

УДК 332.145

***Д. С. Варфоломеев***

ФГБОУ ВО «Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления», Улан-Удэ, e-mail: denis-varfolomeev-01@mail.ru

***Д. Э. Лумбунов***

ФГБОУ ВО «Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления», Улан-Удэ, e-mail: b510-1@mail.ru

***А. Е. Шагдарон***

ФГБОУ ВО «Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления», Улан-Удэ, e-mail: b510-1@mail.ru

***Л. Р. Слепнева***

ФГБОУ ВО «Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления», Улан-Удэ, e-mail: slluro@mail.ru

## **РЫНОК СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ РЕГИОНА: АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ (НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ)**

**Ключевые слова:** региональный рынок, строительные материалы и конструкции; цены и ценообразование, конкурентоспособность, экономика региона.

Статья посвящена исследованию состояния рынка строительных материалов и конструкций в Республике Бурятия, как региона ввозящего существенную часть строительных материалов и конструкций из других регионов страны и из-за рубежа, но имеющего большой ресурсный потенциал для развития промышленности строительных материалов и конструкций. Проанализирована динамика цен на отдельные группы строительных материалов и конструкций за 2020-2021 годы и в период с марта по сентябрь текущего года; выделены основные факторы, определившие тренд ценообразования на региональном рынке. Показаны основные участники регионального рынка строительных материалов и конструкций; дана оценка конкурентоспособности торговых сетей, реализующих произведенные в регионе и импортные строительные материалы и конструкции. Показана взаимосвязь и взаимозависимость деловой активности крупных строительных организаций, осуществляющих строительство в регионе, и торговых сетей, реализующих произведенные в регионе и импортные строительные материалы и конструкции. Выявлены проблемы и тенденции в развитии регионального рынка строительных материалов и конструкций. Даны рекомендации по улучшению ситуации на рынке строительных материалов и конструкций Республики Бурятия в условиях продолжения санкционной политики стран запада в отношении России и реализации важнейшей задачи по импортозамещению.

***D. S. Barfolomeev***

East Siberia State University of Technology and Management, Ulan-Ude, e-mail: denis-varfolomeev-01@mail.ru

***D. E. Lumbunov***

East Siberia State University of Technology and Management, Ulan-Ude, e-mail: b510-1@mail.ru

***A. E. Chagdaron***

East Siberia State University of Technology and Management, Ulan-Ude, e-mail: b510-1@mail.ru

***L. R. Slepneva***

East Siberia State University of Technology and Management, Ulan-Ude, e-mail: slluro@mail.ru

## **REGION BUILDING MATERIALS AND STRUCTURES MARKET: STATUS ANALYSIS AND DEVELOPMENT CHALLENGES (USING THE EXAMPLE OF THE REPUBLIC OF BURYATIA)**

**Keywords:** regional market, building materials and structures; prices and pricing, competitiveness, regional economy.

The article is devoted to the study of the state of the market for building materials and structures in the Republic of Buryatia, as a region introducing a significant part of building materials and structures from other regions of the country and from abroad, but having a large resource potential for the development of the industry of building materials and structures. The dynamics of prices for certain groups of building materials and structures for 2020-2021 and in the period from March to September of this year was analyzed; highlighted the main factors that determined the pricing trend in the regional market. The main participants of the regional market for building materials and structures are shown; an assessment of the competitiveness of retail chains selling imported construction materials and structures produced in the region was given. The interaction and interdependence of the business activity of large construction organizations engaged in construction in the region and retail chains selling imported construction materials and structures produced in the region is shown. Problems and trends in the development of the regional market for building materials and structures have been identified. Recommendations were given to improve the situation on the market of building materials and structures of the Republic of Buryatia in the context of the continuation of the sanctions policy of Western countries against Russia and the implementation of the most important task of import substitution.

