



**Sociālo
tehnoloģiju augstskola**

**Высшая школа
социальных технологий**

Zinātniski-praktiskās konferences
**«Tautsaimniecības
problēmas krīzes apstākļos»**

Международная
научно-практическая конференция
**«Проблемы народного
хозяйства в условиях
кризиса»**

**Referāti krājums
Сборник докладов**

Rīga 2009

Возможные пути развития строительства в Латвийской республике

*Светлана Фёдорова
Доктор экономики, доцент
Рижский технический университет
Рига, Латвия*

Строительная отрасль Латвии, начиная с 2004 года, развивалась достаточно успешно. Та же картина наблюдалась и в соседних странах Балтии, Литве и Эстонии. Так, в 2007 году удельный вес строительства в Латвии составил 6,8% от внутреннего валового продукта, а в Литве и Эстонии — соответственно 8,8% и 7,6%. Производительность труда в строительной отрасли в Латвии остаётся ещё на достаточно низком уровне по сравнению с другими странами Европейского Союза.

Анализ темпов реализации строительной продукции показал, что из общего числа возведённых жилых многоквартирных зданий было реализовано в 2007 году около 50% квартир, в 2008 году — около 18%.

Это объясняется тем, что к середине 2008 года резко выросла стоимость недвижимости, особенно в Риге и Рижском районе, в среднем, более чем в 5 раз.

Естественно, цена реализации строительных объектов была искусственно завышена в связи с ростом спроса на жильё, и строительные компании могли позволить себе планирование сверхвысокой прибыли. В свою очередь, рост спроса стимулировался банковскими кредитами, которые выдавались под приемлемые ставки на достаточно длительный период под залог приобретаемой заёмщиками недвижимости, декларированная стоимость которой неуклонно росла.

Разумеется, не все строительные компании могли считаться высокорентабельными, так как на стоимость строительной продукции влияет множество факторов: место расположения объекта, состав грунта, возможность подключения к инженерным коммуникациям, стоимость строительных материалов, стоимость разработки проектно-сметной документации, затраты на логистику и энергоресурсы, а также затраты на заработную плату и т.д.

Данные центрального статистического управления свидетельствуют о том, что во второй четверти 2008 года по сравнению со второй четвертью 2007 года затраты на строительство увеличились в среднем на 16%. Наибольшее увеличение затрат произошло за счёт роста заработной платы строителей — на 27%. Кроме того, выросли затраты на эксплуатацию машин и механизмов на 17,6% и цены на строительные материалы на 3,6%.

Особенный всплеск роста цен отмечен в середине 2008 года, что объясняется периодом инфляции, последовавшим в результате перегрева экономики в Латвии. Спрос на недвижимость падает, а вслед за ним — опускаются и цены.

Теперь уже можно с уверенностью констатировать, что значительное падение цен на недвижимость явилось итогом ошибочной политики не только строительных компаний и девелоперов, искусственно создававших завышенную ценность объектов, но и банков, которые с излишним доверием отнеслись к выдаче кредитов под залог недвижимости в расчёте на постоянный рост её стоимости.

В период наступившей инфляции и усугубляющегося кризиса всей экономики, банкам пришлось заниматься проблемами невозвращения кредитов как со стороны заёмщиков-частных лиц, которые потеряли свои рабочие места, так и со стороны банкротящихся фирм. Однако отчуждение недвижимости не решает проблему банков, так как реализовать объекты по залоговой цене не представляется возможным в связи с отсутствием спроса и падением цен.

В свою очередь вкладчики, хранившие свои деньги на депозитных счетах, стали спешно выбирать их из-за потери доверия к банкам, не смотря на потерю процентов по вкладам. Банкам пришлось увеличить процентные ставки по кредитам (в настоящее время они достигают от 17% до 20%), увеличить размер обеспеченности залогом, а к ненадёжным заёмщикам применить непопулярные меры: пересмотр ставки кредитования и сроков возврата кредитов, а также — увеличение штрафных санкций.

Ужесточение кредитной политики самым негативным образом отразилось на деятельности строительных фирм и в целом на развитии строительной отрасли и смежных с ней областях народного хозяйства.

Доктор экономических наук Валерий Скрибанс, используя специально разработанную математическую модель прогноза развития строительства, показал, что в данной отрасли ожидается семилетняя стагнация. Но если правительство не окажет никакой поддержки, то кризис в строительстве может затянуться на 15 лет, т.е. продлится до 2024 года.

В Швеции, например, с 1994 по 2004 год, то есть в течение 10 лет, объёмы строительных работ были невелики, и банкротировала большая часть малых и средних предприятий. Однако специальная система социальной защиты помогла безработным строителям пережить этот сложный период.

Что касается латвийских строительных компаний, то оставшись без поддержки государства, они вынуждены увольнять строительных рабочих или же использовать их нелегально, не уплачивая положенных налогов и пошлин.

По данным исследований, каждый рабочий, задействованный на строительстве, даёт возможность принять участие в работе ещё 4-5 людям за пределами строительной площадки. Сфера их деятельности: производство строительных материалов, транспорт, проектирование и т.д. В итоге, резкое уменьшение объёмов строительства отражается на всей структуре занятости и влечёт серьёзные последствия для народного хозяйства в целом. Это неизбежно приводит к снижению покупательской способности населения, что в свою очередь негативно сказывается на сфере торговли и услуг.

С целью смягчения кризиса в строительной отрасли правительство Великобритании разработало план специальных мероприятий. Во-первых, утверждена программа, предусматривающая инвестиции в строительный сектор в размере 3 фунтов стерлингов. Главные направления использования этих средств: постройка социальных домов, школ, развитие соответствующей инфраструктуры, возведение дамб и прочих защитных сооружений.