

**Приложение Б.**

**Результаты деятельности субъектов  
инвестиционно-строительного комплекса**

Таблица Б.1. – Строительство жилых домов по округам  
Российской Федерации (по данным Госкомстата[57])

	августе 2003 г.	в августе 2002	в % к январю - августу 2002 г.
Российская Федерация	16581,7	1850,6	112,1
Центральный федеральный округ, в том числе	6620,5	610,1	114,4
Московская область	1936,2	260,9	126,4
г. Москва	2565,3	95,2	110,0
Северо-Западный федеральный ок- руг	1784,5	221,4	138,9
Ленинградская область	212,0	26,0	112,6
г. Санкт-Петербург	1149,6	142,8	152,2
Южный федеральный округ	2855,1	361,3	106,0
Приволжский федеральный округ	2783,5	334,4	97,4
Уральский федеральный округ	1053,9	130,2	1271,0
Дальневосточный федеральный ок- руг	316,4	37,1	114,9

Таблица Б.2. – Ввод в действие жилья, объектов образования, здравоохранения  
в странах Содружества Независимых Государств в I полугодии 2004 года [262]

Страна СНГ	Жилые дома			Общеобразовательные школы		Больницы		Амбулаторно-поликлинические учреждения	
	тыс. кв. м общей площади	в % к I полугодю 2003	Прирост: I полугодие 2003 в % к I полугодю 2002	ученических мест	в % к I полугодю 2003	коек	в % к I полугодю 2003	посещений в смену	в % к I полугодю 2003
Азербайджан	364	108	139	210	16	-		-	
Армения	99	82	180			-		-	
Беларусь	1748	108	117	-		142	в 4,1 раза	-	
Грузия	69	89	105	-		-		-	
Казахстан	1196	141	118	1936	104	55	20	785	191
Кыргызстан	198	126	94	480	120	10		50	83
Молдова	143	106	140	550		-		480	
Россия	13161	104	114	5443	51	1761	92	3355	64
Таджикистан	88	145	140	2676	в 3,7 раза	-		-	
Украина	1243 <sup>1)</sup>	152 <sup>1)</sup>	99,1	664		-		171	в 4,6 раза

Примечание: <sup>1)</sup> – 1 квартал.

### Общая характеристика экономики Санкт-Петербурга в 2003 году

В 2003 году продолжалось поступательное развитие экономики Санкт-Петербурга. Валовой продукт вырос на 5,4%, объем промышленного производства - на 5,8%. Объем услуг предприятий транспорта вырос на 20,1% (в действующих ценах), объем услуг связи - на 26,5%. Существенно улучшились социальные показатели. Так, реальные денежные доходы населения увеличились на 28,6%, реальная заработная плата - на 13,7%, оборот розничной торговли - на 12,9%. Объем платных услуг населения - на 6,5%. Продолжалось снижение темпов инфляции (2001 год - 18,1%, 2002 год - 14,7%, 2003 год - 12,2%). На 13% снизилась численность безработных.

### Развитие инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга

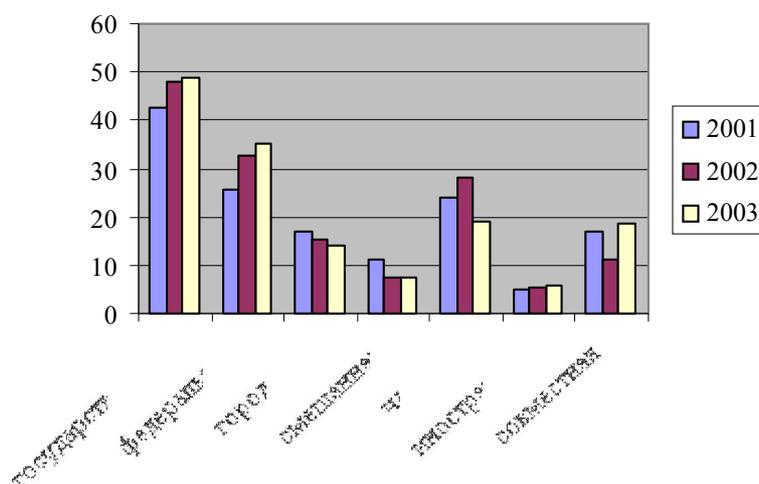
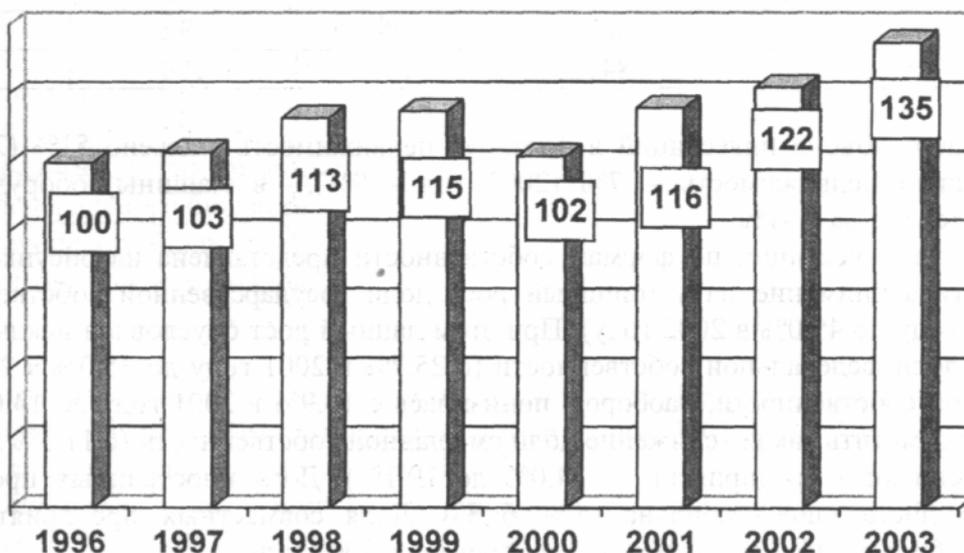


Рисунок В.1. – Структура капитальных вложений в Санкт-Петербурге по формам собственности (%)

Таблица В.4. – Структура инвестиций в основной капитал по источникам финансирования, % (крупные и средние предприятия)

	2001 год	2002 год	2003 год
Собственные средства	43	39	48
в том числе фонд накопления	27	22	26
амортизация	15	16	21
Привлеченные средства	57	61	52
в том числе: кредиты банков	6	81	52
заемные средства других организаций	2	10	10
средства федерального бюджета	18	15	15
средства городского бюджетов	11	7	9
средства внебюджетных фондов	1	1	0.2
прочие	19	21	134