### Введение

В условиях современной России рынок строительных материалов и конструкций является одним из самых востребованных, стабильно растущих и быстроразвивающихся. С одной стороны, от состояния и эффективности функционирования рынка строительных материалов и конструкций во-многом зависит развитие строительной отрасли в целом, уровень цен и структура затрат на возведение объектов жилищной застройки и нежилых объектов; а с другой – растущие требования и запросы в отношении качества и технических параметров строительных материалов и конструкций определяют насыщенность, доступность, а также направленность и успешность его развития. В территориальном разрезе рынок строительных материалов и конструкций влияет на эффективность региональной экономики, способствует решению ряда задач (социально-экономических, технико-технологических, экологических и других), содействует улучшению условий, повышению обеспеченности населения жильем и объектами иной недвижимости, в том числе социальной инфраструктуры. Таким образом, рынок строительных материалов и конструкций региона – часть национального рынка, а также структурный элемент экономики региона. От состояния и эффективности развития регионального рынка строительных материалов и конструкций во-многом зависит объем и качество нового строительства, а также ремонта (капитального, текущего), реконструкции и технико-технологического перевооружения существующих зданий, сооружений и иных объектов в регионе.

**Цель исследования:** проанализировать состояние и выявить проблемы развития

регионального рынка строительных материалов и конструкций на примере Республики Бурятия.

### Материал и методы исследования

Для оценки состояния развития регионального рынка строительных материалов и конструкций использованы материалы из специальной научной литературы, периодических изданий, монографий и публикаций в сети Интернет; информационная база в виде данных из отчетов, опубликованных сборников и справочных материалов Федеральной службы государственной статистики и ее территориального подразделения в Республике Бурятия, материалы авторских исследований. В исследовании применены методы системного и экономико-статистического анализа, сравнения и аналогий.

### Результаты исследования и их обсуждение

Ситуация на рынке строительных материалов и конструкций складывается под воздействием многих факторов, которые, в свою очередь, в значительной степени зависят от макроэкономической ситуации, специфики и структуры экономики региона. За последние три квартала особенно сильные изменения происходили в ценообразовании строительных материалов и конструкций, predetermined не только сезонными факторами, традиционно формирующими пиковые колебания. Согласно данным Росстата в целом по стране в период с 26 февраля по 4 марта 2022 года строительные материалы и ресурсы подорожали в среднем на 2%, в последующие 2 недели еще на 5-6% [1]. За этот же период в Бурятии цены на отдельные строительные материалы и ресурсы выросли почти на 30% [2].

Основными потребителями строительных материалов являются как отдельные физические лица, приобретающие строительные и отделочные материалы в небольших объемах, так и профессиональные девелоперы-застройщики, закупающие большими партиями различные строительные материалы, ресурсы и конструкции. О высоком спросе на строительные материалы последних лет свидетельствует то, что по темпам прироста в отрасли «строительство» Бурятия уверенно входит в первую десятку регионов-лидеров России, при этом объем выполненных работ по деятельности «строительство» за первое полугодие текущего года более чем в 1,5 раза превышает объем, выполненный за аналогичный период прошлого года [3]. Для анализа текущей ситуации и выявления перспектив развития по заявке Министерства промышленности, торговли и инвестиций Республики Бурятия проведено исследование динамики цен на рынке строительных материалов республики.

Анализ факторов, повлиявших на динамику цен за первое полугодие 2022 года, позволил сгруппировать их в 2 группы:

1 группа – факторы, способствовавшие росту цен на строительные материалы:

а) продление льготной ипотеки, включая пролонгацию программы «Дальневосточная ипотека», что способствовало повышенному спросу на строительные материалы;

б) прекращение (существенное ограничение) работы отечественных производителей строительных материалов в период локдаунов и снижение объемов производства в пост-пандемийный период, что привело к ограниченному предложению строительных материалов в торговых сетях;

в) ограничение или прекращение поставок импортных строительных материалов из недружественных стран ввиду продолжения санкционной политики стран Запада;

2 группа – факторы, ограничивающие рост цен на строительные материалы:

а) банкротство девелоперов-застройщиков, замедление темпов роста нового строительства ввиду ухудшения финансового состояния и снижения деловой активности строительных компаний в пандемийный и пост-пандемийный период;

б) замещение поставок импортных материалов из недружественных стран на поставки аналогичных материалов и ресурсов из Индии, Китая и других дружественных стран;

в) декарбонизация в строительстве или тренд на экологичность строительных материалов, что приводит к снижению востребованности искусственных материалов и росту популярности натуральных материалов (включая древесину, которой богата наша страна).

