

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Восточно-Сибирский государственный университет  
технологий и управления»  
(ВСГУТУ)

Е.Л. Дугина, В.И. Протасова, А.П. Бадмаева,  
Е.В. Доржиева, Д.Д. Митыпова, Э.З. Очирова

**РАЗВИТИЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ  
В УСЛОВИЯХ САНКЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ**

Улан-Удэ  
Издательство ВСГУТУ  
2018

УДК 330

ББК 65

Р 17

Печатается по решению редакционно-издательского совета Восточно-Сибирского государственного университета технологий и управления

Рецензенты:

*В.Г. Беломестнов*, д-р экон. наук, проф., зав. кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ФГБОУ ВО ВСГУТУ;

*Т.Л. Редько*, канд. экон. наук, доц., проректор по учебной и воспитательной работе ФГБОУ ВО ВСГИК

Авторы:

**Дугина Е.Л.** – предисловие

**Дугина Е.Л., Протасова В.И.** – глава 1

**Бадмаева А.П., Доржиева Е.В.** – глава 2

**Митыпова Д.Д., Доржиева Е.В.** – глава 3

**Дугина Е.Л., Очирова Э.З.** – глава 4

**Р 17 Развитие региональных рынков в условиях санкционной экономики:** коллективная монография. – Улан-Удэ: Изд-во ВСГУТУ, 2018. – 156 с.

Монография посвящена исследованию проблем формирования и развития региональных отраслевых рынков. Раскрываются их специфические особенности, дается оценка состояния и перспектив развития, проанализированы вопросы, связанные с конкурентоспособностью рынка недвижимости, гостиничных услуг, агропродовольственного рынка региона, рассмотрена организация системы управления объектами благоустройства муниципального образования.

Монография предназначена для специалистов, интересующихся данными проблемами, преподавателей, аспирантов, магистров и бакалавров.

ББК 65

© Коллектив авторов, 2018

© ВСГУТУ, 2018

## Оглавление

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Предисловие</b>                                                                                              | 4   |
| <b>Глава 1. Оценка состояния и развития рынка недвижимости региона</b>                                          | 5   |
| 1.1. Сравнительный анализ развития рынка недвижимости в регионах Сибирского федерального округа                 | 5   |
| 1.2. Анализ состояния и особенностей развития рынка недвижимости Республики Бурятия                             | 11  |
| 1.3. Оценка конкурентоспособности рынка недвижимости региона                                                    | 16  |
| 1.4. Приоритетные направления и прогноз развития рынка недвижимости Республики Бурятия                          | 23  |
| <b>Глава 2. Организация системы управления объектами благоустройства муниципального образования г. Улан-Удэ</b> | 41  |
| 2.1. Оценка состояния внешнего благоустройства городской территории                                             | 41  |
| 2.2. Анализ инженерного благоустройства территории муниципального образования                                   | 51  |
| 2.3. Оценка уровня социально-бытового благоустройства г. Улан-Удэ                                               | 59  |
| 2.4. Прогноз и тенденции развития системы благоустройства в г. Улан-Удэ                                         | 71  |
| <b>Глава 3. Анализ состояния и особенности развития агропродовольственного рынка Республики Бурятия</b>         | 87  |
| 3.1. Динамика развития агропродовольственного комплекса Республики Бурятия                                      | 87  |
| 3.2. Оценка состояния и развития мясного животноводства в регионе                                               | 95  |
| 3.3. Анализ состояния и развития мясоперерабатывающих предприятий в Республике Бурятия                          | 99  |
| 3.4. Перспективные направления развития регионального мясного рынка                                             | 105 |
| <b>Глава 4. Особенности и тенденции развития рынка гостиничных услуг региона</b>                                | 120 |
| 4.1. Анализ современного состояния гостиничной сферы в Республике Бурятия                                       | 120 |
| 4.2. Оценка конкурентоспособности предприятий на рынке гостиничных услуг                                        | 128 |
| 4.3. Оценка объектов недвижимости на рынке гостиничных услуг                                                    | 136 |
| 4.4. Прогноз развития рынка гостиничных услуг в Республике Бурятия                                              | 140 |
| <b>Заключение</b>                                                                                               | 152 |

## ПРЕДИСЛОВИЕ

В условиях санкционной экономики актуальной задачей управления региональными экономическими системами становится переход к эффективно регулируемому экономическому развитию. Важнейшая роль в этом процессе принадлежит региональным отраслевым рынкам, являющимся одной из форм организации рыночных отношений в территориальных образованиях. Именно там создаются условия для повышения эффективности производства, внедрения инновационных технологий, оптимизации товаропроводящих сетей и информационной среды, создания принципиально новых институтов ценообразования, роста качества управления на уровне предприятий.

Формирование и функционирование рыночной инфраструктуры обусловлено той ролью, которую играют региональные и отраслевые рынки в системе общественного разделения труда. Специфические особенности региональных отраслевых рынков состоят в том, что выявляются закономерности взаимодействия и взаимозависимости их участников, динамика формирования и развития рынков. Это позволяет дать полное представление о механизмах функционирования региональных и отраслевых рынков, выбора хозяйствующими субъектами конкурентных преимуществ.

Региональные отраслевые рынки функционируют в едином территориально-информационном экономическом пространстве и тесно взаимосвязаны между собой. Развитие той или иной отрасли определяет профиль региона – совокупность базовых отраслей экономики региона, отраслей его специализации, которая складывается под воздействием природно-климатических условий, экономической политики государства, исторических тенденций и пр.

Таким образом, при формировании стратегии долгосрочного социально-экономического развития территорий и разработке целевых программ необходимо изучение специфических особенностей наиболее важных региональных отраслевых рынков, обеспечивающих эффективное функционирование регионального воспроизводственного процесса.

# **Глава 1**

## **ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ И РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНА**

### **1.1. Сравнительный анализ развития рынка недвижимости в регионах Сибирского федерального округа**

Рынок недвижимости представляет собой определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

Рынок недвижимости является сферой вложения капитала в объекты недвижимости и системой экономических отношений, которые возникают при расширенном производстве. Эти экономические отношения появляются между строителями и инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, аренде и т.д. Рынок недвижимости, является частью инвестиционного рынка, но вместе с тем имеет уникальные особенности:

- локализация рынка, поскольку его товары неподвижны, а ценность их в значительной мере зависит от внешней окружающей среды;
- значительно меньшее число сделок купли-продажи;
- владение недвижимостью и сделки с ней обычно предполагают четыре вида затрат: единовременные сравнительно крупные инвестиции; на поддержание объекта в функциональном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы); налог на недвижимое имущество; государственная пошлина и другие сборы при заключении сделок;
- сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами и зонированием территорий;
- рынок недвижимости несовершенен.

Рынки недвижимости различных регионов могут существенно отличаться друг от друга. Эти отличия обусловлены природными и экономическими условиями, особенностями региональной правовой базы, определяющей порядок совершения сделок с недвижимостью, который формируется решениями государственных и местных органов власти. Следовательно, это дифференцированный рынок.

В настоящее время российская экономика находится в ослабленном состоянии, которое сохраняется на протяжении трех лет. В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики на рынке жилой недвижимости предложение преобладает над спросом, соответственно цены на жилье падают.

В связи с этим следует определить факторы, влияющие на изменение цен на рынке недвижимости.

Рост стоимости жилья и спроса на него происходит тогда, когда:

- экономика развивается;
- наблюдается демографический прирост населения;
- растут доходы населения, сокращается безработица;
- снижаются цены по коммунальным платежам;
- нет альтернативного инвестирования;
- ипотека имеет низкую процентную ставку.

В то же время жилплощадь будет терять в цене, если:

- темпы экономического роста и развития замедленны;
- возникает вероятность ведения боевых действий, или на территории государства уже ведутся боевые действия;
- природные и климатические условия слишком суровы или происходят постоянные катаклизмы;
- по разным причинам наблюдается ухудшение экологической обстановки в регионе;
- растет стоимость использования природных ресурсов и прочих благ цивилизации;
- вводится налог на квартиру;
- уменьшается численность населения;
- возрастает ипотечная ставка.

Рассмотрим более подробно среднюю стоимость жилья на первичном и вторичном рынке Сибирского федерального округа (далее СФО) и в разрезе субъектов (рис. 1.1).

Результаты исследования показывают, что средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья на рынке ежегодно падает. Так, в 2015 г. по сравнению с 2014 г. цена снизилась на 1%. В 2016 г. по сравнению с 2015 г. стоимость упала на 4% и составила 45206 руб. Это свидетельствует о том, что в связи с введением экономических санкций странами ЕС и США произошло снижение реальных доходов населения.

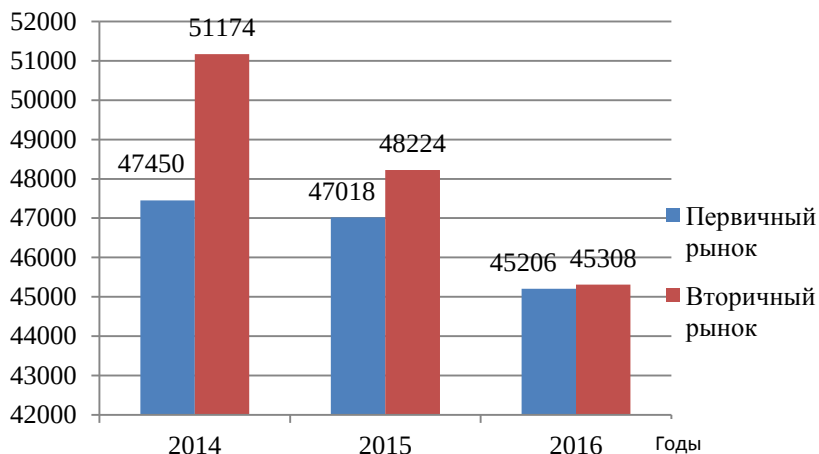


Рисунок 1.1 – Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном и вторичном рынках жилья в СФО, руб. [33]

В регионах СФО цены на вторичном рынке жилья продолжают снижаться. Так, в 2015 г. по сравнению с 2014 г. цена снизилась на 6%, а в 2016 г. по сравнению с 2015 г. еще на 6,2% и составила 45308 руб. за 1 м<sup>2</sup>. При этом следует отметить, что стоимость жилья в 2016 г. на первичном и на вторичном рынках разнится незначительно, всего лишь на 102 руб. Тем не менее, большим спросом пользуется первичное жилье, нежели вторичное.