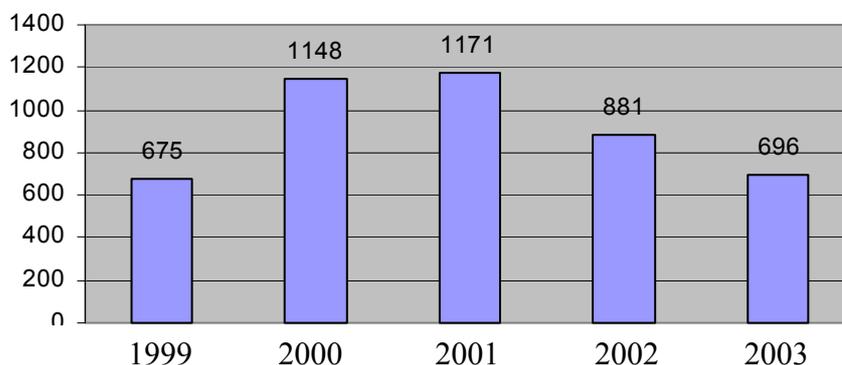
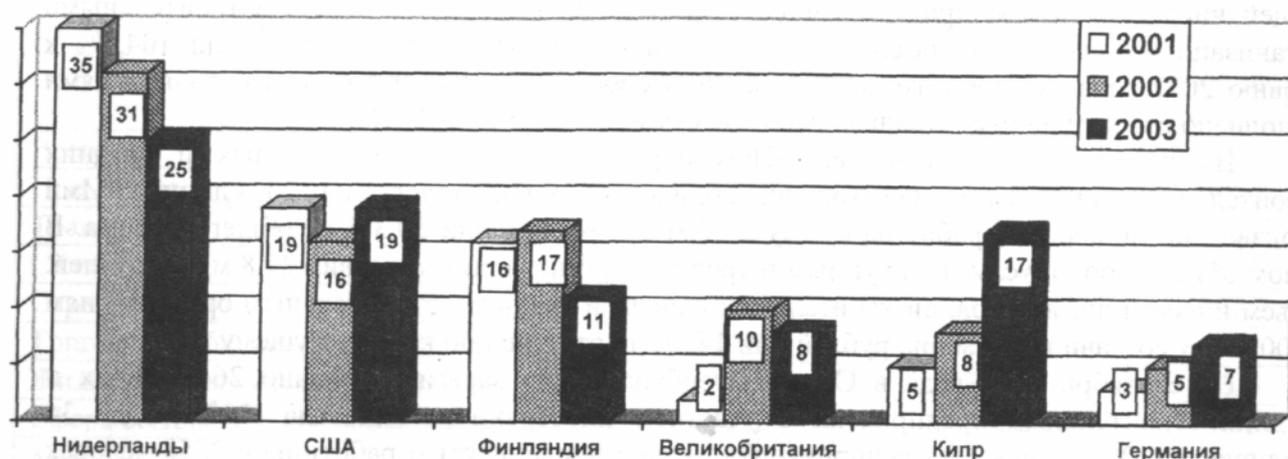


Рисунок В.2. – Динамика иностранных инвестиций в экономику Санкт-Петербурга за 1999-2003 годы, млн. дол. США

Рисунок 4





### Строительство

Численность строительных организаций на конец 2003 года составила 28544 (9,4% от общей численности предприятий города). За год она выросла на 10,7%. Строительными организациями выполнено подрядных работ на сумму 47,1 млрд. рублей или 104,6% к уровню 2002 года. Для сравнения: объем промышленного производства составил 270 млрд. рублей. Кроме того, хозяйственным способом предприятиями и организациями выполнено строительно-монтажных работ на сумму 116,5 млн. рублей.

На конец 2003 года в Санкт-Петербурге действовало 260 крупных и средних строительных организаций (за год их количество уменьшилось на 20 единиц). Ими произведено подрядных работ на сумму 23,7 млрд. рублей или 50,3% от общего объема. В целом объем работ и услуг по крупным и средним организациям составил 27,8 млрд. рублей. Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним строительным организациям в 2003 году составил 12,2 млрд. рублей или 143% по отношению к предыдущему году.

На сентябрь 2003 года в Санкт-Петербурге было зарегистрировано 26 крупных и средних строительных предприятий с участием иностранного капитала (2001 год - 34 предприятия, 2002 год - 29 предприятий) с общей численностью работников 2558 человек (2002 год - 1149 человек). За январь-сентябрь ими произведено работ и услуг на сумму 1,4 млрд. рублей).

Крупными и средними проектно-изыскательскими организациями выполнены работы на сумму 4,7 млрд. рублей.

Численность работников строительного комплекса на конец 2002 года составила 198,7 тыс. человек (рост на 22,3%). На крупных и средних предприятиях было занято 60,8 тыс. человек, на малых предприятиях - 137,4 тыс. человек (рост на 34,3%). За январь-сентябрь малыми предприятиями строительного комплекса произведено работ и услуг на сумму 16,9 млрд. рублей или 22% от общего объема продукции малых предприятий. Производительность труда по крупным и средним предприятиям (подрядные работы) составила 390 тыс. рублей в год в расчете на одного работника, по малым

предприятиям -170 тыс. рублей.

Заработная плата в строительстве на конец 2003 года составила 9623 рубля или 107.2% по отношению к среднему уровню (в 2002 году - 91.7%). За год она выросла на 49.1% (в среднем по Санкт-Петербургу - 27.6%). Задолженность по заработной плате на конец года составила 25.5 млн. рублей (2002 год - 1.4 млн. рублей) или 128 рублей в расчете на одного работника (в 2002 году - 9 рублей). В таблице 5 дана среднемесячная заработная плата в расчете на одного работника по секторам экономики Санкт-Петербурга в 2003 году

Таблица 3. – Среднемесячная заработная плата в расчете на одного работника по секторам экономики Санкт-Петербурга в 2003 году

Сектор экономики	Заработная плата, руб.	К декабрю 2002 года, %	К среднему уровню, %
Всего	8975	127.6	100
Промышленность	8851	124.7	98.6
Транспорт	10745	127.5	119.7
Связь	17748	143.4	200
Строительство	9623	149.1	107.2
Торговля и общественное питание	4223	112.9	47.1
Жилищно-коммунальное хозяйство	8759	122.7	97.6
Сфера бытового обслуживания	3072	102.3	34.2
Здравоохранение и физическая культура	7024	139.5	78.3
Образование	6556	143.6	73.0
Культура и искусство	7814	170	87.1
Наука и научное обслуживание	10897	141.7	121.4
Финансы, кредит, страхование	17234	69.5	190
Управление	17615	129.6	200

Суммарная прибыль крупных и средних строительных организаций за 2002 год составила - 3.9 млрд. рублей, то есть 9,4 % от общего размера прибыли по крупным и средним организациям всех отраслей экономики. Уровень рентабельности (отношение суммарной прибыли к общему объему работ и услуг) составил 14% (2002 год - 12.6%). Из строительной отрасли в 2003 году, получено 10% всех налоговых поступлений в бюджет города.

13.3% крупных и средних строительных организаций в 2003 году были убыточными. Общий размер убытка составил 184 млн. рублей (в 2002 году - 156 млн. рублей). В целом по Санкт-Петербургу убыточными было 22.7% крупных и средних предприятий. Суммарный размер убытка составил 6.5 млрд. рублей (2002 год - 12 млрд. рублей), в том числе промышленность - 2.2 млрд. рублей, транспорт - 1.7 млрд. рублей.

Для сравнения: промышленность - 18.5 млрд. рублей, связь - 5.6 млрд. рублей, торговля и общественное питание -2.1 млрд. рублей, жилищно-коммунальное хозяйство - 2.5 млрд. рублей, транспорт - 3.0 млрд. рублей.

По жилищному строительству нужно отметить следующее. Динамика ввода жилья представлена на рисунке 6.

Ввод жилья по сравнению с предыдущим, 2002 годом увеличился почти в полтора раза (рис. 6) и достиг 1758 тыс. кв. метров, что приближается к уровню 80-ых годов. Вместе с тем, нужно отметить значительное (на 55%) снижение ввода реконструированного жилья. Таким образом, обновление старого фонда, по-прежнему, идет чрезвычайно низкими темпами. В настоящее время общий объем жилой застройки (строящегося жилья) составляет около 7 млн. кв. метров (в том числе 6,2 млн. кв. метров - начатые объекты). Исходя из этого, в ближайшей перспективе можно ожидать увеличения объема ввода до 2 и более млн. кв. метров в год.