Наряду с перечисленными выше, на динамику цен также оказывают влияние такие факторы, как неопределенность на рынке и завышенный сезонный спрос на материалы для ремонта со стороны частных лиц; нарушение привычных цепочек поставок и высокие транспортные издержки в рамках новых логистических связей, дефицит отдельных строительных материалов и конструкций у отечественных производителей при возрастающей потребности в них со стороны профессиональных девелоперов-застройщиков; не всегда обоснованное повышение стоимости материалов отечественных производителей; проблемы с ремонтом и техническим обслуживанием иностранного оборудования и инвентаря, поставкой комплектующих для него.

На рынке Республики Бурятия реализация строительных материалов и конструкций осуществляется через: крупные региональные торговые сети: Вегос-М, Металлооптторг, СМИТ; несетевые магазины; рынки, оптовые базы. Авторами экспертным методом проведена оценка конкурентоспособности перечисленных участников рынка строительных материалов и конструкций в Республике Бурятия (табл. 1).

Сравнение по показателям конкурентоспособности свидетельствует о том, что наиболее сильные рыночные позиции у локальных торговых сетей, ориентированных как на розничные, так и оптовые продажи. Участники рынка, ориентированные только на оптовые продажи, не осуществляют эффективной маркетинговой деятельности, не способны быстро адаптироваться к изменяющимся рыночным преобразованиям; по приведенным показателям конкурентоспособности существенно уступают локальным торговым сетям. Однако крупные оптовые сделки позволяют несетевым магазинам, торговым посредникам, осуществляющим продажи через рынки и оптовые базы, формировать финансовые результаты, обеспечивающие приемлемые показатели финансовой устойчивости и платежеспособности.

Оценка конкурентоспособности основных участников рынка строительных материалов и конструкций в Республике Бурятия

Наименование показателя	Оценка по пяти балльной шкале				
	Вегос-М	Металло-оптторг	СМИТ	Несетевые магазины	Рынки, оптовые базы
Удобство расположения	5	3	5	3	4
Продуктовая линейка (широта ассортимента)	4	1	4	2	5
Имидж (марочный капитал)	5	3	5	1	3
Эффективность маркетинговой деятельности	5	1	5	0	1
Наличие сопутствующих услуг (доставка, погрузка-разгрузка, хранение и др.)	4	5	5	2	2

Являясь более конкурентоспособными, в марте-апреле крупные региональные торговые сети показывали опережающий темп роста цен по аналогичным группам строительных материалов и конструкций по сравнению с несетевыми магазинами, торговыми посредниками, осуществляющими продажи через рынки и оптовые базы. При этом, наибольший рост отмечен по стоимости строительных материалов и конструкций, основными покупателями которых являются профессиональные девелоперы-застройщики. Так, значительно выросли цены на стеклохолст (более чем на 30%), газобетонные блоки (почти на 24%), гидроизоляционные материалы (примерно на 20%) и т.д. [2].

Благодаря реализуемой политике импортозамещения, а также в следствие снижения строительной активности и уменьшения спроса на отдельные строительные материалы к окончанию второго квартала стабилизировался понижающий тренд по стоимости ряда строительных материалов и конструкций. Так, отмечено существенное снижение цен на пиломатериалы (от 20 до 30%), кровельные материалы (почти на 20%), кирпич и плитку (от 15 до 17%) и т.д. [4, 5].

По большей части строительных материалов, основными покупателями которых являются непрофессиональные участники рынка (физические лица), пиковые (максимальные) цены отмечены в мае-июне (табл. 2). С июля-августа по большей части строительных материалов, основными покупателями которых являются непрофессиональные участники, либо существенно сократился темп прироста стоимости, либо цены устойчиво начали снижаться.