Результаты анализа показывают, что динамика цен на первичном рынке жилья в большинстве регионов СФО отрицательна, кроме Алтайского края, Иркутской и Томской областей. В этих регионах наблюдается положительная динамика стоимости жилья на 3; 1,3; 4,3% соответственно. В Алтайском крае положительная ценовая динамика связана с тем, что, во-первых, население активно переезжает из ветхого деревянного жилья в новостройки, во-вторых, стоимость строительных материалов ежегодно возрастает (табл. 1.1).

В 2016 г. самая высокая стоимость жилья зафиксирована в Иркутской области, она составила 49565 руб. за 1 м<sup>2</sup>.

Таблица 1.1

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном и вторичном рынках жилья  
в регионах СФО в 2014-2016 гг. (руб.) [47]

| Регионы<br>СФО        | Первичный рынок |         |         | Вторичный рынок |         |         |
|-----------------------|-----------------|---------|---------|-----------------|---------|---------|
|                       | 2014 г.         | 2015 г. | 2016 г. | 2014 г.         | 2015 г. | 2016 г. |
| Республика Алтай      | 37 658          | 39 708  | 37 250  | 41 785          | 42 897  | 39 757  |
| Республика Бурятия    | 41 687          | 39 902  | 38 059  | 47 677          | 41 602  | 41 685  |
| Республика Тыва       | 46 474          | 43 963  | 43 270  | 50 982          | 50 173  | 47 508  |
| Республика Хакасия    | 39 984          | 40 088  | 39 012  | 48 810          | 46 129  | 41 768  |
| Алтайский край        | 42 772          | 44 135  | 45 478  | 47 890          | 43 618  | 41 120  |
| Забайкальский край    | 49 106          | 53 331  | 47 858  | 51 081          | 49 140  | 49 417  |
| Красноярский край     | 56 371          | 52 729  | 49 409  | 50 512          | 45 563  | 43 544  |
| Иркутская область     | 49 671          | 48 922  | 49 565  | 43 593          | 42 630  | 39 848  |
| Кемеровская область   | 38 721          | 39 253  | 39 000  | 41 987          | 39 462  | 35 700  |
| Новосибирская область | 50 225          | 46 573  | 48 554  | 58 740          | 54 965  | 51 801  |
| Омская область        | 41 628          | 43 162  | 41 982  | 45 449          | 43 784  | 42 029  |
| Томская область       | 45 624          | 45 226  | 46 976  | 47 635          | 49 079  | 49 274  |

На втором месте Красноярский край, здесь 1 м<sup>2</sup> первичного жилья дешевле на 156 руб. и составляет 49409 руб. В тройку регионов по максимальной цене также входит Новосибирская область, стоимость 1 м<sup>2</sup> составляет 48554 руб.

В Республике Бурятия (РБ) стоимость квартир снижается. Если в 2014 г. квартиру в новостройке можно было купить за 41687 руб. за 1 м<sup>2</sup>, то в 2016 г. – за 38059 руб.

На вторичном рынке жилья в тройку лидеров по ценовому сегменту входят следующие регионы: Новосибирская область –



51801 руб. за 1 м<sup>2</sup> в 2016 г.; Забайкальский край – 49417 руб. за 1 м<sup>2</sup> в 2016 г. и Томская область – 49274 руб. за 1 м<sup>2</sup>.

Республика Бурятия по стоимости вторичного жилья находится на седьмом месте. Цена 1 м<sup>2</sup> в 2016 г. составила 41685 руб., причем средняя цена сохранилась на уровне 2015 г.

В последние два года наибольшим спросом пользуется такая схема, как обмен жилья. В связи с падением доходов для многих российских граждан такая опция стала единственным способом улучшить свои жилищные условия. Суть решения – один объект недвижимости идет в счет другого, в большинстве случаев при этом осуществляется доплата за приобретаемое жилье.

В то же время, приобретение вторичного жилья – более надежный вариант. При этом новые дома могут привлечь клиентов новым подходом к планировке, иным уровнем комфорта (пластиковые окна, естественная вентиляция, огромная лоджия, скоростной лифт и другие). Во вторичном жилье 1 м<sup>2</sup> стоит дороже, это делает квартиры на рынке новостроек более доступными для граждан.

В свою очередь, строительные компании, чтобы привлечь клиентов на свою сторону, стараются облагородить отстроенные жилые комплексы разноплановой придомовой территорией (детские комплексы для разного возраста, тренажеры для взрослых, площадки для командных игр, ухоженные дорожки, стоянки для автомашин), отдать помещения цокольных этажей под садики, медкабинеты, спортивные клубы, магазины.

Далее рассмотрим уровень цен на первичном и вторичном рынках жилья в регионах СФО за 2016 г. (рис. 1.2).

Результаты анализа показывают, что в Забайкальском крае, Кемеровской, Новосибирской, Омской и Томской областях цены на объекты жилой недвижимости в 2016 г., как на первичном, так и на вторичном рынке разнятся незначительно. Кроме того, в Иркутской области, Алтайском и Красноярском краях цены на новостройки превышают уровень цен на вторичное жилье.

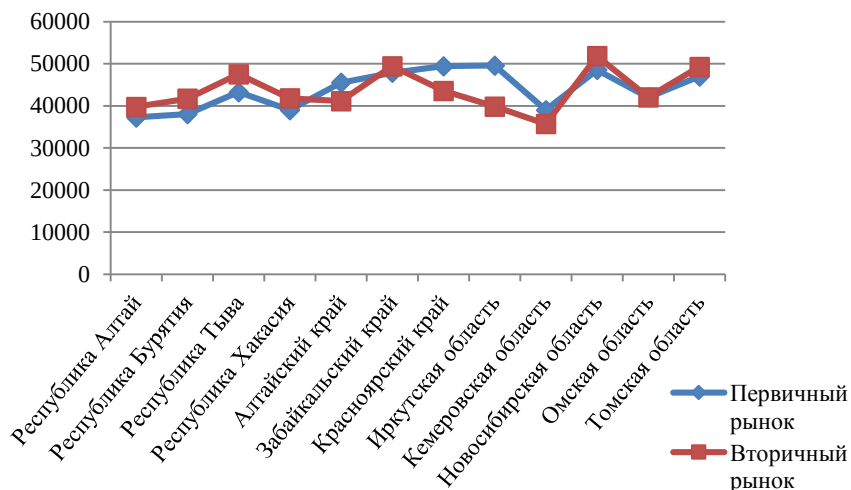


Рисунок 1.2 – Динамика средней стоимости 1 м<sup>2</sup> на первичном и вторичном рынках жилья в регионах СФО в 2016 г. [47]

По оценкам экспертов рынка недвижимости, в 2017 г. недвижимость упала в цене на 7%. Достойная цена на жилплощадь прогнозируется только к 2020 г. Кроме того, предпочтение будет отдано эконо-классу, ожидается, что покупать станут малогабаритные квартиры. Квартиры класса «комфорт» и тем более класса «люкс» для приобретения станут рассматривать граждане с высоким доходом.

Таким образом, сравнительный анализ развития рынка недвижимости в регионах Сибирского федерального округа показал, что средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья на протяжении 2014-2016 гг. как на первичном, так и на вторичном рынке имеет тенденцию к снижению. Самое дорогое жилье на первичном рынке в 2016 г. зафиксировано в Красноярском крае и Иркутской области. На вторичном рынке жилья лидерами по стоимости 1 м<sup>2</sup> являются Новосибирская область и Забайкальский край.

## **1.2. Анализ состояния и особенностей развития рынка недвижимости Республики Бурятия**

Рынок недвижимости России отражает все проблемы переходной экономики и характеризуется неравномерным развитием своих сегментов. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложения капитала.

В связи с этим следует определить особенности функционирования рынка недвижимости, которые дают основание характеризовать рынок недвижимости как специфический сектор экономики:

- низкая ликвидность объектов недвижимости;
- циклический характер;
- высокая степень регулирующего государственного воздействия;
- возрастание стоимости объектов недвижимости с течением времени;
- высокий уровень транзакционных издержек;
- ограниченное число продавцов и покупателей;
- индивидуализированный характер потребительского спроса.

Для оценки состояния рынка недвижимости необходимо исследовать спрос потребителей. Так, численность населения РБ на 1 января 2017 г. составила 984134 чел., из них: 579673 чел. – городское население и 404461 чел. – сельское. В г. Улан-Удэ проживает 431922 чел. [48]. Исходя из этого, отметим, что большая часть населения Республики Бурятия является городским, причем, в столице республики проживает на 27461 чел. больше чем в сельской местности в целом.

Кроме того, из сельской местности молодежь активно мигрирует в г. Улан-Удэ, в результате чего в городе формируется большой спрос на жилую недвижимость. Поэтому анализ рынка недвижимости в РБ целесообразно провести на примере новой жилой недвижимости г. Улан-Удэ.

В 2016 г. на территории республики введены в эксплуатацию 1852 жилых дома (4046 квартир) общей площадью 241876 м<sup>2</sup>. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 22,2 % [48].

В г. Улан-Удэ в 2015 г. введено в эксплуатацию 192004 м<sup>2</sup>

жилья, в аналогичном периоде 2016 г. в эксплуатацию введено 115840 м<sup>2</sup> общей площади, что на 39% меньше, чем в 2015 г. Это связано с падением платежеспособного спроса и сокращением реальных доходов населения.

Таблица 1.2

□ Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м<sup>2</sup> [54]

| Площадь \ Годы | 2014 | 2015 | 2016 |
|----------------|------|------|------|
| Всего по РФ    | 23,7 | 24,4 | 24,9 |
| Всего по РБ    | 21,0 | 21,4 | 21,7 |
| Город Улан-Удэ | 19,3 | 19,6 | 19,9 |

Результаты анализа показывают, что общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, ежегодно возрастает как по России, так и по Республике Бурятия, в том числе в г. Улан-Удэ. Это обусловлено прежде всего активным строительством жилых домов в Российской Федерации.

Рассмотрим ценовую динамику на рынке новой жилой недвижимости в г. Улан-Удэ, представленную на рисунке 1.3.