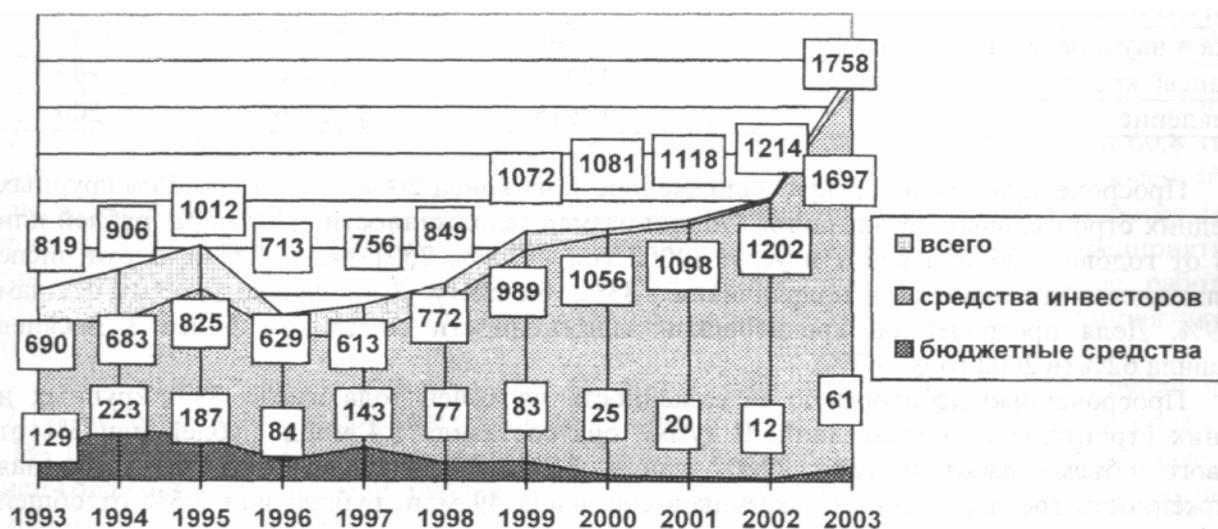


Рисунок 6. Динамика ввода жилья в Санкт-Петербурге по источникам финансирования в 1993-2003 годах, тыс. кв. м

Структура ввода жилья по источникам финансирования (табл. 4) не претерпела существенных изменений. За счет средств инвесторов (с учетом индивидуального строительства) введено 96% нового и 100% реконструированного жилья. Следует отметить отсутствие ввода жилья за счет средств ЖСК и значительное увеличение ввода за счет средств муниципального жилищного займа (с 2,9 до 26,2 тыс. кв. метров).

Распределение ввода жилья по районам города показано в таблице 5. На первом месте, по-прежнему, с большим отрывом Приморский район (28,6% от общего ввода нового жилья). Далее следуют Выборгский (12,4%) и Невский (9,8%) районы. В перспективе, исходя из территориального распределения объемов застройки (таблица 6), следует ожидать существенного снижения доли Приморского и Невского районов и увеличения доли Московского, Красногвардейского и Василеостровского районов.

Таблица 4

Ввод жилья в Санкт-Петербурге по источникам финансирования за 1995—2003 годы

	1995 год		1998 год		2001 год		2002 год		2003 год	
	ввод тыс. кв.м	%								
Источники финансирования										
Всего	1012		849		1118		1214		1758	
Новое строительство	939,7	100	798,2	100	1033	100	1116	100	1714	100
1. Бюджет всего	54,1	5,8	31,4	3,9	13,4	1,3	4,6	0,4	60,5	3,5
в т.ч. федеральный	9	1,0	11,8	1,5	1,0	0,1	0,2	0,0	43,8	2,5
2. Средства ЖСК	133,1	14,2	38,7	4,8	5,4	0,5	41,7	3,7	-	-
3. Средства муниципального жилищного займа			23,2	2,9	13,2	1,3	2,9	0,3	26,2	1,5
4. Средства инвесторов	726,2	77,3	653,0	81,8	952,8	92,2	999,5	89,6	1552	90,5
5. Индивидуальное строительство	26,3	2,8	51,9	6,5	47,3	4,6	67,5	6,0	75,0	4,4
Реконструкция	73	100	51	100	85	100	97,9	100	44,2	100
1. Городской бюджет	12,1	16,7	6,6	12,9	0	0	7,2	7,4	-	-
2. Средства инвесторов	60,4	83,3	44,5	87,1	85,1	100	90,7	92,6	44,2	100

По реконструкции старого фонда лидируют Центральный, Петроградский и Василеостровский районы. Нужно отметить продолжающееся снижение доли Адмиралтейского района (2001 год - 21,6%, 2002 год - 15,5%, 2003 год - 7,4%). По индивидуальному строительству первые места, по-прежнему, занимают Курортный, Выборгский и Приморский районы.

Типовая структура ввода жилья показана на рисунке 7. Здесь следует отметить существенное снижение доли кирпичного жилья (с 64,3% до 57,5%) и, соответственно, повышение доли панельных и монолитных домов (с 35,8% до 42,5%, в том числе монолитные дома - с 3,6% до 8,7%). Таким образом, прирост общего объема ввода жилья в 2003 году был достигнут, в основном, за счет жилья экономического класса (по кирпичным домам прирост составил 34%, а по панельным и монолитным - 78%). Что касается внутренней структуры кирпичного домостроения, то в перспективе, исходя из типовой структуры сложившейся застройки, следует ожидать значительного повышения доли кирпично - монолитных домов (с 50% до 60-70%).

Из рисунка 8 видно, что подавляющая часть ввода жилья (97,5%) приходится на новое строительство. В ближайшей перспективе доля реконструкции старого фонда также не превысит 3%. Нужно отметить заметное повышение доли малоэтажных домов (с 6 до 8%). При этом доля коттеджного жилья выросла с 0,1% до 3,8%. По - видимому, этот уровень сохранится и в ближайшей перспективе.

Распределение ввода жилья в городе за 2003 год и в сумме за последние

три года по основным застройщикам (новое строительство) показано в таблицах 7 и 8. Первое место удерживает "ЛенСпецСМУ" - 331907 кв. метров. Далее следуют «Строительный трест» - 206061 кв. метров, «Петротрест» - 162843 кв. метров, ЛЭК Истейт» - 147165 кв. метров и "Строймонтаж" - 125785 кв. метров.

По объемам застройки (строящегося жилья) лидируют "ЛенСпецСМУ" - 738 тыс. кв. метров, "Лэк Истейт" - 471 тыс. кв. метров и "Строительный трест" - 270 тыс. кв. метров (таблица 9).