Приведенная динамика изменения индекса потребительских цен показана в среднем по группам строительных материалов и конструкций. Более детальный анализ, например, по цементу позволяет проследить ценовые колебания по маркам и по основным продавцам (табл. 3). Так, в период с 15 марта по 30 апреля проявлялся высокий спрос и прослеживался наибольший прирост стоимости по цементу марки М 400 ЦЕМ II/A-III 32.5Б.

Аналогичная ситуация прослеживалась и по ряду других строительных материалов и конструкций на рынке региона. При этом, по одним группам товаров очень большие темпы прироста стоимости отмечены на рынках и оптовых базах (например, на экструдированный и вспененный пенополистирол, щебень, гидроизоляцию битумную и битумно-полимерную, пиломатериал); по другим – наибольшие темпы прироста стоимости в крупных торговых сетях (например, на каменную вату и стекловату, газобетонные блоки, кирпич, ламинат, краски масляные, эмали).

Для выявления основных проблем и определения перспектив развития регионального рынка строительных материалов и конструкций проведен опрос среди основных групп потребителей (непрофессиональных участников (физических лиц) и профессиональных девелоперов-застройщиков). Практически все участники опроса – физические лица (всего 115 респондентов, опрос проведен 12-14 марта 2022 года) в качестве основных проблем, сдерживающих развитие рынка, назвали: высокие цены у розничных продавцов (97,4%); низкая конкуренция среди продавцов (80,9%); небольшой выбор строительных материалов и конструкций (76,5%).

Таблица 2

Динамика изменения индекса потребительских цен на строительные материалы в РБ

Наименование строительных материалов	Изменение индекса потребительских цен на строительные материалы, %				
	апрель	май	июнь	июль	август
Строительные материалы – в целом по рынку региона, в том числе по отдельным группам:	-0,4	-0,9	-2,2	-1,5	-2,0
металлочерепица	-0,3	-8,4	-6,0	-5,7	-1,3
рубероид	-3,6	-3,0	-4,4	-3,6	-0,9
линолеум	-3,5	+4,0	+1,2	+0,6	-1,0
плиты древесностружечные, ориентировано-стружечные	-3,4	-4,1	-7,6	-8,3	-4,8
обои виниловые	-3,4	+7,6	+8,6	+2,4	+1,3
обои бумажные	+1,9	+7,9	+1,3	+1,2	+1,1
доска обрезная	-2,3	-4,6	-5,8	-3,7	-3,4
ламинат	-1,9	-1,1	-3,0	-2,4	-1,8
евро шифер	-1,8	-3,8	-3,7	+1,4	+1,6
краски масляные, эмали	+1,9	+6,5	+3,7	+2,3	+0,5
кирпич красный	+3,3	+2,6	-2,1	-4,7	-0,5
плитка керамическая, облицовочная для внутренних работ	+4,2	+2,8	+5,1	+5,9	+2,1
цемент тарированный	+6,2	+8,1	+7,8	+5,2	+1,1

Примечание: составлено авторами на основании собственных наблюдений и источника [6].

Таблица 3

Изменение цен по отдельным маркам цемента в период с 15 марта по 30 апреля 2022 года в Республике Бурятия

Марка цемента	Спрос	Рост стоимости, %				
		Вегос-М	Металло-оптторг	СМИТ	Несетевые магазины	Рынки, оптовые базы
М 400 ЦЕМ II/A-III 32.5Б	высокий	105,2	104,7	105,4	112,4	166,7
ПЦ 400 Д20 (ЦЕМ II/A-III 32.5Н)	средний	102,0	101,2	101,1	104,3	132,3
М500 Д0 ЦЕМ I 42.5Н	низкий	98,9	100,9	100,5	110,2	159,1
СЕМ I 52.5Н	средний	103,0	102,4	103,7	115,4	126,7
СЕМ I 52.5R	низкий	99,4	100,1	100,5	100,3	115,0

Участники опроса – профессиональные девелоперы-застройщики (всего 75 респондентов, являющихся сотрудниками строительных компаний «БурГражданСтрой», «ПромГражданстрой», «Регионстрой», «БестПлюс», «СмитИнвест», «ДюпонИнвест», «Монолит», «Союз») опрошены 3 раза: 14-15 марта, 13-15 июня, 13-14 сентября 2022 года. По итогу каждого опроса респондентами указана в качестве основной проблемы «высокая стоимость материалов, конструкций и изделий». По трем основным проблемам отмечается устойчивый рост числа респондентов, указавших на ее

«насущность»: «высокая стоимость материалов, конструкций и изделий», «нехватка и изношенность строительных машин и механизмов», «недостаток квалифицированных рабочих» (рисунок).