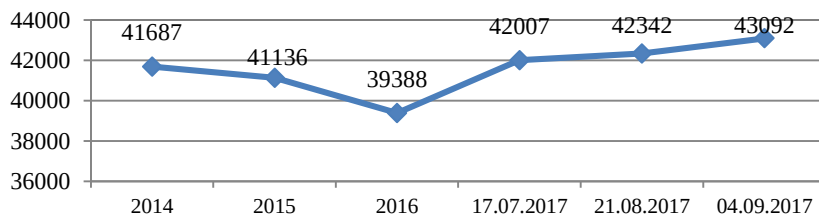


Рисунок 1.3 – Динамика цен 1 м<sup>2</sup> в новостройках г. Улан-Удэ за 2014-2017 гг. [53]

Результаты анализа показывают, что средняя цена за 1 м<sup>2</sup> с 2014 по 2016 гг. снижается на 1,3 и 4,2% соответственно, а в 2017 г. наблюдается рост стоимости жилья на 9,4%. Повышение стоимости жилья в 2017 г. обусловлено двумя причинами:

1. С 1 января 2017 г. вступили в силу поправки в Федеральный закон № 214 «О долевом строительстве», ужесточающие требования к застройщикам: увеличение уставного капитала, обязатель-

ные отчисления в компенсационный фонд и т.д., что приводит к увеличению издержек застройщиков.

2. Окончание ипотеки с государственной поддержкой также косвенно повлияет на цены, увеличится общая стоимость кредита на покупку недвижимости. При этом резкого взлета цен не будет, все эти факторы будут компенсироваться колоссальной конкуренцией, которая не позволит застройщикам существенно повышать цены.

Большинство экспертов рынка недвижимости отмечает небольшой рост цен на первичном рынке в течение 2017 г., но с некоторыми периодическими колебаниями в большую и меньшую стороны.

Рассмотрим среднюю стоимость квартир в г. Улан-Удэ в 2017 г. (табл. 1.3). Отметим, что стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья зависит от количества комнат в квартире. Чем больше комнат в квартире, тем выше стоимость 1 м<sup>2</sup>.

Таблица 1.3

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилья  
в новостройках г. Улан-Удэ на 04.09. 2017 [54]

| Количество комнат       | Средняя цена, руб. |
|-------------------------|--------------------|
| Однокомнатные квартиры  | 40936              |
| Двухкомнатные квартиры  | 43788              |
| Трехкомнатные квартиры  | 47614              |
| Многокомнатные квартиры | 58444              |

Далее рассмотрим среднюю стоимость квартир в новостройках г. Улан-Удэ в зависимости от средней площади (табл. 1.4).

Таблица 1.4

Цена квартир в новостройках г. Улан-Удэ на 04.09.2017 [54]

| Количество комнат       | Средняя площадь, м <sup>2</sup> | Средняя стоимость квартиры, руб. |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Однокомнатные квартиры  | 36,9                            | 1517315                          |
| Двухкомнатные квартиры  | 57,5                            | 2528915                          |
| Трехкомнатные квартиры  | 82,2                            | 3957921                          |
| Многокомнатные квартиры | 115,1                           | 6696333                          |

На данный момент однокомнатную квартиру в г. Улан-Удэ площадью в 36,9 м<sup>2</sup> можно приобрести в среднем за 1,5 млн. руб.

Далее рассмотрим уровень цен на вторичном рынке жилой недвижимости в г. Улан-Удэ (рис. 1.4).

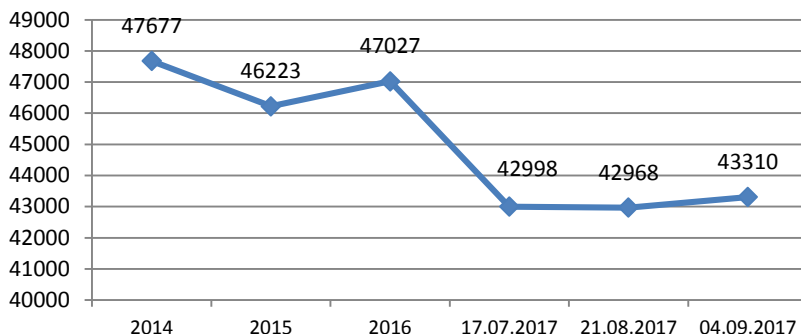


Рисунок 1.4 – Динамика цен 1 м<sup>2</sup> на вторичном рынке жилой недвижимости в г. Улан-Удэ за 2014-2017 гг. [53]

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья в 2015 г. снизилась на 3% по сравнению с 2014 г. и составила 46223 руб. В 2016 г. спрос на квартиры вторичного типа возрос, что повлияло на увеличение цены на 1,7% по отношению к предыдущему году.

В июле 2017 г. отмечалось резкое падение цен на вторичное жилье на 8,5%, причиной которого стала низкая покупательная способность населения. Если на новостройки еще можно получить ипотеку на льготных условиях, то вторичное жилье остается недоступным большинству из-за высоких цен и ипотечных ставок. Предложение на вторичном рынке заметно превышает спрос.

Далее рассмотрим среднюю стоимость жилой недвижимости в г. Улан-Удэ в разрезе районов в таблице 1.5.

Из таблицы видно, что средняя стоимость жилой недвижимости по районам из года в год уменьшается. В Железнодорожном районе средняя стоимость в 2016 г. по сравнению с 2014 г. уменьшалась на 5893 руб., в Октябрьском районе в 2016 г. по сравнению с 2014 г. средняя стоимость снизилась на 6403 руб., в Советском районе произошло уменьшение на 4203 руб.

Таблица 1.5

Средняя стоимость жилой недвижимости в г. Улан-Удэ в разрезе районов  
в 2014-2016 гг. (руб. за 1 м<sup>2</sup>) [54]

| Район           | Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> |              |              |
|-----------------|------------------------------------|--------------|--------------|
|                 | июнь 2014 г.                       | июнь 2015 г. | июнь 2016 г. |
| Железнодорожный | 51164                              | 50820        | 45271        |
| Октябрьский     | 52499                              | 50910        | 46096        |
| Советский       | 58862                              | 58278        | 54659        |

Таким образом, наибольшее снижение цен произошло в Октябрьском районе г. Улан-Удэ, это свидетельствует о том, что предложение на вторичном рынке данного района превышает спрос.

Рассмотрим среднюю стоимость жилой недвижимости в г. Улан-Удэ в разрезе районов, которая представлена в таблице 1.6.

Таблица 1.6

Средняя стоимость жилой недвижимости в разрезе районов  
(руб. за 1 м<sup>2</sup>) [54]

| Район           | Средняя стоимость<br>1 м <sup>2</sup><br>за июнь 2016 г. | Изменение<br>за январь<br>2016 г., % | Изменение<br>за май 2016 г.,<br>% |
|-----------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Железнодорожный | 45271                                                    | -5,10                                | -2,52                             |
| Октябрьский     | 46096                                                    | -5,58                                | -1,99                             |
| Советский       | 54659                                                    | -3,09                                | -2,30                             |

Данные таблицы 1.6 показывают, что средняя стоимость жилой недвижимости за 1 м<sup>2</sup> по каждому району различна. Наибольшая цена за 1 м<sup>2</sup> в июне 2016 г. наблюдается в Советском районе. Кроме того, наблюдается уменьшение стоимости жилья в июне 2016 г. по отношению к январю и маю 2016 г. на 3,09 и 2,3% соответственно.

Так, в 2017 г. завершилась рецессия в российской экономике, соответственно, улучшилась ситуация в развитии рынка недвижимости. По итогам 2017 г. произошел небольшой рост среднего уровня цен на 3-5%. Во многом это зависело от таких ключевых факторов, как усиление динамики объема предложения в новостройках и доступность ипотечных кредитов [43].

В 2017 г. возросла себестоимость строительства, а также повысились стадии готовности представленных на рынке объектов.

Поэтому чем выше стадия готовности, тем выше цена в соответствии с финансовой моделью проекта.

Таким образом, анализ рынка недвижимости РБ показал, что жилой фонд ежегодно увеличивается, об этом свидетельствуют показатели общей площади жилья, приходящейся на одного жителя. Кроме того, спрос на жилье нового типа в 2017 г. возрос, о чем свидетельствует рост цен на 9,4%. На рынке вторичного жилья ситуация противоположная, наблюдается снижение цен в 2017 г. на 8,5%. В целом платежеспособная обстановка в стране и в республике остается напряженной, но эксперты прогнозируют положительную динамику по уровню доходов населения, что положительно скажется на рынке жилой недвижимости, так как инвестировать в недвижимость по-прежнему выгодно.

### **1.3. Оценка конкурентоспособности рынка недвижимости региона**

Конкурентоспособность региона – это свойство региона как экономической системы функционировать и развиваться в рыночной среде, эффективно обеспечивать процессы воспроизводства человека, благ и регионального потенциала, которые могут изучаться в разных аспектах и на разных уровнях [43].

В данном случае конкурентоспособность региона следует рассматривать с позиции развития рынка жилой недвижимости в Республике Бурятия, при этом необходимо провести сравнительный анализ конкурентоспособности республики с соседними регионами.

Считаем, что конкурентоспособность рынка жилой недвижимости в большей степени определяется развитием строительной отрасли региона, так как именно застройщик обеспечивает потребность населения в качественном, комфортном и доступном жилье.

Рейтинговое агентство строительного комплекса (РАСК) занимается построением рейтингов и их прогнозов для строительной отрасли как в целом по Российской Федерации, так и по отдельно взятому региону.

Кроме того, РАСК рассчитывает индекс конкурентоспособности строительной отрасли (ИКСО), позволяющий отслеживать состояние строительного комплекса как по отдельно взятым регионам, так и по России в целом. Благодаря ИКСО можно оценить ди-



намику развития всей строительной отрасли на территории Российской Федерации.

Расчет ИКСО производится 2 раза в год на основе анализа в трех направлениях:

- оценка уровня конкуренции в субъектах РФ;
- анализ конъюнктуры рынка;
- экспертный опрос компаний.

В соответствии с методологией РАСК выделяются следующие уровни присвоения ИКСО:

- «хорошая конкурентоспособность» (значение индекса более 600);
- «удовлетворительная конкурентоспособность» (значение индекса 400-599);
- «низкая конкурентоспособность» (значение индекса ниже 400).

Далее рассмотрим индекс конкурентоспособности строительной отрасли Республики Бурятия и в соседних регионах (рис. 1.5).