Таблица 5

Ввод жилья по районам города

Район	Новое строительство		Реконструкция		Индивидуальное строительство	
	2001-2003г.г. (кв.м)	Доля района (%)	2001-2003 г. г. (кв.м)	Доля района (%)	2001-2003г.г. (кв.м)	Доля района (%)
Адмиралтейский	19	0,5	19	8,3	0	0
Василеостровский	203	5,5	21	9,3	0	0
Выборгский	454	12,4	5	2,2	50	26,3
Калининский	322	8,8	18	7,9	0	0
Кировский	242	6,6	4	1,8	0	0
Колпинский	66	1,8	4	1,8	6	3,2
Красногвардейский	101	2,7	5	2,2	0	0
Красносельский	146	4,0	16	7,0	14	7,4
Кронштадтский	9	0,2	0	0	0	0
Курортный	38	1,0	0	0	67	35,3
Ломоносовский	0	0	0	0	4	2,1
Московский	176	4,8	5	2,2	0	0
Невский	360	9,8	5	2,2	0	0
Павловск и Пушкин	141	3,8	4	1,8	21	11,1
Петродворцовый	79	2,2	3	1,3	3	1,6
Петроградский	75	2,0	45	19,8	0	0
Приморский	1051	28,6	6	2,3	25	13,2
Фрунзенский	143	3,9	14	6,1	0	0
Центральный	47	1,3	53	23,3	0	0
Итого	3673	100	227	100	190	100

Таблица 6

Распределение объемов застройки по районам города

Район	Площадь застройки тыс. кв.м	Доля района (%)
Адмиралтейский	62	0,9
Василеостровский	663	9,3
Выборгский	955	14,0
Калининский	434	6,1
Кировский	375	5,3
Колпинский	97	1,4
Красногвардейский	406	5,7
Красносельский	398	5,6

Кронштадтский	12	0,2
Курортный	92	1,3
Московский	592	8,3
Невский	413	5,8
Петроградский	322	4,5
Приморский	1612	22,5
Пушкинский	102	1,4
Фрунзенский	379	5,3
Центральный	173	2,4
Итого	7100	100



Рисунок 7. Распределение объемов нового строительства по типам домов за 2001-2003 годы, %

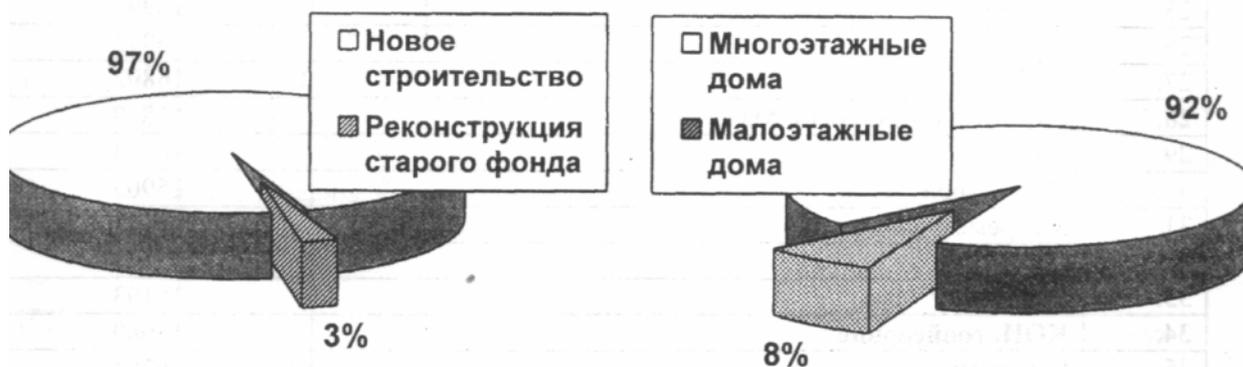


Рисунок 8 Структура ввода жилья в Санкт-Петербурге в 2003 году

## Промышленное и гражданское строительство

Общий объем ввода объектов производственного и гражданского назначения в 2003 году составил 765 тыс. кв. метров, что на 60% превышает объем ввода в 2002 году (таблица 17). При этом ввод объектов торговли и социально - бытового обслуживания увеличился в 2.4 раза, административных и офисных зданий - 2.3 раза. Это говорит о заметном увеличении деловой активности, а также о динамичном развитии потребительского рынка. В то же время ввод объектов производственного назначения практически не изменился, а ввод объектов автосервиса снизился на 66%.

Исходя из объема незавершенного строительства (2.2 млн. кв. метров), можно предположить, что в ближайшей перспективе общая площадь ввода объектов промышленного и гражданского строительства существенно не увеличится. Вместе с тем заметные сдвиги произойдут в функциональной структуре ввода (табл. 20). Увеличится доля производственных и складских помещений, объектов автосервиса, объектов социальной инфраструктуры. В то же время значительно снизится доля торговых и досуговых учреждений. Вклад основных инвесторов в развитие промышленно-гражданского строительства можно оценить по данным таблицы 21.

Распределение ввода объектов промышленного и гражданского назначения по районам города показано в таблице 18. Из таблицы видно, что лидирующее положение занимают Приморский, Выборгский и Адмиралтейский районы. Исходя из объемов незавершенного строительства (табл. 19), в перспективе следует ожидать увеличения доли Адмиралтейского, Выборгского и, в особенности, Приморского районов и снижения доли Василеостровского, Кировского, Петроградского и Центрального районов.

На рисунке 9 показано соотношение объемов жилищного и промышленно-гражданского строительства по районам города. Из рисунка видно, что в ряде "спальных" районов (Василеостровский, Красносельский, Приморский) жилищное строительство продолжает развиваться опережающими темпами, обостряя тем самым проблему нехватки рабочих мест.

Таблица 17

Ввод объектов промышленного и гражданского назначения в 2001-2003 годах, тыс. кв. метров

Назначение объекта	2001 год	2002 год	2003 год
Производственные объекты, склады	ИЗ	185	184
Объекты автосервиса	29	67	23
Торговые учреждения, учреждения социально - бытового обслуживания	39	121	290
Административные и офисные здания, гостиницы	27	79	183
Школы, спортивные и культовые сооружения, другие объекты гражданского назначения	4.0	27	69

Итого	22	479	765
АЗС (единиц)	30	29	24

Таблица 18 Ввод объектов промышленного и гражданского назначения по районам города

Район	Общая площадь введенных объектов, кв.м	Доля района (%)
Адмиралтейский	89010	11,8
Василеостровский	22519	3,0
Выборгский	94774	12,6
Калининский	29305	3,9
Кировский	46996	6,2
Красногвардейский	75884	10,1
Красносельский	14408	1,9
Кронштадтский	42560	5,6
Курортный	4409	0,6
Московский	71617	9,5
Невский	32199	4,3
Павловск и Пушкин	2778	0,4
Петроградский	28828	3,8
Приморский	101613	13,5
Фрунзенский	17543	2,3
Центральный	80549	10,7

