

**Шахшаева Лиана Магомедовна**

старший преподаватель кафедры маркетинга  
и коммерции  
Дагестанского государственного института  
народного хозяйства

## **ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ГОРОДА МАХАЧКАЛЫ**

---

### **Аннотация:**

*В статье проанализирована ситуация, сложившаяся в строительной отрасли Республики Дагестан и города Махачкалы в частности. Установлены внутренние и внешние факторы, ограничивающие динамику развития строительного комплекса в означенном регионе, среди которых низкий уровень инвестиционной активности, отсутствие учебных заведений профессионального образования для подготовки высококвалифицированных кадров в строительной отрасли, высокий уровень сейсмичности территории, несовершенство управленческого аппарата и т. д. На фоне кризиса, сложившегося в строительной индустрии, особо отмечены благоприятные условия развития промышленности стройматериалов.*

### **Ключевые слова:**

*Махачкала, Республика Дагестан, строительство, инвестиции, управление, экономика, прибыль, эффективность, промышленность строительных материалов, сейсмичность.*

---

**Shakhshaeva Liana Magomedovna**

Senior Lecturer,  
Marketing and Commerce Department,  
Dagestan State Institute of  
National Economy

## **PROBLEMS AND PROSPECTS OF THE CONSTRUCTION SECTOR DEVELOPMENT IN MAKHACHKALA**

---

### **Summary:**

*The article analyzes the situation in the construction industry of the Republic of Dagestan and the city of Makhachkala in particular. The author considers internal and external factors constraining dynamic development of the construction industry in the region, including the low level of investment activity, the lack of vocational training institutions for training of qualified construction personnel, high level of seismicity in the region, inadequate management and so on. On the background of the crisis in the construction industry there are still favorable conditions for development of the building materials production.*

### **Keywords:**

*Makhachkala, Republic of Dagestan, construction, investment, management, economics, profit, efficiency, building materials production, seismicity.*

---

Во всем мире строительная отрасль является индикатором экономического развития. Это вполне объяснимо – чем лучше экономическая ситуация в стране, тем больше денежная масса на руках у населения. Следовательно, люди активно покупают дома, квартиры, инициируя тем самым бурное развитие строительной отрасли. Но на сегодняшний день ситуация обратная: кризис на фоне нестабильности рынка труда и неясных перспектив на будущее для большей части населения провоцирует застой в строительной индустрии. Строительный комплекс Дагестана и, соответственно, Махачкалы является одной из немногих динамично развивающихся отраслей экономики с необходимым потенциалом для реализации перспективных направлений социально-экономического и градостроительного развития территорий.

В 2013 г. среднемесячная заработная плата в данном комплексе составила до 10 тыс. руб. и увеличилась по сравнению с 2008 г. на 5,9 %. Задолженность по данной статье расходов в строительном комплексе города отсутствует.

Более 80 % всех предприятий и организаций имеют офисы и базируются в столице республики – городе Махачкале. Именно поэтому, когда говорят о строительном комплексе столицы, речь ведется и о строительном комплексе республики в целом.

Одним из факторов, обусловивших изменение отраслевой структуры продукции строительного комплекса, является увеличение в объеме инвестиционной деятельности доли частных инвестиций – до 66 %, а также значительный рост в структуре объема строительства доли частного строительства (государственное и муниципальное – 7,0 %, частное – 81,2 %, смешанное – 12,6 %). В жилищном строительстве указанный фактор проявляется еще более наглядно. Так, удельный вес жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, достигает в общем объеме в среднем 88,7 % [1].

Большинство строительных организаций (80 %) по номенклатуре работ являются универсальными, общестроительного назначения, что позволяет им проявлять высокую степень способности к диверсификации производства. Но так как 98,6 % всех строительных организаций и предприятий имеют численность работников менее 100 человек, 0,5 % – до 200 и 1,1 % – свыше

200, то только несколько из них на текущий момент готовы к строительству крупных единиц продукции (особенно в промышленном строительстве) [2].

Кроме того, существовал и ныне существует ряд факторов, ограничивающих динамичность развития строительного комплекса. К ним относятся:

– Недостаточно высокий уровень инвестиционной активности и ее неритмичный характер в пределах года. Неблагоприятный инвестиционный климат в Дагестане определяет инвестиционную непривлекательность республики, и, как следствие, остается недостаточной (с позиций ликвидации отставания Дагестана в социально-экономическом развитии) интенсивность инвестиционного процесса и развития строительного комплекса. Дотационность бюджета республики, неполное и (или) неритмичное финансирование республиканских и муниципальных инвестиционных программ также являются весомыми причинами, сдерживающими деятельность и развитие строительного комплекса.

– Отсутствие учебных заведений профессионального образования по подготовке квалифицированных кадров рабочих специальностей и научно-технической базы, способной решать текущие и перспективные задачи отрасли. Существовавшие учебные заведения по различным причинам практически полностью прекратили функционирование, а взаимодействие научных учреждений и строительных организаций сведено к минимуму. Также организациям строительного комплекса не хватает высококвалифицированных специалистов с высшим образованием.

– Высокая сейсмичность территории республики и сложные условия строительства в горных районах. Согласно картам районирования, сейсмическая опасность города Махачкалы определена девятью баллами по шкале Рихтера.

– Несовершенство управленческого аппарата строительного комплекса. С переходом на саморегулирование организации строительного комплекса столкнулись с проблемами различного характера, которые сильно сдерживают профессиональную активность организаций.