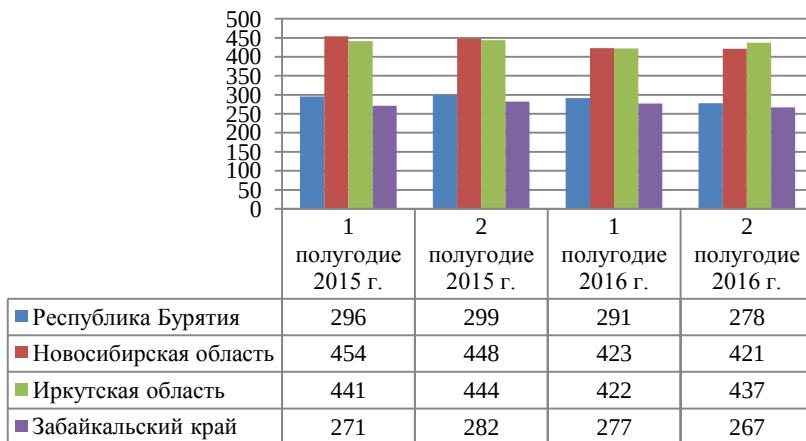


Рисунок 1.5 – Динамика индекса конкурентоспособности строительной отрасли по регионам в 2015-2016 гг. [50]

Результаты анализа показывают, что Республика Бурятия имеет низкую конкурентоспособность строительной отрасли по отношению к соседним регионам. Так, уровень конкурентоспособно-

сти РБ за последний год снизился с 299 баллов до 278 (-21 балл). Самый высокий уровень конкурентоспособности строительной отрасли был зафиксирован в Иркутской области во втором полугодии 2016 г. и составил 437 баллов. Новосибирская область по уровню конкурентоспособности в 2015 г. опережала представленные регионы, а в 2016 г. уступила 16 баллов Иркутской области.

Таким образом, из рассматриваемых регионов Новосибирская и Иркутская области имеют удовлетворительный уровень конкурентоспособности строительной отрасли по шкале РАСК (значение ИКСО превышает 400 баллов), в то время как Республика Бурятия и Забайкальский край относятся к регионам с низкой конкурентоспособностью (значение ИКСО меньше 400 баллов). Все же Бурятия занимает почетное третье место после регионов с удовлетворительным уровнем конкурентоспособности, а Забайкальский край по рейтингу находится на четвертом месте.

Кроме того, на развитие рынка недвижимости региона оказывает влияние уровень внутренней конкуренции между строительными компаниями РБ. Для этого проанализируем динамику ввода в действие жилых домов организациями, занимающимися строительством жилых комплексов на территории республики (табл. 1.7).

Таблица 1.7

Ввод в действие жилых домов в 2014-2016 гг. (тыс. м<sup>2</sup>) [48]

|                                                    | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | Темп прироста<br>2015 г.<br>к 2014 г., % | Темп прироста<br>2016 г.<br>к 2015 г., % |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Введено всего                                      | 409,4   | 414,7   | 335,8   | 1,3                                      | -19,0                                    |
| из них:                                            |         |         |         |                                          |                                          |
| – частными организациями                           | 133,8   | 179,9   | 115,6   | 34,5                                     | -35,7                                    |
| – населением за счет собственных и заемных средств | 218,8   | 187,3   | 175,9   | -14,4                                    | -6,1                                     |

В 2015 г. на территории Республики Бурятия введено в эксплуатацию 2499 жилых домов (7045 квартир) общей площадью 414,7 тыс. м<sup>2</sup>, что на 1,3% больше чем в 2014 г. Из общего объема

введенного жилья 41,3 тыс. м<sup>2</sup>, или 10%, построено за счет бюджетных средств.

Современный уровень жилищного строительства по объему введенного жилья составляет около 75% от наибольшего ввода, достигнутого в 1988 г. (556,5 тыс. м<sup>2</sup>). Доля построенного жилья застройщиками частной формы собственности в 2015 г. составила 88,5% от общего ввода жилья (86,1% в 2014 г.).

Увеличилась доля построенного жилья застройщиками иностранной формы собственности на 1,5%, а муниципальной – снизилась на 1% от предыдущего уровня (7,8 %). Жилищное строительство в городах и поселках городского типа в 2015 г. составило 18% к 2014 г., в сельской местности – 71,9% (в 2014 г. – 9,2 и 5,2%, в 2010 г. – 5,1 и 18,4% соответственно). Традиционно основной объем ввода обеспечила столица республики – 58,7% общего объема по республике. В пятерку лидеров, кроме г. Улан-Удэ, вошли Иволгинский район – 5%, Кабанский район – 4,8%, Заиграевский и Тункинский районы – 3,9 и 3,8% соответственно, г. Северобайкальск – 3,6%.

В последние годы наблюдается изменение структуры ввода жилья в сторону значительного уменьшения доли индивидуального жилищного строительства: с 73,4% в 2010 г. до 45,2% в 2015 г. Индивидуальными застройщиками введено в 2015 г. 2310 жилых домов (2316 квартир) общей площадью 187,3 тыс. м<sup>2</sup> (85,6% к 2014 г.). Причем этот ввод практически поровну распределен между городской (53,5%) и сельской местностями (46,5%). В 2015 г. в двенадцати районах республики ввод жилых домов осуществлен только индивидуальными застройщиками.

В новой жилой застройке в 2015 г. преобладают малоэтажные жилые дома. Следует отметить, что индивидуальное жилищное строительство доминирует в сегменте ввода одноэтажных домов, где практически не представлены профессиональные застройщики. Доля таких домов, построенных профессиональными участниками рынка, составила в 2015 г. 0,4% от общего количества построенных жилых единиц (79 домов) и 3,9% от общей площади введенного жилья (5,2 тыс. м<sup>2</sup>).

Отличительная особенность введенного жилья застройщиками – юридическими лицами – доминирование строительства многоквартирных домов высокой этажности. Доля ввода общей площади

жилья в многоквартирных домах, имеющих 9 и более этажей, составляет 49,7% ввода жилья профессиональными застройщиками. В то же время многоквартирные дома от 4 до 8 этажей, обеспечивающие оптимальный уровень соразмерности, пропорций и взаимосвязи с пространством города, составляют только 13,2% объема ввода жилья профессиональными застройщиками. В жилищном строительстве в 2015 г. по материалам стен застройщики – юридические лица отдали предпочтение кирпичным (57,7% общей площади введенных жилых домов), монолитным (30,8%) и блочным (5,8%) жилым домам. Индивидуальные жилые дома сооружаются преимущественно в деревянном исполнении (88,1% общей площади введенных жилых домов) и кирпичном (3,6%).

В 2015 г. введены в эксплуатацию следующие объекты социальной сферы: общеобразовательные учреждения на 850 ученических мест (Закаменский район – 600, Прибайкальский район – 250 ученических мест), дошкольные образовательные учреждения на 450 мест (Иволгинский район – 250, Прибайкальский район – 100, г. Улан-Удэ – 100 мест), спортивные залы площадью 4719 м<sup>2</sup> (Курумканский район – 2452 м<sup>2</sup>, Селенгинский район – 2267 м<sup>2</sup>), плоскостные спортивные сооружения площадью 490 м<sup>2</sup> в Прибайкальском районе, библиотека на 900 тыс. томов книжного фонда в г. Улан-Удэ, гостиницы на 58 мест (Прибайкальский район – 43, Баунтовский – 15 мест), дом отдыха на 20 мест в Тункинском районе, туристские базы на 135 мест в Прибайкальском районе, водопроводные сети длиной 11,1 км, в г. Улан-Удэ, канализационные сети длиной 1,7 км в г. Улан-Удэ, торгово-развлекательный центр в Заиграевском районе общей площадью 933 м<sup>2</sup>.

По результатам ранжирования по состоянию на июль 2016 г. сформирован ТОП-5 застройщиков жилья в Республике Бурятия (рис. 1.6).

Итак, рейтинг застройщиков региона возглавляет ООО «Бест плюс», которое сохранило лидерство в регионе, несмотря на снижение объема текущего жилищного строительства с 115998 м<sup>2</sup> до 79980 м<sup>2</sup> и доли на рынке с 35 до 28,98%. Второе место у «Группы компаний Зодчий» – отмечено увеличение объема текущего жилищного строительства с 30770 до 37049 м<sup>2</sup> и доли на рынке с 9,3 до 13,42%. Замыкает тройку лидеров ПАО «ПромГражданСтрой» с объемом текущего жилищного строительства 24210 м<sup>2</sup> и долей на рынке региона 8,77%.

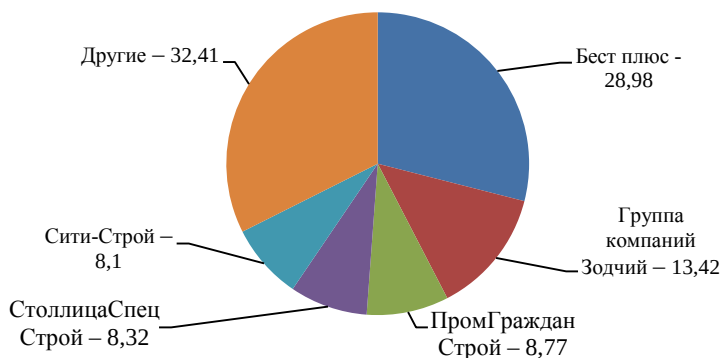


Рисунок 1.6 – Распределение долей между застройщиками на рынке РБ, в % [40]

В ТОП-5 вошли компании, совокупная доля которых в региональном жилищном строительстве составляет 67,59%. Все застройщики местные. На тройку лидеров приходится более 1/2 (или 51%) всего строящегося жилья в регионе.

Наиболее важным элементом для оценки конкурентоспособности строительной организации является стоимость предлагаемого жилья. Далее рассмотрим стоимость однокомнатных квартир, которые можно приобрести у компаний, конкурирующих между собой и представленных в таблице 1.8.

Таблица 1.8

Стоимость однокомнатных квартир в новостройках, предлагаемых застройщиками Республики Бурятия в 2017 г. [55]

| Застройщик             | Жилой комплекс                | Площадь, м <sup>2</sup> | Цена, тыс. руб. | Цена за м <sup>2</sup> , тыс. руб. | Срок сдачи    |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------------------|---------------|
| Бест Плюс              | ЖК Янтарный, р-н Горькомзавод | 36                      | 1280,4          | 35,57                              | 4 кв. 2017 г. |
| Группа компаний Зодчий | ЖК Фаворит, р-н 18 квартал    | 32,16                   | 1300            | 40,42                              | 2 кв. 2017 г. |
| ПромГраждан-Строй      | ЖК Ангара-2, р-н 20 квартал   | 33,6                    | 1353            | 40,27                              | 4 кв. 2017 г. |
| СтолицаСпец-Строй      | ЖК Столица, р-н 20А квартал   | 34,47                   | 1206,45         | 35,00                              | 4 кв. 2017 г. |

Результаты анализа показали, что самое дешевое жилье на рынке предлагает застройщик «СтолицаСпецСтрой» по цене 35 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. На втором месте компания «Бест плюс», у этого застройщика приобрести однокомнатную квартиру в 36 м<sup>2</sup> можно за 1280,4 тыс. руб. или 35,57 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. «Группа компаний Зодчий» и «ПромГражданСтрой» предлагают аналогичное по площади жилье стоимостью в 40,42 тыс. руб. и 40,27 тыс. руб. соответственно.