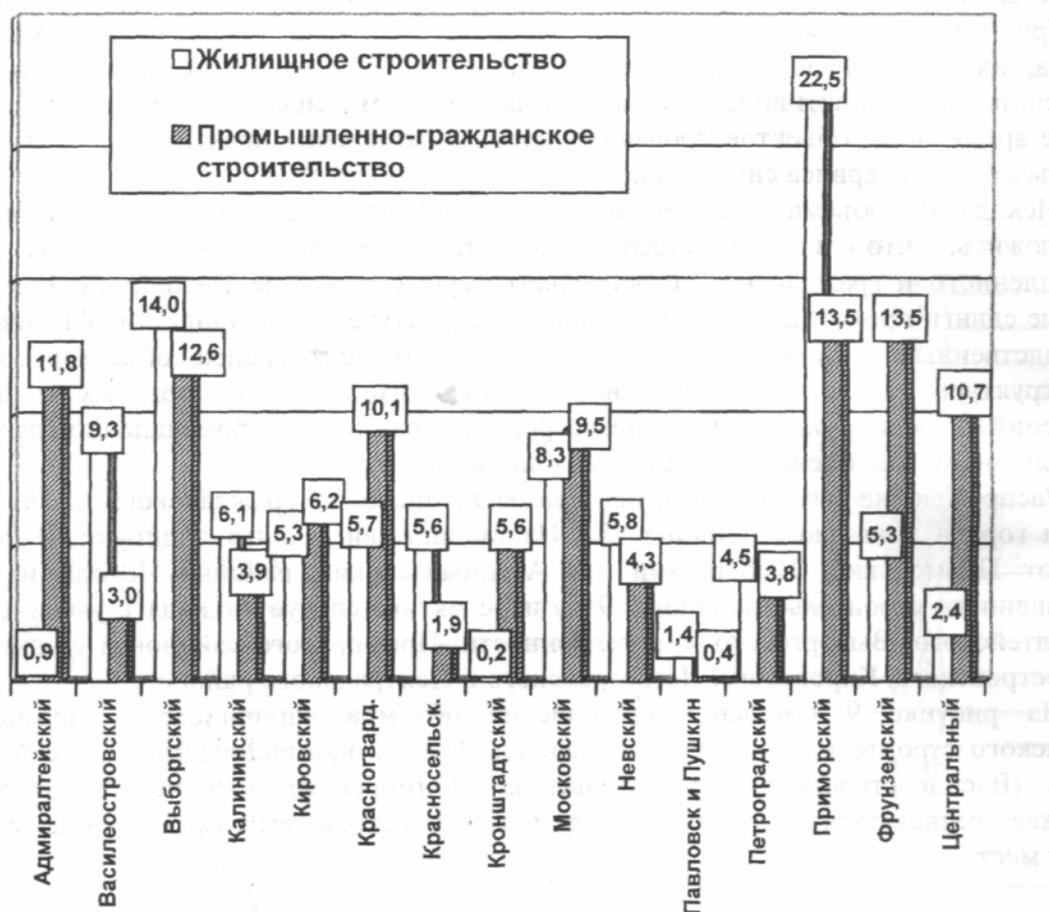
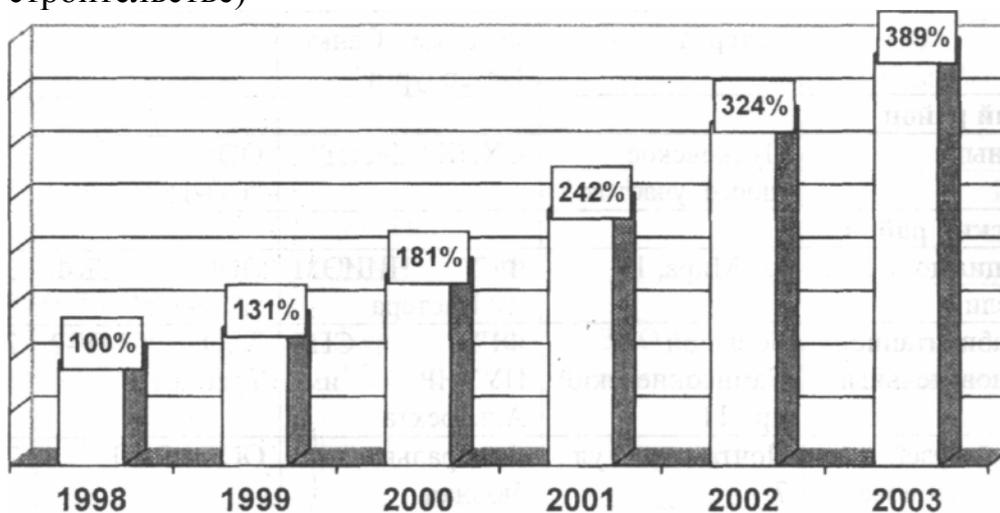


Рисунок 9. Соотношение объемов незавершенного строительства по жилью и объектам промышленно-гражданского назначения по районам города

## Стоимость строительства, развитие промышленности строительных материалов

Рост стоимости жилищного строительства за 2003 год (по данным Регионального центра по ценообразованию в строительстве) составил около 20%. При этом опережающими темпами увеличивалась заработная плата рабочих (рост на 27%). В долларовом исчислении стоимость строительства увеличилась примерно на 25% (рисунок 10). В то же время рост цен на жилье составил до 50%. В результате рентабельность жилищного строительства существенно повысилась и в настоящее время достигла 30 - 40%. Рисунок 10 Рост стоимости жилищного строительства за 1999-2003 годы (данные Санкт-Петербургского Регионального центра по ценообразованию в строительстве)



Цены приобретения по керамическому кирпичу выросли на 30%, цементу - на 45%, керамической плитке - на 11%, линолеуму - на 6.4%, оконному стеклу - на 18%. Тарифы на грузовые перевозки увеличились на 36%, в том числе железнодорожным транспортом - на 35%, автомобильным - на 4.3%. Рост цен на электроэнергию составил 7%.

Объем производства в промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга в 2003 году составил 7 млрд. рублей (2.6% от общего объема промышленного производства) и увеличился на 0.6% по отношению к предыдущему году (в 2002 году прирост составил 13,8%). Объем инвестиций по крупным и средним предприятиям составил 368 млн. рублей или 146% к уровню 2002 года. Цены производителей увеличились на 22.8%. Уровень заработной платы в промышленности строительных материалов на конец 2003 года составил 7894 рубля (88% от среднего значения по городу). По отношению к декабрю 2002 года она выросла на 31.9%.

Производство строительных материалов и конструкций в Санкт-Петербурге (крупные и средние предприятия)

Вид продукции	Объем производства в 2003 году	Объем производства в % к 2002 году
Железобетонные изделия и конструкции, тыс. куб. м	604	117.7
Материалы стеновые, млн. шт. условного кирпича	228	89
в том числе кирпич, млн. шт. условного кирпича	205	101.6
Линолеум, млн. кв.м	3.8	68.5
Блоки дверные, тыс. кв.м	417.4	89.8
Блоки оконные, тыс. кв.м	84.6	85.1
Пиломатериалы, тыс. куб.м	47.8	123.2

Рынок жилья

В 2003 году продолжался быстрый рост цен на рынке жилья (рис. 12). За последние два года цены первичного рынка увеличились почти в два раза (2002 год - рост на 25%, 2003 год - рост на 50%). Это объясняется значительной внутренней инфляцией (обесцениванием доллара - более 40%), а также динамичным ростом реальных доходов населения (на 37%). Нужно отметить, что доходы среднего класса, который, в основном, и формирует платежеспособный спрос на жилье, с учетом высокого спроса на квалифицированных менеджеров и рабочую силу, росли более высокими темпами.