Следует отметить, что если в первом квартале многие участники опроса – профессиональные девелоперы-застройщики подчеркивали значимость проблем «высокий уровень налогов» и «недостаток заказов на работы», то во втором и третьем кварталах процент отметивших названные проблемы, как «насущенные» – уменьшился почти втрое.



Рис. 1. Основные проблемы, сдерживающие развитие рынка строительных материалов и конструкций в Республике Бурятия по оценке профессиональных девелоперов-застройщиков

Для решения перечисленных и других проблем планировались и во-многом реализованы мероприятия [7, 8]: пересмотр схем авансирования платежей в адрес подрядчиков по госстройкам с целью приобретения строительных материалов и ресурсов напрямую у производителей по прямым формульным контрактам; импортозамещение поставок стройматериалов из недружественных стран поставками аналогичных материалов и конструкций из дружественных стран в рамках антикризисного плана поддержки строительной отрасли; расширение льгот и мер господдержки участников рынка.

### Заключение

Анализ ситуации на региональном рынке строительных материалов и конструкций позволил выявить основные тенденции: во-первых, после стремительного повышения цен, обусловленного активизацией рынка в постпандемийный период, прогнозными ожиданиями продавцов и производителей строительных материалов бур-

ного роста спроса на них, деструктивными последствиями расширения санкционной политики стран Запада, другими факторами, включая сезонные, рынок постепенно нормализуется при новом соотношении спроса и предложения, новом уровне цен; во-вторых, наблюдаемый к третьему кварталу текущего года ценовой «откат» прослеживается как по отечественным, так и импортным строительным материалам и конструкциям, однако возврата к уровню 2019-2020 годов не происходит, более того по ряду товаров произошло лишь уменьшение темпа прироста стоимости; в-третьих, товарные запасы торговых компаний к началу четвертого квартала практически восстановлены либо обновлены ассортиментные линейки за счет импортозамещения, за счет чего дефицита на рынке не наблюдается.

Таким образом, произошедшие изменения на региональном рынке строительных материалов и конструкций способствовали установлению новых ценовых паритетов при несущественном обновлении товарной линейки.

### Библиографический список

1. Новости статистики. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/central-news> (дата обращения: 06.09.2022).
2. Цены на стройматериалы в Бурятии выросли до 30%. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://bgtrk.ru/news/society/214752/> (дата обращения: 06.09.2022).

3. Бурятия занимает шестое место в РФ по темпам роста строительства. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://gazeta-n1.ru/news/society/114042/> (дата обращения: 06.09.2022).
4. Стоимость стройматериалов: чего ждать в 2022–2023. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://delovymir.biz/stoimost-stroymaterialov-v-2022-2023-godah.html> (дата обращения: 06.09.2022).
5. В Бурятии заявили об относительной стабилизации цен на стройматериалы. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.baikal-daily.ru/news/15/436889/> (дата обращения: 06.09.2022).
6. Пресс-выпуски «Об изменении индекса потребительских цен в Республике Бурятия». [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://burstat.gks.ru/press\\_releases](https://burstat.gks.ru/press_releases) (дата обращения: 06.09.2022).
7. «Угроза № 1»: Почему дорожают стройматериалы и как будут сдерживать цены. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/622b60829a7947f7030079c3> (дата обращения: 06.09.2022).
8. Прогноз цен на стройматериалы в 2022 году: чего стоит ожидать и мнения экспертов. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://novomoscow.ru/info/prognoz-tsen-na-stroymaterialy/> (дата обращения: 06.09.2022).