Можно отметить, что наиболее высокой конкурентной способностью по ценовому сегменту обладает компания «Бест плюс», так как покупатель, выбирая однокомнатную квартиру, прежде всего обращает внимание на соотношение цены и площади – чем она больше, тем лучше. При этом не остается без внимания и качество построенного жилья. Однако к сожалению, в среде региональных застройщиков ситуация часто такова, что приходится выбирать между качеством новостройки и безопасностью вложений. Это напрямую относится к крупным и известным компаниям. Объемы строительства и сроки сдачи объектов нареканий не вызывают, однако из-за этого зачастую снижается качество строительства. Многие новоселы жалуются на отсутствие шумоизоляции в квартирах, в результате приходится тратить собственные средства на устранение возникшей проблемы. Также существует проблема с дополнительным утеплением стен, квартиры, которые расположены с торца дома, являются в большинстве случаев холодными. Поэтому при покупке квартиры в новостройке следует обращать внимание на все возможные недостатки.

Думаем, такая ситуация связана с низким уровнем проверок со стороны контролирующих органов, отвечающих за качество постройки. Поэтому покупателю приходится самому выбирать наиболее качественное жилье исходя из собственного опыта либо заселяться в то, что есть, в силу низкой стоимости новостроек. А каков будет срок службы современных новостроек, покажет лишь время.

Ответственным органом, осуществляющим региональный государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов, является Республиканская служба государственного строительного и жилищного надзора. По результатам отчетности Госстройжилнадзора в 2016 г. было проведено 20 проверок в отношении застройщиков, в ходе которых было выявлено 85 нарушений. По итогам проверок было выдано 20 предписаний.

ний, также было выявлено 36 административных правонарушений, по которым были назначены административные штрафы в размере 490 тыс. руб. Среди проверенных застройщиков нарушителями оказались следующие компании: ООО «Улан-Удэжилстрой», ООО «Зодчий», ООО «Спутник», ООО «Байкалжилстрой», ООО «ИСК Тянь Чен» [50].

Таким образом, анализ конкурентной среды на рынке недвижимости Республики Бурятия показал, что основными застройщиками рынка являются компании: ООО «Бест плюс», ООО «Группа компаний Зодчий» и ООО «ПромГражданСтрой». Лидером на рынке выступает компания «Бест плюс», она занимает 29% рынка. Данная компания зарекомендовала себя на рынке как надежный застройщик качественного жилья с доступными для покупателей ценами. Остальные конкуренты также отвечают всем требованиям качественной постройки, но многие из них являются новичками на рынке недвижимости, в отличие от ООО «Бест плюс», который работает на рынке 14 лет.

#### **1.4. Приоритетные направления и прогноз развития рынка недвижимости Республики Бурятия**

Основные направления развития рынка недвижимости в Республике Бурятия определяет в первую очередь Правительство и разработанные им госпрограммы. На сегодня действует государственная программа «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия» с 2014 по 2020 г.

Данная программа включает в себя следующие подпрограммы:

- «Развитие жилищного строительства в Республике Бурятия»;
- «Развитие жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия»;
- «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах Республики Бурятия»;

– «Совершенствование государственного управления строительного и жилищно-коммунального комплексов и создание условий для реализации Государственной программы».

Цель программы заключается в том, чтобы обеспечить граждан доступным и комфортным жильем, и повысить качество коммунальных услуг.

Кроме того, из бюджетов разных уровней выделяются средства на реализацию разработанной госпрограммы. Объем средств, запланированных к выдаче на реализацию программы, представлен в таблице 1.9.

Таблица 1.9

Объем бюджетных ассигнований для реализации государственной программы «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия» (тыс. руб.) [5]

| Годы   | Всего     | Федеральный бюджет | Республиканский бюджет | Местный бюджет |
|--------|-----------|--------------------|------------------------|----------------|
| 2016   | 4262187,4 | 2693052,2          | 1486403,0              | 82732,2        |
| 2017   | 2145524,4 | 1026960,2          | 1040220,5              | 78343,7        |
| 2018   | 666293,1  | 350330,0           | 294438,6               | 21524,5        |
| 2019   | 643650,9  | 363290,0           | 278797,5               | 1563,4         |
| 2020   | 742702,7  | 376730,0           | 364409,3               | 1563,4         |
| Итого: | 8460358,5 | 4810362,4          | 3464268,9              | 185727,2       |

Согласно представленному проекту госпрограммы в период с 2016 по 2020 г. за счет бюджетных ассигнований объемы финансирования уменьшаются, так, федерального бюджета на 86% (с 2693052,2 до 376730 тыс. руб.), республиканского – на 75% (с 1486403 до 364409,3 тыс. руб.), местных – на 98% (с 82732,2 до 1563,4 тыс. руб.). Причем отмечается значительное падение бюджетных ассигнований за счет всех источников. Так, если в 2016 г. объем ресурсов составляет 4262187,4 тыс. руб., то в 2017 – лишь 2145524,4 тыс. руб. (-49,6%).

Особое внимание обратим на подпрограмму «Развитие жилищного строительства в РБ». По предложенной подпрограмме рассмотрим структуру источников финансирования в таблице 1.10.



Таблица 1.10

Структура источников финансирования подпрограммы  
«Развитие жилищного строительства в Республике Бурятия», тыс. руб. [5]

| Источники<br>финансирования | Годы     |          |        |        |         |
|-----------------------------|----------|----------|--------|--------|---------|
|                             | 2016     | 2017     | 2018   | 2019   | 2020    |
| Федеральный бюджет          | 132859,1 | 35244,7  | 0      | 0      | 0       |
| Республиканский бюджет      | 4886,1   | 35789,3  | 0      | 0      | 0       |
| Местный бюджет              | 4886,1   | 26816,1  | 0      | 0      | 0       |
| Внебюджетные источники      | 354088   | 541857,6 | 500075 | 627475 | 1119850 |
| Всего                       | 496719,3 | 639707,7 | 500075 | 627475 | 1119850 |

Результаты анализа показывают, что основными источниками финансирования развития жилищного строительства в Республике Бурятия являются внебюджетные источники в лице частных строительных компаний. В 2017 г. из внебюджетных источников предусмотрена сумма в размере 639707,7 тыс. руб., что на 28,8% больше, чем в 2016 г. В 2018 г. планируется израсходовать средств на 21,8% меньше, чем в 2017 г. В 2019 и 2020 гг. запланировано финансирование только из внебюджетных источников на 25,5 и 78,5% больше, чем в 2017 и 2018 г. соответственно. Из бюджетных средств в 2018-2020 гг. финансирование не предусмотрено, что является отрицательным моментом в развитии строительной отрасли Республики Бурятия.

По подпрограмме «Развитие жилищного строительства в Республике Бурятия» разработаны следующие основные мероприятия:

- градостроительное планирование развития территорий муниципальных образований в Республике Бурятия;
- создание условий для развития рынка строительного под-  
ряда;
- создание условий для развития стройиндустрии и промышленности строительных материалов в Республике Бурятия, обеспечивающих потребности строительного комплекса;
- стимулирование развития жилищного строительства в Республике Бурятия;

- развитие ипотечного жилищного кредитования;
- создание нормативной базы для формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень доходов;
- государственная поддержка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий в Республике Бурятия;
- реализация в Республике Бурятия подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством ФЦП «Жилище» на 2011-2017 годы».

По каждому из вышеперечисленных мероприятий должно быть предусмотрено финансирование из разных источников бюджета, в том числе из внебюджетных средств.

По результатам исследования госпрограммы финансирование предусмотрено лишь по мероприятию по созданию условий для развития стройиндустрии и промышленности строительных материалов в Республике Бурятия, обеспечивающих потребности строительного комплекса только из внебюджетных источников, в 2017 г. – 350000 тыс. руб., в 2018 г. на 42,9% больше, чем в предыдущем периоде. В 2019-2020 гг. – 627475 и 1119850 тыс. руб. соответственно.

По задаче «Создание условий для развития ипотечного жилищного кредитования и деятельности участников рынка ипотечного жилищного кредитования» установлено мероприятие «Развитие системы ипотечного жилищного кредитования» с отсутствием финансирования, как за счет бюджетных средств, так и внебюджетных источников. Между тем, республика является стопроцентным владельцем акций Ипотечной корпорации Республики Бурятия, а также в Госпрограмме по данному мероприятию установлен значительный перечень направлений, предполагающий задействование тех или иных средств.

Основными проблемами в сфере жилищного строительства являются отсутствие достаточного количества земельных участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой, механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство и реконструкцию инженерной инфраструктуры, а также наличие непрозрачных и обременительных для застройщика условий присоединения к системам инженерной инфраструктуры.

Опережающее развитие инженерной инфраструктуры позволит обеспечить существенное увеличение темпов жилищного строительства и удовлетворение платежеспособного спроса населения на жилье. Стимулирование строительства жилья, в том числе жилья эконом-класса, направлено на формирование комплекса мероприятий, обеспечивающих создание условий для массового жилищного строительства и формирование эффективных механизмов стимулирования спроса и предложения на рынке жилья посредством реализации следующих мероприятий:

- обеспечение жилищного строительства земельными участками, в том числе вовлечение в хозяйственный оборот в целях жилищного строительства земельных участков федеральной собственности;

- реализация проектов комплексного освоения территорий, малоэтажного строительства, развития застроенных территорий в целях строительства жилья экономического класса, путем создания объектов инженерной инфраструктуры в целях жилищного строительства, в том числе на земельных участках, предоставляемых семьям, имеющим трех и более детей;

- участие Республики Бурятия в приоритетном проекте по повышению доступности жилья для экономически активного населения за счет увеличения объемов строительства жилья экономического класса Госпрограммы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Считаем, что государственная поддержка системы ипотечного жилищного кредитования позволит сформировать рынок жилья в Республике Бурятия путем предоставления:

- денежных средств из республиканского бюджета на предоставление субсидий на оплату страхования ответственности или части стоимости жилья гражданам определенных Правительством Республики Бурятия категорий, приобретающим жилье по программе ипотечного жилищного кредитования;

- денежных средств для увеличения уставного капитала АО «Ипотечная корпорация» РБ на реализацию программ кредитования регионального оператора («Социальная ипотека» и др.);

– в целях повышения доступности жилья и поддержки строительной отрасли необходимо разработать механизм стимулирования строительства жилья экономического класса, который представлен в утвержденной федеральным оператором (АИЖК) в 2010 г. Программе по стимулированию кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья экономического класса, и физических лиц, приобретающих жилые помещения в рамках данных проектов (программа «Стимул»).