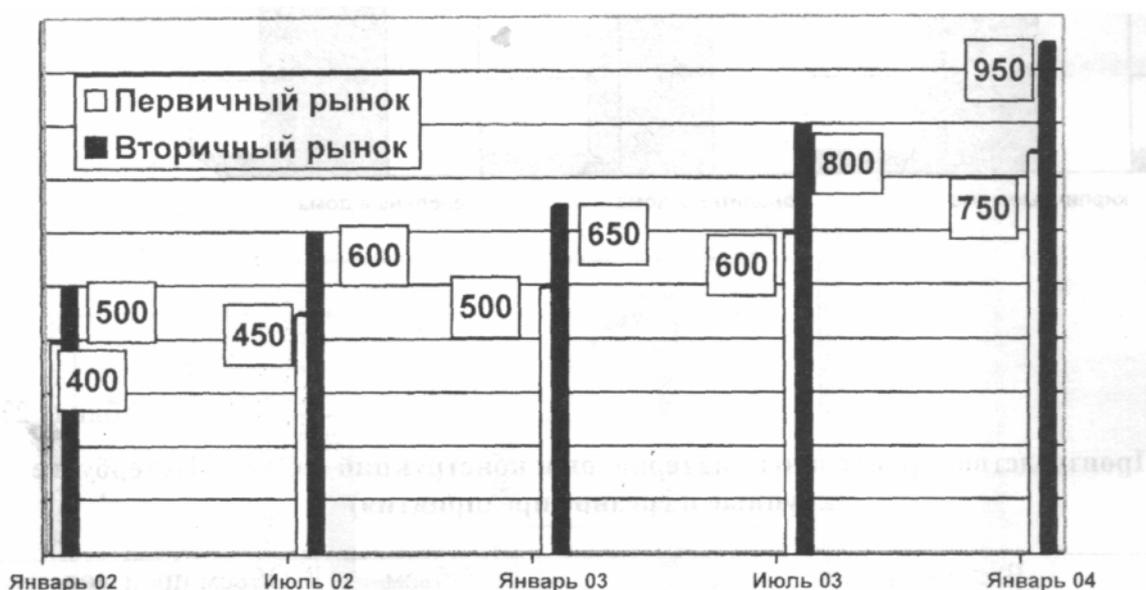


Рисунок 12 Динамика цен предложения на первичном и вторичном рынке недвижимости

Таблица 24 Цены на первичном рынке жилья Санкт-Петербурга на начало 2003 года

Ценовая зона	Стоимость кв. м общей площади, долларов США
Центр	
Кирпичные дома	1300-2000
Петроградский район	
Кирпичные дома	1300-3500
Приморский район	
Кирпичные дома	700-1000
Панельные и монолитные дома	700 - 800
Василеостровский район	
Кирпичные дома	1200
Панельные дома	1000
1	1
Выборгский район	
Кирпичные дома	700- 1200
Панельные дома	800
Калининский район	
Кирпичные дома	700-1000
Панельные дома	700
Кировский район	•
Кирпичные дома	700 - 900
Панельные и монолитные дома	700
Невский район	
Кирпичные дома	800-1000
Панельные дома	600 - 800
Фрунзенский район	
Кирпичные дома	600 - 800
Панельные дома	700

Инвестиционно-строительный комплекс Ленинградской области в 2003 году

В 2003 году экономика Ленинградской области продолжала динамичное развитие. Валовой продукт вырос на 15,7%, объем промышленного производства на 20,9%. Объем услуг предприятий транспорта (в действующих ценах) увеличился на 22%, объем услуг связи на 19%. К негативным тенденциям следует отнести снижение объема сельскохозяйственного производства (на 4.6%). Реальные денежные доходы населения выросли на

18.6% (в Петербурге на 35.8%). Реальная заработная плата увеличилась на 10.1%. Уровень инфляции составил 12.2%.

Объем капитальных вложений составил 44 млрд. рублей (в том числе 34 млрд. рублей - крупные и средние предприятия) или 27.5 тыс. рублей в расчете на одного жителя (в Санкт-Петербурге - 19.8. рублей). По сравнению с предыдущим годом объем инвестиций вырос на 36% (рис. 17). Основная часть инвестиций направлена в промышленность - 42%, транспорт - 20% и сельское хозяйство - 5%. Следует отметить значительное (с 0.5% до 3.3%) повышение доли инвестиций, направленных в сферу торговли и общественного питания.

В жилищное строительство вложено 2.8 млрд. рублей или 6.4% от общего объема инвестиций (в Санкт-Петербурге - 7.1%). Ввод жилья в 2003 году составил 440 тыс. кв. метров или 104.3% от уровня прошлого года (рис. 17). В расчете на одного жителя области ввод жилья составил 0,28 кв. метров (в Санкт - Петербурге - 0.38 кв. метра). Ввод жилья в многоквартирных домах составил 115 тыс. кв. метров или 67% от уровня прошлого года (см. рисунок 18 ). 85% жилья в многоквартирных домах введено за счет средств инвесторов. Следует отметить, что за период с 2000 года ввод жилья в многоквартирных домах снизился с 216 тыс. кв. метров до 115 тыс. кв.метров, то есть почти в два раза.

Распределение ввода жилья по муниципальным образованиям Ленинградской области показано в таблице 27. На первом месте с большим отрывом находится Всеволожский район (18.3%). Однако, его доля несколько снизилась (в 2000 - 2002 гг. она составляла 20.2% ). Значительное количество жилья введено также в Выборгском районе (11.9%), Гатчинском районе (8.2%) и городе Гатчина (7.4%), Ломоносовском районе(5.5%) и г. Сертолово (5,3 %).

По вводу жилья в многоквартирных домах лидирует Всеволожский район - 21.8%. Далее следуют г. Гатчина - 13.0%, г. Сертолово - 17.6% и г. Сосновый бор - 12.0%.

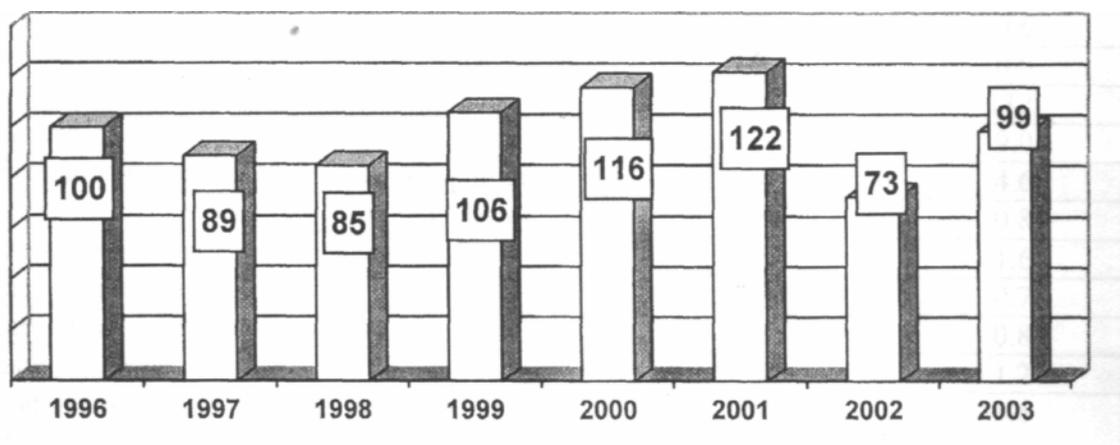


Рисунок 17 Ввод жилья в Ленинградской области за 1996-2003 годы, тыс. кв. м

Рисунок 18 Ввод жилья в Ленинградской области за 2000-2003 годы, тыс.

