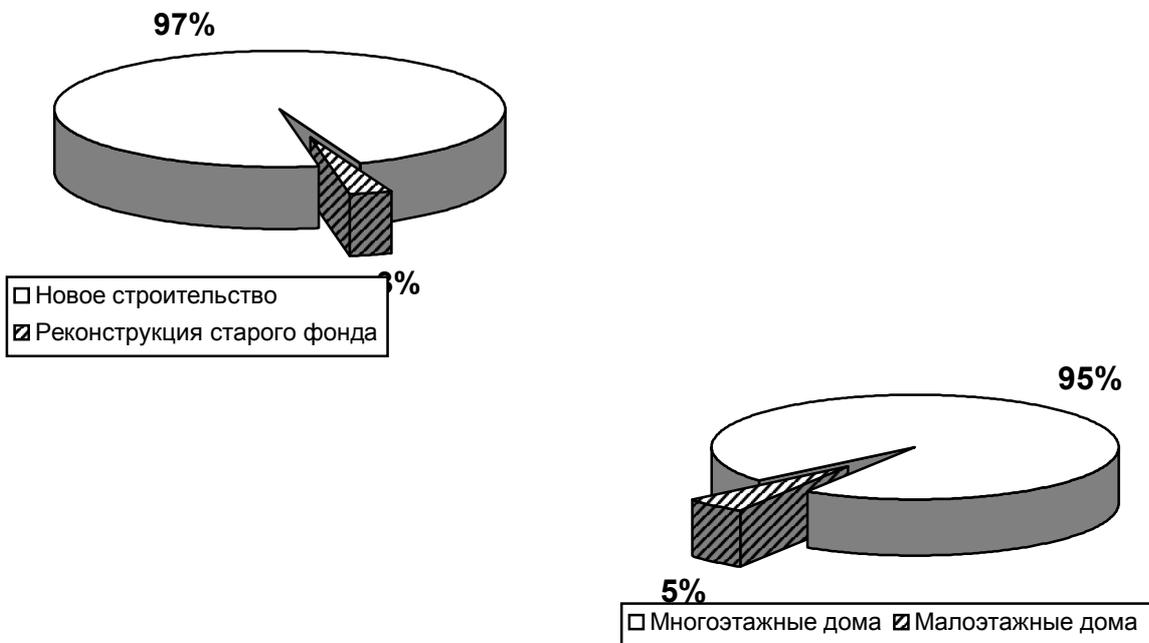


Рис. 5. Структура ввода жилья в Санкт-Петербурге в 2006 году

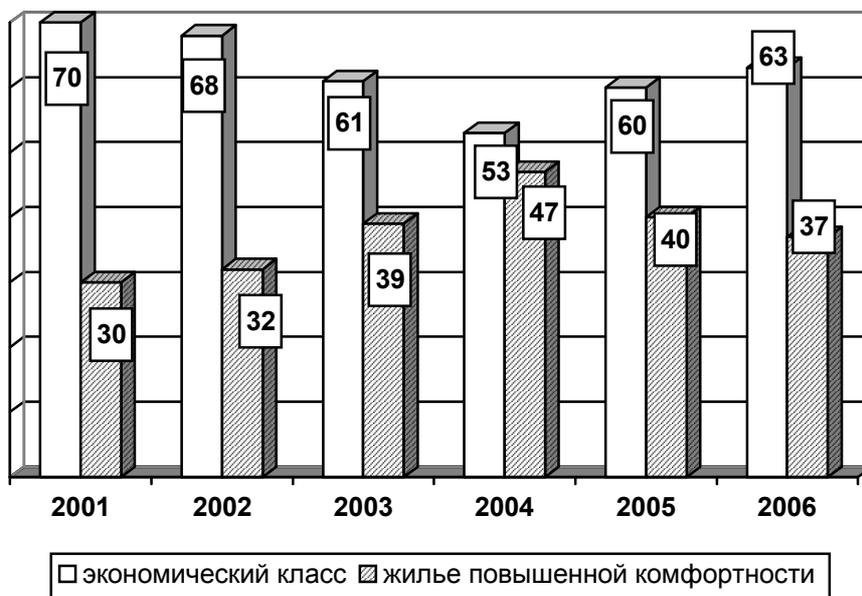


Рис. 6. Изменение структуры ввода по классам жилья за 2001-2006 годы, %