Таким образом, основными направлениями развития рынка недвижимости в Республике Бурятия являются увеличение объемов жилищного строительства в республике с полным замещением вышедшего жилищного фонда, также планируется поддержать рынок строительных материалов, обеспечивающих потребности строительного комплекса. Кроме того, в программе предусмотрены мероприятия по поддержке ипотечного жилищного кредитования, в частности, страхование части стоимости приобретаемого жилья, в случае банкротства застройщика.

Прогнозы экспертов и аналитиков относительно цен на рынке недвижимости в 2018-2019 гг. предполагают разные сценарии развития событий, среди которых можно выделить пессимистичный и оптимистичный.

По мнению ряда экспертов, относительная стабилизация наступит не раньше 2020 г., что определит медленное повышение цены на жилую недвижимость на территории России и в 2019 г. Кроме того, вероятность сохранения негативных сценариев довольно велика, так как доходы населения существенно не изменятся, а значит неизбежен низкий спрос на жилье и, как следствие, падение темпов строительства. Ценовая величина 1 м<sup>2</sup> по-прежнему останется для многих россиян непосильной ношей, и даже удешевление жилья не сильно изменит ситуацию по причине снижения реальных доходов граждан, в августе 2016 г. достигших максимального темпа (-8,5%).

В то же время оптимистичный прогноз обещает восстановление положительной конъюнктуры к концу декабря, а в ближайшей перспективе произойдет окончательная стабилизация. Спрос на квартиры повышался в течение нескольких последних лет, и даже вероятный кризис не сможет прервать эту тенденцию. Относительно

дешевая ипотека может стать драйвером развития рынка недвижимости в будущем году.

Кроме того, по оценкам экспертов в 2018 г. начнется падение ставок по ипотечному кредитованию, что будет способствовать оживлению всего сегмента недвижимого имущества. Это позитивно скажется на состоянии рынка недвижимости [45].

В 2018 г. цены на недвижимость продолжают медленно расти. Рынок жилья уже сейчас демонстрирует все признаки выздоровления и эта тенденция в дальнейшем углубится. Например, в Москве в первом квартале 2018 г. было заключено на 25% больше договоров о долевом участии по сравнению с последним кварталом 2017 г. В связи с этим наблюдается повышение стоимости стройматериалов, которое влечет за собой увеличение издержек производства у застройщиков. Это создает прочные экономические предпосылки для прогнозирования роста цен за 1 м<sup>2</sup>.

В целом по России эксперты прогнозируют позитивные тенденции в развитии рынка недвижимости. Какие тенденции наблюдаются и будут наблюдаться на рынке недвижимости в 2018-2019 гг. в Республике Бурятия, покажет предложенный прогноз.

Определяющую роль в вопросе обеспечения спроса на жилые квадратные метры в конечном счете играют доходы платежеспособного населения. При этом важным фактором в системе ценообразования на рынке недвижимости, влияющим на объем спроса и, как следствие этого, на цену квартир, является величина реальных располагаемых доходов граждан или, иными словами, потребительских доходов [29].

Для прогнозирования средней цены на первичном рынке жилой недвижимости в Республике Бурятия в 2018-2019 гг. воспользуемся методом экономического прогнозирования с помощью построения нелинейной регрессионной модели. Нелинейная регрессионная модель строится, когда нужно выявить изменение средней цены в зависимости от других факторов, в нашем случае – это размер среднедушевых денежных доходов населения.

В таблице 1.11 представим поквартальные данные, необходимые для построения модели прогноза нелинейным регрессионным способом.

Таблица 1.11

Исходные данные для построения регрессионной модели  
(средняя цена за 1 м<sup>2</sup> в руб.) в РБ в 2013-2017 гг. [48]

| Годы | Квартал | Средняя цена, руб. за 1 м <sup>2</sup> |
|------|---------|----------------------------------------|
| 2013 | 1       | 38743                                  |
|      | 2       | 40256                                  |
|      | 3       | 40324                                  |
|      | 4       | 40341                                  |
| 2014 | 1       | 41590                                  |
|      | 2       | 41564                                  |
|      | 3       | 41580                                  |
|      | 4       | 41687                                  |
| 2015 | 1       | 42470                                  |
|      | 2       | 40307                                  |
|      | 3       | 40631                                  |
|      | 4       | 39902                                  |
| 2016 | 1       | 40684                                  |
|      | 2       | 38161                                  |
|      | 3       | 38818                                  |
|      | 4       | 38059                                  |
| 2017 | 1       | 39242                                  |
|      | 2       | 39766                                  |

На основании данных таблицы 1.11 в среде Microsoft Excel построим график изменения средних цен за 1 м<sup>2</sup> в 2013-2017 гг. (по кварталам) (рис. 1.7).

К получившейся кривой, которая отражает стоимость 1 м<sup>2</sup>, добавим полиномиальную линию тренда, она позволяет спрогнозировать значения, находящиеся за пределами фактических данных. Для данной модели необходимо выявить прогнозные значения цен поквартально на 2018-2019 гг. Также необходимо построить уравнение регрессии и рассчитать величину достоверности прогноза  $R^2$ .

Уравнение регрессии имеет следующий вид:

$$y = 5,8808x^3 - 196,93x^2 + 1767,9x + 36954, \quad (1.1)$$

где  $y$  – прогнозное значение;

$x$  – прогнозное число наблюдений.

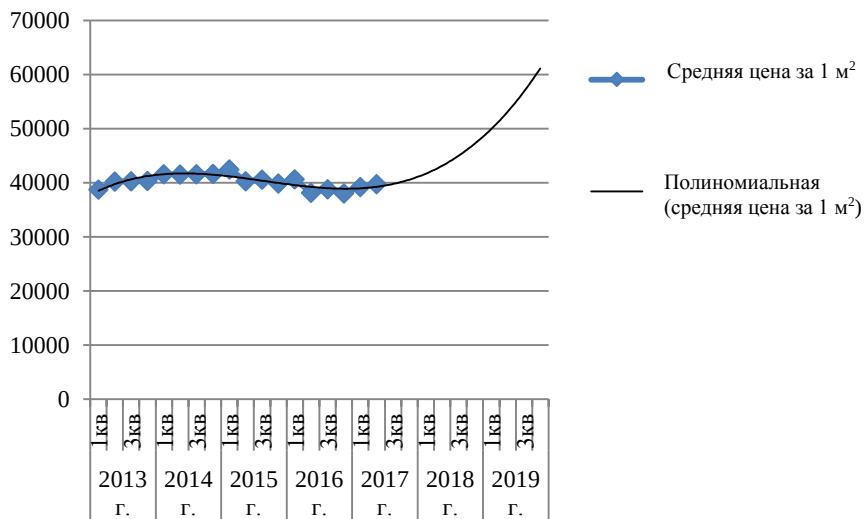


Рисунок 1.7 – Динамика уровня средних цен за 1 м<sup>2</sup> и среднедушевых денежных доходов населения РБ за 2013-2017 гг. в руб. [48]

Линия тренда получается наиболее точной, когда ее величина достоверности аппроксимации близка к единице. При добавлении линии тренда к данным, значение величины достоверности аппроксимации рассчитывается в Microsoft Excel автоматически. Для данной модели  $R^2 = 0,7553$ . Если величина аппроксимации больше чем 0,5, то линия тренда считается достоверной. Далее в полученное уравнение регрессии подставим десять значений  $x=19$ ;  $x=20$ ;  $x=21$  и так далее. Каждое значение  $x$  соответствует прогнозируемому числу наблюдений.

Полученные прогнозные значения  $y$  представим в таблице 1.12.

Результаты прогноза показывают, что в 2018-2019 гг. средняя стоимость на рынке первичного жилья будет постепенно увеличиваться. Так, в четвертом квартале 2018 г. цена одного квадратного метра возрастет до 47248 руб., что на 19% больше, чем во втором квартале 2017 г. К концу 2019 г. стоимость одного квадратного метра жилья возрастет на 29,4% по сравнению с четвертым кварталом 2018 г. Это говорит о повышении спроса на новую жилую недвижимость в 2018-2019 гг. и улучшении платежеспособности населения РБ.

Таблица 1.12

Прогнозные значения средней цены 1 м<sup>2</sup>  
в 2017-2019 гг. (руб.) [49]

| Годы  | Квартал | Средняя цена за 1 м <sup>2</sup> | Темп прироста к предыдущему периоду, в % |
|-------|---------|----------------------------------|------------------------------------------|
| 2017  | 3кв     | 39789                            | 0,1                                      |
|       | 4кв     | 40586                            | 2,0                                      |
| 2018. | 1кв     | 41696                            | 2,7                                      |
|       | 2кв     | 43152                            | 3,5                                      |
|       | 3кв     | 44991                            | 4,3                                      |
|       | 4кв     | 47248                            | 5,0                                      |
| 2019  | 1кв     | 49958                            | 5,7                                      |
|       | 2кв     | 53156                            | 6,4                                      |
|       | 3кв     | 56877                            | 7,0                                      |
|       | 4кв     | 61157                            | 7,5                                      |

На основе данных, приведенных в таблицах 1.11 и 1.12 на рисунке 1.8 представим динамику цен 1 м<sup>2</sup> первичной жилой недвижимости исходного периода 2013-2017 гг. и прогнозного за 2017-2019 гг.

Таким образом, на основании представленного анализа и прогноза цен на рынке жилой недвижимости Республики Бурятия, можно сделать следующие выводы: цены на первичную жилую недвижимость в 2018-2019 гг. имеют тенденцию к росту.

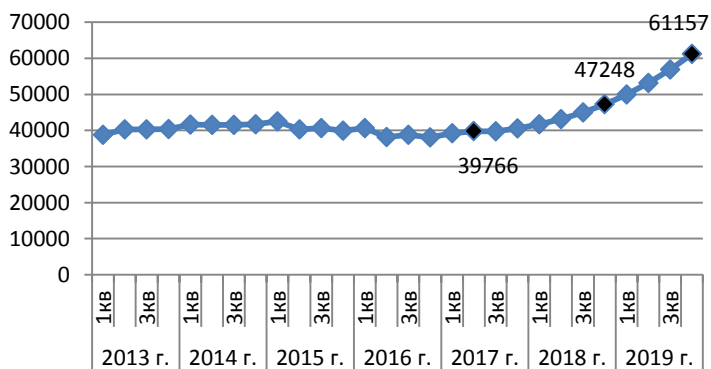


Рисунок 1.8 — Динамика уровня цен 1 м<sup>2</sup> первичной жилой недвижимости в статистическом и прогнозном периодах 2013-2018 гг., руб.