кв. м  
(многоквартирные дома)

Таблица 27

Ввод жилья по муниципальным образованиям Ленинградской области за 2001-2003 годы

Муниципальные образования	Ввод жилья, тыс. кв. м	Ввод жилья %
Бокситогорский район	5.2	0.4
Волосовский район	31.1	2.5
Волховский район	30.1	2.4
Всеволожский район	229.8	18.3
Выборгский район	147.8	11.9
Гатчинский район	103.3	8.2
Кингисеппский район	32.4	3.6
Киришский район	43.5	3.5
Кировский район	42.1	3.4
Лодейнопольский район	15.8	1.3
Ломоносовский район	68.4	5.5
Лужский район	40.4	3.2
Подпорожский район	18.6	1.5
Приозерский район	54.7	4.4
Сланцевский район	10.7	0.9

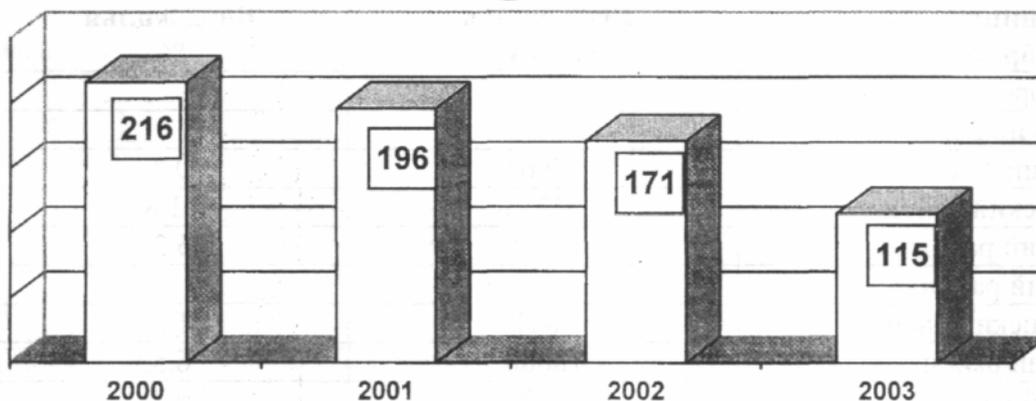
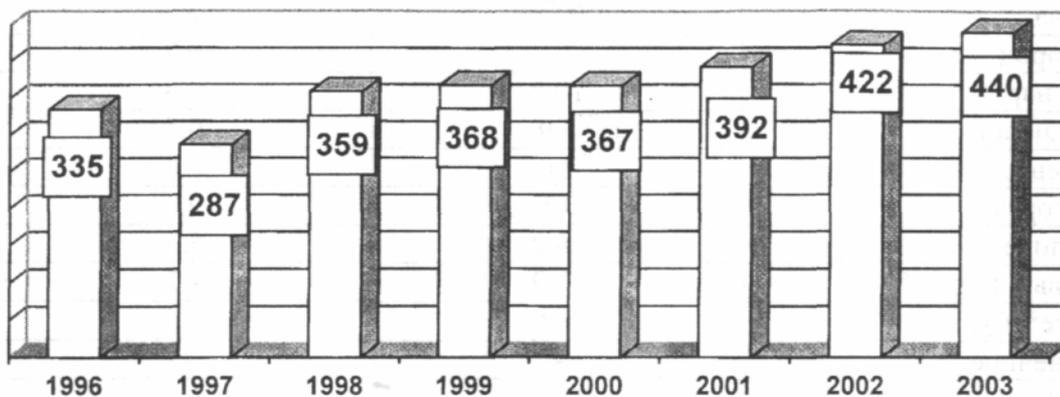


Таблица 29 Основные объекты жилищного строительства, введенные в 2003 году

№ п/п	Строительный адрес	Застройщик	Генподрядчик	Общая площадь
1.	Г.Волхов	Мэрия г.Волхова	Мэрия г.Волхова	1343
2.	Г.Выборг	ЗАО «Ви́ра»	ЗАО «Ви́ра»	2416
3.	Г.Выборг	МУ «Служба заказчика по ЖКХ» МО «Выборгский р-н»	МУ «Служба заказчика по ЖКХ» МО «Выборгский р-н»	2894
4.	Г. Подпорожье	МО «Подпорожский р-н»	МО «Подпорожский р-н»	5142
5.	Г.Волхов	НОКС Окт.ж.д. ООО «Желдорпроект-промстрой»	НОКС Окт.ж.д. ООО «Желдорпроект-промстрой»	3636
6.	Г.Всеволожск	ЗАО «Фирма Стройкомплекс»	ООО «Монтажстрой»	3196
7.	Г.Всеволожск	ЗАО «Фирма Стройкомплекс» х/с	ЗАО «Фирма Стройкомплекс» х/с	10559
8.	Г.Всеволожск	ООО «Контакт СП» (ОО0211КЖБИ»)	ООО «Русстрой»	3988
9.	Г.Кингисепп	ОКС адм. МО «Кингисеппский р-н»	ООО «Стоун»»	2005
10.	Колтуши	В/ч 69007	1078УНР	7475
11.	Г. Подпорожье	Лицей «Возрождение-11»	ООО «Прогресс»	2105
12.	Г. Сертолово	ООО «Спектр»	ООО «Домострой»	5006
13.	Г.Сертолово	ООО «Стройдом»	ФГУП«211КЖБИ»	6446
14.	Г.Гатчина	ПИЯФ	ФДГУП СУ-303 У ССТ	2816
15.	Г.Гатчина	АОЗТ «Трест С-Пб»	ООО «С-3 Строймонтаж»	7552
16.	Ломоносовский район	ЗАО «Предпортовый»	ЗАО «47 Трест»	5175
17.	Г.Коммунар	ООО «Старп-Строй»	АОЗТ «АСК»	2812
18.	Г. Сосновый Бор	ЗАО «Триада»	АОЗТ «Концерн Титан-2»	2540
19.	Г. Сосновый Бор	ОКС мэрии	АОЗТ «Концерн Титан-2»	2144
20.	Г. Сосновый Бор	ЗАО «Триада»	АОЗТ «Концерн Титан-2»	3147
21.	Г. Сосновый Бор	ГУ «ОКС №900»	Спецстрой ЗАО «ТСМ»	5867

Структура капитальных вложений по формам собственности приведена на рисунке 19. Здесь следует отметить рост доли частной собственности и иностранных предприятий. Вместе с тем, снижается доля областной и смешанной собственности, а также совместных предприятий.

Структура инвестиций по источникам финансирования приведена в таблице 30. Здесь следует отметить снижение (по сравнению с 2002 годом) доли собственных средств, а также банковских кредитов и средств федерального бюджета. С другой стороны, постоянно растет доля небанковских

заемных средств.

Иностранные инвестиции в экономику Ленинградской области в 2003 году составили 240 млн. долларов (Санкт-Петербург - 696 млн. долларов) или 160% от уровня прошлого года (в Санкт - Петербурге объем иностранных инвестиций снизился на 21%). Доля прямых инвестиций составила 49% (в Санкт-Петербурге - 10%), в том числе взносы в уставно: капитал - - 22,3%, кредиты от зарубежных совладельцев - - 22.4%. Прочие инвестиции] составили 51%, в том числе торговые кредиты - 1%, другие кредиты - 50% (из них 41% кредиты на срок до 180 дней и 9% - кредиты на срок свыше 180 дней).

93% иностранных инвестиций вложено в промышленность, в том числе 24% машиностроение и металлообработка, 13% - лесная, деревообрабатывающая целлюлозно бумажная промышленность, 49% •• пищевая промышленность (в 2002 году - 7%). 5% иностранных инвестиций вложено в сельское хозяйство.

Большая часть иностранных инвестиций поступила из Франции (36%), США (23%) Нидерландов (14%) и Белиза (11%). 4 % инвестиций поступило из Финляндии, 3% из Кипра Страны СНГ в экономику Ленинградской области инвестиции не вкладывали.

В целом за счет иностранных инвестиций в Ленинградской области осуществлено 6°А капитальных вложений (данные по крупным и средним предприятиям).