К внешним сдерживающим факторам относятся:

– Внешние поставки по монополю высокими ценам нефтепродуктов, лесоматериалов, вяжущих материалов и металла для строительного комплекса.

– Несовершенство законодательных основ обеспечения эффективной инвестиционной деятельности. Так, в российском законе об иностранных инвестициях многие статьи завершаются фразой, оговаривающей (без четкой конкретизации сути) необходимость соблюдения национальной безопасности России и дающей основание для чиновничьего произвола в подавлении инициативы инвесторов. Сюда же относятся ограничения, установленные бюджетным законодательством России в отношении привлечения муниципальными образованияами высокодотационных регионов средств кредитных организаций.

Таким образом, строительный комплекс города Махачкалы и Республики Дагестан в целом в настоящее время находится в состоянии, при котором без периода первичных стартовых преобразований – реконструкции, модернизации и накопления мощностей – он не способен полностью участвовать в реализации стратегических задач развития республики и программы «Обеспечение реализации городом Махачкалой функций столицы Республики Дагестан».

Известно, что строительство как вид деятельности (в отличие от многих других видов) способно в короткие сроки адаптироваться к меняющимся условиям инвестиционного спроса. Если последний начнет интенсивно возрастать, то срок адаптации строительства может свестись к периоду в 1–1,5 года, определяющемуся временем, необходимым для подготовки кадров рабочих специальностей, и приобретением по традиционной авансовой системе (за счет инвесторов) необходимых машин, механизмов и оборудования. Личностный фактор строительного производства также способен быстро адаптироваться к складывающимся условиям – задействованный в строительном комплексе персонал способен менять, воспроизводить, накапливать новое мастерство в короткие сроки. Кроме того, город располагает вузовской базой для подготовки инженерных кадров по отраслевым специальностям строительного комплекса [3].

В сентябре 2014 г. дагестанские строители почувствовали первое дуновение кризиса. В республике резко упал спрос на комфортабельное, качественное жилье, построенное с применением современных технологий. Те застройщики, у кого сейчас на руках есть свободные деньги, продолжают строить, чтобы спасти средства от инфляции. Но при этом они вряд ли решат продавать жилье в силу невыгодности этих продаж. Остальные будут ждать, поскольку ставки по кредитам огромные, получить займы практически нереально. Во всем мире в эпоху затяжных кризисов на рынке недвижимости действуют одинаковые законы: если есть деньги – нужно покупать, если есть, что продать – следует придержать до тех пор, пока ситуация не прояснится.

При всем при этом Дагестан располагает весьма благоприятными условиями для развития промышленности строительных материалов. Переход от строительства по типовым проектам к

строительству по индивидуальным проектам дает толчок для широкого использования богатых запасов местных сырьевых ресурсов неметаллорудных ископаемых. В республике уже сейчас функционируют 32 зарегистрированных и 105 не имеющих лицензий средних и малых предприятий по производству различных видов кирпича, фасадных облицовочных изделий из дикого камня, карьерной выработке многообразных глин (гончарных, огнеупорных, керамзитовых, кирпично-черепичных, бетонитовых), мрамора, песка, щебня, гравия, пильного и бутового камня. На стадии подъема находится стекольный завод в городе Дагестанские Огни. Кроме того, налажено производство по выпуску новых прогрессивных материалов и конструкций: пено- и стеклоизоляции, пластиковых окон, дверей и труб, металлического конструктивного покрытия крыш и т. д. Ресурсные условия позволяют налаживать на месте выпуск основных видов вяжущих материалов – цемента, гипса, извести.

Немаловажное значение имеет и то, что нарастает внешний спрос на материалы из местного сырья нерудных полезных ископаемых. Это в основном облицовочные плитки из дикого камня, неметаллорудные карьерные материалы. В целом ресурсно-сырьевые условия добычи неметаллорудных ископаемых в Дагестане в перспективе позволяют развивать промышленность строительных материалов в широком ассортименте. Нынешний кризис заставит страну переориентировать направление развития экономики как на сырьевые отрасли, так и на реальный сектор.

#### **Ссылки:**

1. Стратегия социально-экономического развития Республики Дагестан до 2025 года [Электронный ресурс]. URL: [http://old.nsrdr.ru/fck\\_user\\_files/files/present%202025.pdf](http://old.nsrdr.ru/fck_user_files/files/present%202025.pdf) (дата обращения: 12.03.2015).
2. Там же.
3. Алиев Ю. Строительная отрасль Дагестана: реалии и перспективы развития // Дагестанская правда. 2013. Вып. 371–372. 13 нояб.

#### **References:**

1. *Strategy for Socio-Economic Development of the Republic of Dagestan till 2025* 2015, retrieved 12 March 2015, <[http://old.nsrdr.ru/fck\\_user\\_files/files/present%202025.pdf](http://old.nsrdr.ru/fck_user_files/files/present%202025.pdf)>.
2. *Strategy for Socio-Economic Development of the Republic of Dagestan till 2025* 2015, retrieved 12 March 2015, <[http://old.nsrdr.ru/fck\\_user\\_files/files/present%202025.pdf](http://old.nsrdr.ru/fck_user_files/files/present%202025.pdf)>.
3. Aliev, Y 2013, 'Dagestan Construction industry: realities and prospects of development', *Dagestan true*, vol. 371-372, Nov. 13.