Кроме того, необходимо выявить зависимость изменения цены на жилье от уровня доходов населения. Для этого воспользуемся моделированием на основе регрессионного анализа (табл. 1.13).

Таблица 1.13

Исходные данные для регрессионного анализа (средняя цена за 1 м<sup>2</sup>; среднедушевые денежные доходы населения) за 2007-2016 гг. [48]

| Годы | Средняя цена за 1 м <sup>2</sup> | Среднедушевые денежные доходы, руб. | Темп прироста средней цены за 1 м <sup>2</sup> к предыдущему периоду, в % | Темп прироста среднедушевых денежных доходов к предыдущему периоду, в % |
|------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 2007 | 29451                            | 8892                                | —                                                                         | —                                                                       |
| 2008 | 31918                            | 11299                               | 8,4                                                                       | 27,1                                                                    |
| 2009 | 28272                            | 12956                               | -11,4                                                                     | 14,7                                                                    |
| 2010 | 28933                            | 14271                               | 2,3                                                                       | 10,1                                                                    |
| 2011 | 32797                            | 15716                               | 13,4                                                                      | 10,1                                                                    |
| 2012 | 41496                            | 17688                               | 26,5                                                                      | 12,5                                                                    |
| 2013 | 40341                            | 20785                               | -2,8                                                                      | 17,5                                                                    |
| 2014 | 41687                            | 22326                               | 3,3                                                                       | 7,4                                                                     |
| 2015 | 39902                            | 25480                               | -4,3                                                                      | 14,1                                                                    |
| 2016 | 38059                            | 25126                               | -4,6                                                                      | -1,4                                                                    |

На основании данных таблицы 1.13 построим график изменения средней цены за один квадратный метр и среднедушевых денежных доходов населения (рис. 1.9).

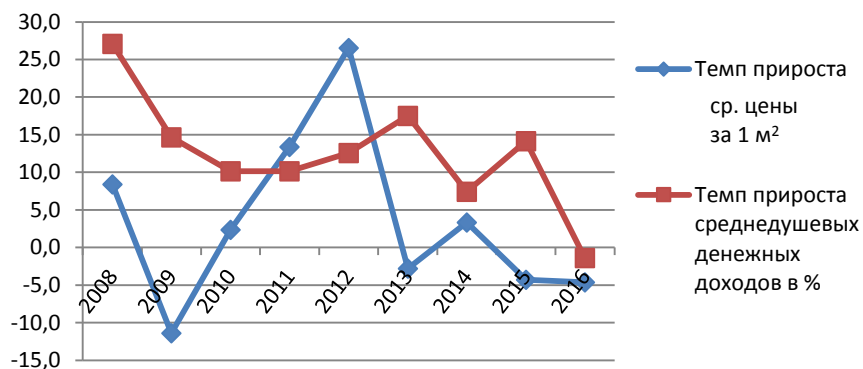


Рисунок 1.9 – Динамика темпов прироста средней цены за 1 м<sup>2</sup> и среднедушевых денежных доходов населения РБ в 2008-2016 гг.

Результаты исследования показывают, что прослеживается взаимозависимость изменения уровня среднедушевых денежных доходов населения и цен на недвижимость. Так, в период с 2008 по 2009 г. происходит падение обоих показателей. В 2010 г. доходы населения начали постепенно увеличиваться, что повлекло за собой рост цен на недвижимость. Результаты регрессионного анализа представлены в таблице 1.14.

Наиболее важным коэффициентом регрессионного анализа является R-квадрат или коэффициент детерминации, в нашем случае R-квадрат равен 0,6604, это свидетельствует о том, что изменения средней цены на рынке недвижимости на 66% зависят от среднедушевых доходов населения.

Таблица 1.14

Коэффициенты регрессионной статистики

| Регрессионная статистика |          |
|--------------------------|----------|
| Множественный R          | 0,812667 |
| R-квадрат                | 0,660428 |
| Нормированный R-квадрат  | 0,617982 |
| Стандартная ошибка       | 3417,961 |
| Наблюдения               | 10       |

Кроме того, в рамках регрессионного анализа необходимо провести дисперсионный анализ, показывающий значимость уравнения регрессии. Результаты дисперсионного анализа представим в таблице 1.15.

Таблица 1.15

Коэффициенты дисперсионного анализа

| Дисперсионный анализ |    |          |          |          |              |
|----------------------|----|----------|----------|----------|--------------|
|                      | df | SS       | MS       | F        | Значимость F |
| Регрессия            | 1  | 1,82E+08 | 1,82E+08 | 15,55909 | 0,004268829  |
| Остаток              | 8  | 93459647 | 11682456 | —        | —            |
| Итого                | 9  | 2,75E+08 | —        | —        | —            |

Дисперсионный анализ позволяет выявить значимость полученного уравнения регрессии. Значимость уравнения определяется параметром F. Для проверки значимости уравнения смотрят значимость  $\alpha=0,05$ . Уравнение регрессии признается значимым в целом, если F меньше 0,05, и незначимым, если значимость F больше или

равно 0,05. Для нашего примера значимость F равна 0,004, что меньше 0,05. Таким образом, полученное уравнение в целом является значимым.

В таблице 1.16 представлены полученные коэффициенты регрессии.

Таблица 1.16

Коэффициенты регрессии

|                  | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-значение | Нижние 95%  | Верхние 95% |
|------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|-------------|-------------|
| У-пересечение    | 21761,65235  | 3594,873473        | 6,053524     | 0,000305   | 13471,85927 | 30051,45    |
| Переменная $x_1$ | 0,774844511  | 0,196436595        | 3,944502     | 0,004269   | 0,32186091  | 1,227828    |

С помощью коэффициентов, рассчитанных в таблице 1.16, построим уравнение регрессии:

$$y = 21761,65 + 0,774x, \quad (1.2)$$

где  $y$  – прогнозное значение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья;

$x$  – прогнозное значение среднедушевых денежных доходов населения.

Далее оценим значимость отдельных параметров построенной модели. Из таблицы 1.16 видно, что на уровне значимости  $\alpha=0,05$  включенный в модель фактор является значимым: Р-значение (0,322) меньше, чем 0,05. Границы доверительного интервала для коэффициентов регрессии не содержат противоречивых результатов: с надежностью 0,95 коэффициент для переменной  $x_1$  лежит в интервале  $0,322 \leq 0,775 \leq 1,228$ .

Параметры модели имеют следующую экономическую интерпретацию. Коэффициент, равный 0,7748, означает, что при увеличении среднедушевого дохода на 1 тыс. руб. стоимость жилья в среднем возрастает на 0,7748 тыс. руб. Также рассчитаем средний коэффициент эластичности по формуле:

$$\varepsilon_{x1} = 0,775 * \frac{17454}{35286} = 0,383, \quad (1.3)$$

где  $\varepsilon_{x1}$  – средний коэффициент эластичности.

Коэффициент эластичности свидетельствует о том, что рост среднедушевых доходов населения на 1% приводит к увеличению средней стоимости 1 м<sup>2</sup> на 0,383%.

Правительство Республики Бурятия в распоряжении «О мерах по реализации социально-экономической политики по повышению денежных доходов и уровня жизни населения Республики Бурятия» планирует достичь размера среднедушевых денежных доходов населения в 2018 г. – 25377 руб. и в 2019 г. – 25884 руб. [4].

На основании этих данных рассчитаем прогнозные значения средней цены 1 м<sup>2</sup> жилья в 2017-2019 гг. и полученные значения представим в таблице 1.17.

Таблица 1.17

Прогнозные значения средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья в РБ  
в 2017-2019 гг.

| Годы | Прогнозные значения<br>1 м <sup>2</sup> , руб. | Темп прироста средней<br>стоимости 1 м <sup>2</sup><br>к уровню предыдущего<br>года, в % |
|------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017 | 41209                                          | 8,3                                                                                      |
| 2018 | 41403                                          | 0,5                                                                                      |
| 2019 | 41796                                          | 1                                                                                        |

В 2017 г. стоимость 1 м<sup>2</sup> в новостройках республики выросла на 8,3% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. В 2018 и 2019 г. цены на объекты жилой недвижимости вырастут на 0,5 и 1% соответственно.

Таким образом, прогноз развития рынка недвижимости в Республике Бурятия показал, что в ближайшем периоде произойдет стабилизация на рынке, которая проявится в повышении цен на жилье нового типа. В ходе проведения поквартального прогноза выявлено, что к концу 2018 г. цена 1 м<sup>2</sup> первичного жилья возрастет до 47248 руб., что на 16,4% больше, чем в соответствующем периоде 2017 г. Кроме того, по результатам прогноза выявлена зависимость стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья от среднедушевых доходов населения, составляющая 66%.

Результаты проведенного исследования показывают, что основными направлениями развития рынка недвижимости в Республике Бурятия являются мероприятия по развитию жилищного строи-

тельства, в частности, усиленная поддержка рынка строительных материалов, необходимых для строительной индустрии республики. Кроме того, предполагается стимулировать строительство жилья, относящегося к эконом-классу, так как данный тип жилья пользуется повышенным спросом на рынке.

### Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1 от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Ст. 130.
2. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон Российской Федерации № 102-ФЗ от 16.07.1998 (ред. от 01.07.2017).
3. О внесении изменений в правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам): Постановление Правительства Российской Федерации № 150 от 29.02.2016.
4. О мерах по реализации социально-экономической политики по повышению денежных доходов и уровня жизни населения Республики Бурятия: Распоряжение Правительства Республики Бурятия № 417-р от 13.07.2017.
5. Государственная программа Республики Бурятия «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия»: Постановление Правительства Республики Бурятия № 424 от 2.08.2013.
6. Асаул А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – СПб.: Питер, 2009. – 105 с.
7. Бабич Т.Н. Прогнозирование и планирование в условиях рынка / Т.Н. Бабич, И.А. Козьева, Ю.В. Вертакова. – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2013. – 336 с.
8. Васильева Л.С. Экономика недвижимости. – М.: Эксмо, 2008. – 480 с.
9. Грабовый П.Г. Экономика и управление недвижимостью. – М.: Проспект, 2012. – 154 с.
10. Гриненко С.В. Экономика недвижимости: конспект лекций. – Таганрог: ТРТУ, 2003. – 37 с.
11. Громова Н.М. Основы экономического прогнозирования / Н.М. Громова, Н.И. Громова. – М.: Академия Естествознания, 2011. – 212 с.