Рисунок IS

Структура капитальных вложений в Ленинградской области по формам собственности, %

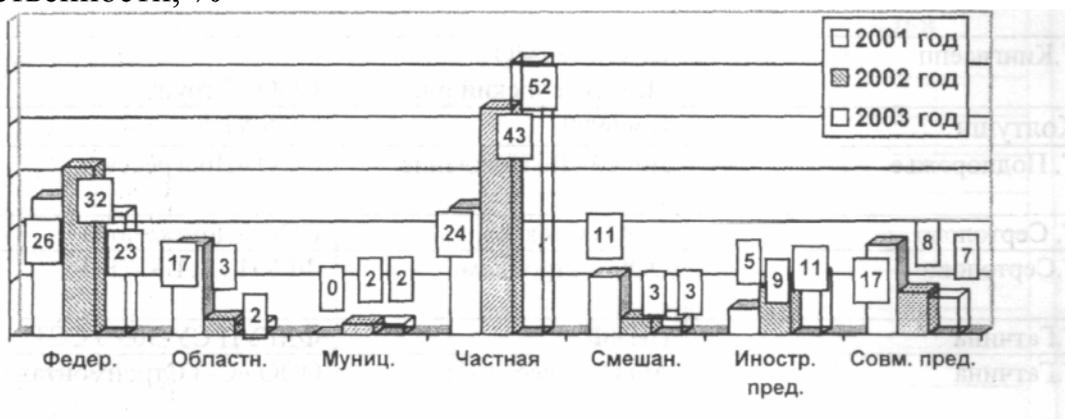


Таблица 30

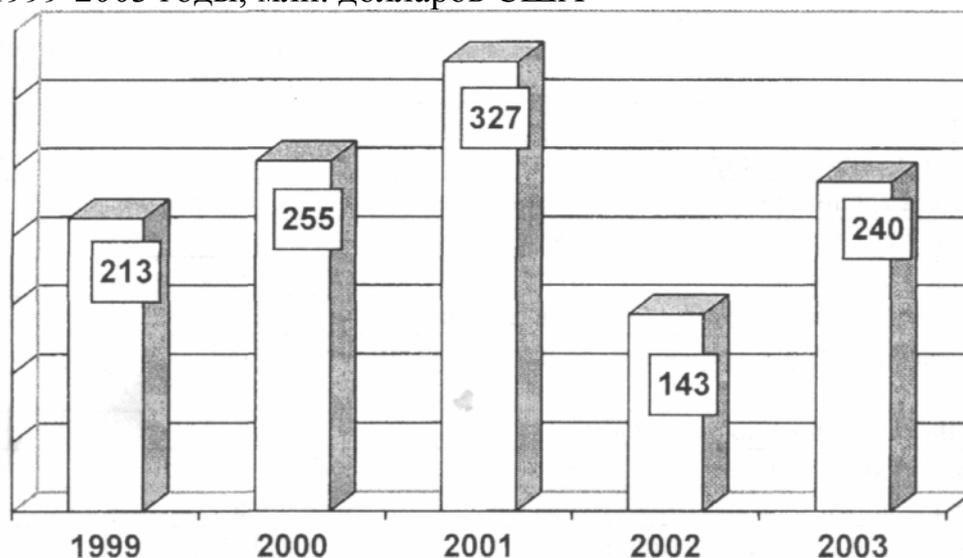
Структура инвестиций в Ленинградской области по источникам финансирования, % (крупные и средние предприятия)

	2001 год	2002 год	2003 год
Собственные средства	53	61	51
Привлеченные средства	47	39	49
кредиты банков	1	8	4
заемные средства других организаций	3	4	19
средства федерального бюджета	6	12	7
средства областного бюджета	2	3	2

средства внебюджетных фондов	0,4	0,3	0.1
прочие	35	12	12

Рисунок 20

Динамика иностранных инвестиций в экономику Ленинградской области за 1999-2003 годы, млн. долларов США



Общая численность строительных организаций в Ленинградской области на 1 января 2004 года составила 3300 единиц (в январе 2003 года - 3067 единиц), в том числе 61 крупная средняя организации. Ими выполнено работ на сумму 15,7 млрд. рублей или 110% от уровня прошлого года (в Санкт-Петербурге объем подрядных работ вырос на 5%). Крупными и средними организациями выполнено 27% от общего объема подрядных работ (в Санкт-Петербурге - 50%). Объем инвестиций по крупным и средним строительным предприятиям составил 547 млн. рублей или 138% от уровня предыдущего года.

В области зарегистрировано 7 строительных предприятий с участием иностранного капитала. За январь-сентябрь 2002 года ими произведено работ и услуг на сумму 0,5 млрд. рублей.

Численность работников строительного комплекса в 2003 году составила 47,2 тыс. человек (2001 год - 40,2 тыс. человек). На крупных и средних предприятиях было занято 15 тыс. человек, на малых предприятиях -- 32,2 тыс. человек. Производительность труда в строительном комплексе Ленинградской области составила 333 тыс. рублей в год в расчете на одного работника (в Санкт-Петербурге - 237 тыс. рублей).

Заработная плата в строительстве на конец 2003 года составила 7797 рублей (в Санкт-Петербурге - 9623 рубля) или 106.5% по отношению к среднему уровню. По сравнению с прошлым годом она выросла на 12.5%. Суммарная прибыль крупных и средних строительных организаций Ленинградской области за 2003 год составила 323 млн. рублей, уровень рентабельности - 5.8% (в Санкт-Петербурге - 14,0%). 38% крупных и средних строительных организаций Ленинградской области в 2003 году были убы-

точными. Общий размер убытка составил 65 млн. рублей.

Рост цен в капитальном строительстве за 2002 год по Ленинградской области составил 21,7%, в том числе на строительно-монтажные работы - 24,7%. Объем производства в промышленности строительных материалов составил 5.8 млрд. рублей (4,9% от общего объема промышленного производства) или 107,2 к уровню 2002 года. Объем инвестиций по крупным и средним предприятиям составил 527 млн. рублей или 68% к уровню 2002 года. Цены производителей выросли на 13,7%.

Таблица 31

Производство строительных материалов и конструкций в Ленинградской области (данные по крупным и средним предприятиям)

Вид продукции	Объем производства в 2003 году	Объем производства в % к 2002 году
Цемент, млн. тонн	2	11.8
Кирпич, млн. шт. условного кирпича	183.9	102.1
Железобетонные изделия и конструкции, тыс. куб. м	164.3	105.7
Материалы строительные, нерудные, млн. куб. м	11.9	131.2
Листы асбестоцементные (шифер), млн. штук	35.1	72.2
Трубы и муфты асбестоцементные, км. условных труб	101	52.3
Плитка керамическая для внутренней облицовки, млн. кв.м	9.1	145.3
Плитка керамическая фасадная, тыс. кв.м	357	52
Плитка керамическая напольная, млн. кв.м	2.6	135.4
Пиломатериалы, тыс. кв.м	203.7	98.2
Древесно-стружечные плиты, тыс. усл. куб.м	103.2	116.8

### Заключение

В целом, 2003 год был достаточно успешным для инвестиционно-строительного комплекса как Санкт-Петербурга, так и Ленинградской области. Общий объем инвестиций в Санкт-Петербурге вырос на 11% , ввод жилья достиг 1758 тыс. кв. метров (увеличение на 50%), объем ввода объектов производственного и гражданского назначения увеличился на 60%. Объем подрядных работ вырос на 5%, реальная заработная плата в строительстве - на 27%. Уровень рентабельности в строительном комплексе достиг 14%. От строительной отрасли получено 10% налоговых поступлений в бюджет города. Инвестиции в строительный комплекс выросли на 43%.

К негативным факторам инвестиционного процесса в Санкт-Петербурге следует отнести существенное снижение объема иностранных инвестиций в 2003 году (они составили всего 59% от уровня 2001 года). Это особенно заметно на фоне положительной динамики Ленинградской области. В 2003 году за счет иностранных инвестиций в городе было осуществлено менее 1% капитальных вложений.