12. Дмитриева О.Г. Региональная экономическая диагностика. – СПб.: Питер, 2002. – 77 с.
13. Дридман Дж., Оруэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Эксмо, 1995. – 263 с.
14. Дюкова О.М., Пасяда Н.И. Коммерция на рынке недвижимости. – СПб.: СПбУЭФ, 2011. – 109 с.
15. Максимова Е.В. Экономика недвижимости / Е.В. Максимова, А.А. Борейко. – М.: РГУ нефти и газа, 2005. – 272 с.
16. Перетерский И.С. Перевод Французского гражданского кодекса 1804 г. С позднейшими изменениями на 1939 г. – М.: Эксмо, 2004. – 114 с.
17. Стерник Г.М. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости. – М.: ИНФРА-М, 2000. – 21 с.
18. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость МКС. – СПб.: Питер, 2000. – 160 с.
19. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. – 94 с.
20. Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.
21. Алтынникова Л.А., Кузнецова И.В. Анализ рынка жилищного строительства на современном этапе развития экономики недвижимости // Вестник ОрелГИЭТ. – 2016. – № 5-1. – С. 195-198.
22. Баронин С.А., Коршунов А.С. Маркетинговый анализ конкурентоспособности региональных компаний-лидеров на первичных рынках жилищной недвижимости // Известия ПГПУ им. Белинского. – 2011. – № 24. – С. 195-199.
23. Бреславцева Н.А., Рябоконь С.В. Рынок недвижимости – основа формирования рынка риэлтерских услуг // Инженерный вестник Дона. – 2011. – № 1. – С. 526-539.
24. Бычкова М.В. Исследование понятия «коммерческая недвижимость» // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2009. – № 4. – С. 91.
25. Васильева Н.В. Формирование интегрированной системы управления жилищной сферой крупного города: автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Н.В. Васильева. – СПб., 2002. – 31 с.
26. Вишнякова А.Б., Полтавец О.В. Совершенствование механизма управления рынком жилой недвижимости // Вестник молодых ученых СГЭУ. – 2015. – № 1. – С. 31.
27. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости ООО «Проспект» // Вестник СГУ. – 2016. – № 6. – С. 355-382.

28. Коростин С.А. Анализ показателей развития региональных рынков жилой недвижимости и доступности жилья в Российских регионах // *Фундаментальные исследования*. – 2015. – № 5-1. – С. 195-198.

29. Лейфер Л.А., Гришина М. Анализ и прогнозирование цен недвижимости // *Вопросы оценки*. – 2009. – № 15. – С. 22-34.

30. Михайлова Т.Н. Понятие «недвижимость» в Российском и зарубежном праве // *Известия ИГЭА*. – 2011. – № 1. – С. 18-27.

31. Никифоров С.А. Этапы становления рынка недвижимости в России // *Вестник Екатеринбургского института*. – 2008. – № 3. – С. 12-16.

32. Носкова Е.В., Моисеенко И.В. Сравнительный анализ состояния и тенденций развития рынка жилой недвижимости в период кризиса и посткризисный период // *Региональная экономика*. – 2011. – № 37. – С. 29-39.

33. Овсянникова Т.Ю. Ценовая динамика на рынке жилой недвижимости как отражение глобальной финансовой нестабильности // *Пленарные доклады*. – 2015. – С. 23.

34. Овсянникова Т.Ю., Югова И.В. Конкурентная среда на рынке жилой недвижимости: особенности и закономерности // *Вестник Томского государственного университета. Экономика*. – 2012. – № 1. – С. 187-193.

35. Околелова Э.Ю., Андреева Н.Ю. Анализ и перспективы развития рынка жилой недвижимости // *Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета*. – 2017. – № 1-14. – С. 19-22.

36. Рамазанов Г.Э. Анализ состояния и перспективы развития рынка жилой недвижимости России // *Известия Дагестанского государственного педагогического университета. Общественные и гуманитарные науки*. – 2014. – № 2-27. – С. 31-35.

37. Солодилова М.Н. Организационно-функциональные модели ипотечного жилищного кредитования // *Вестник Самарского государственного экономического университета*. – 2013. – № 4-102. – С. 101.

38. Чечина В.А. Анализ факторов развития малоэтажного строительства в современных условиях развития рынка недвижимости // *Вестник молодых ученых Самарского государственного университета*. – 2016. – № 2. – С. 130-134.

39. Верхушина И.М. Подешевеют ли квартиры в 2018 г. [Электронный ресурс] – 2014. – URL: <https://managerrealty.ru>

40. Золотарева И.И. В Бурятии составили ТОП-5 застройщиков жилья [Электронный ресурс]. – 2016. – URL: <http://www.baikal-media.ru/news/business/325978/>

41. Капустина М.В. История возникновения сервейинга, основные положения [Электронный ресурс]. – 2016. – URL: <http://helpiks.org/7-15982.html>

42. Кожевникова Ю. Как происходит регулирование рынков недвижимости [Электронный ресурс]. – 2017. – URL: <https://tranio.ru/traniopedia/tips/>
43. Лавришева А. Прогнозы по ценам на недвижимость в 2017 году [Электронный ресурс]. – 2017. – URL: [https://www.domofond.ru/statya/prognozy\\_po\\_tsenam\\_na\\_nedvizhimost\\_v\\_2017\\_godu\\_/5934](https://www.domofond.ru/statya/prognozy_po_tsenam_na_nedvizhimost_v_2017_godu_/5934)
44. Погодин К.Р. Что ждет рынок недвижимости в 2018 г. – факторы риска и прогнозы [Электронный ресурс]. – 2017. – URL: <https://hakasiya.gdeetotdom.ru/articles/2038263-2015-12-24-chto-zhdet-rynok-nedvizhimosti-v-2016-godu-factoryi-riska-i-prognozyi/>
45. Разумовский И.М. Подешевеют ли квартиры в 2018 г. [Электронный ресурс]. – 2017. – URL: <http://god-2018s.com/novosti/podesheveyut-li-kvartiry-v-2018-godu>
46. Шевчук Д.А. Сделки с объектами недвижимости [Электронный ресурс]. – 2010. – URL: <https://psyera.ru/3885/sdelki-s-obektami-nedvizhimosti>
47. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.gks.ru/>
48. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия [Электронный ресурс]. – URL: <http://burstat.gks.ru/>
49. База официальной статистической информации ЕМИСС [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>
50. Республиканская служба государственного строительного и жилищного надзора ЕМИСС [Электронный ресурс]. – URL: <http://rsgji.ru/>



## **Глава 2**

### **ОРГАНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ БЛАГОУСТРОЙСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ г. УЛАН-УДЭ**

#### **2.1. Оценка состояния внешнего благоустройства городской территории**

Под благоустройством понимается состояние среды жизнедеятельности населения на территории города, оцениваемое с точки зрения ее потребительских качеств, а также жизнедеятельность по поддержанию и улучшению потребительских качеств состояния среды жизнедеятельности [17].

Организацией благоустройства и озеленения территории г. Улан-Удэ занимается Комитет городского хозяйства, в частности отдел благоустройства. Выполняют работу по благоустройству города МБУ «Комбинат по благоустройству г. Улан-Удэ», МБУ «Горсвет», МАУ «Специализированная служба», МБУ «Городское лесничество».

Направлением деятельности отдела благоустройства является:

- текущее содержание территорий (санитарная уборка);
- проведение капитального, текущего ремонтов объектов внешнего благоустройства;
- капитальный ремонт и текущее содержание зеленых насаждений;
- капитальный ремонт и текущее содержание сетей наружного освещения.

Благоустройство подразделяется на:

- внешнее благоустройство;
- инженерное благоустройство;
- социально-бытовое благоустройство.

Внешнее благоустройство городской территории – комплекс мероприятий, направленных на создание, содержание и ремонт системы освещения, озеленения территории, транспортных и пешеходных коммуникаций, малых архитектурных форм [22].

Внешнее благоустройство территории состоит из таких элементов как:

- организация движения транспорта и пешеходов;

- освещение;
- озеленение;
- оснащение территории малыми архитектурными формами.

Для того чтобы оценить состояние внешнего благоустройства городской территории г. Улан-Удэ необходимо проанализировать каждый его отдельный элемент.

В первую очередь рассмотрим как организовано движение транспорта и пешеходов в городе. На дорогах г. Улан-Удэ установлено порядка 6 тыс. дорожных знаков. Дорожные знаки устанавливаются с одной целью – повысить безопасность на дорогах.

В 2015 г. в целях повышения безопасности дорожного движения выполнено устройство трех транспортно-пешеходных светофорных объектов в Октябрьском и Советском районе. Установлено 8 светофоров на солнечных батареях на 4-х пешеходных переходах возле общеобразовательных школ.

Кроме того, установлен электронный регулировщик на одном из самых сложных участков – возле парка «Юбилейный». До этого там монтировали искусственную неровность и устанавливали системы видеофиксации «Зебра», но ощутимость пользы эти меры не приносили. Очередность движения пешеходов и транспорта теперь определяет диодный светофор. Кроме того, установили еще один светофор, который включается с кнопки, на пешеходном переходе по улице Гагарина в районе дома № 31. Параллельно дорожные службы приступили к монтажу металлического ограждения. Новые светофоры отличаются от своих традиционных аналогов низким энергопотреблением, в них используются аккумуляторные батареи и автономные солнечные энергосистемы.

На территории муниципального образования г. Улан-Удэ насчитывается 71 железнодорожный переезд.

В 2015 г. в 20А квартале асфальтированы пешеходные дорожки, выполнялись работы по благоустройству отдаленных микрорайонов, на улицах города установлены 280 новых урн для мусора.

По повышению безопасности и организации дорожного движения администрацией г. Улан-Удэ проводится изменение схем дорожного движения, формирование и координация мероприятий по установке и модернизации светофорных объектов, обустройству и реконструкции остановок общественного транспорта и пешеходных переходов, координируется в целом подпрограмма «Повышение

безопасности и качества транспортного обслуживания населения г. Улан-Удэ» Муниципальной программы по развитию транспортной системы г. Улан-Удэ. Объем финансирования программных мероприятий в 2016 г. составил 56,7 млн. руб. В 2017 г. было выделено 38,9 млн. руб.

Рассмотрим состояние освещения г. Улан-Удэ. В городе было выполнено устройство сетей наружного освещения. В 2014 г. – на 50 участках на сумму 19,55 млн. руб. Протяженность построенных и реконструируемых сетей наружного освещения составляла 59 км. Было установлено 1493 светильников.

В 2015 г. было установлено 1730 светильников. Протяженность построенных и реконструируемых сетей наружного освещения составляла 60 км. Кроме того, в 2015 г. в Октябрьском районе появилось около 20 км новых сетей, большая часть которых находится в отдельных микрорайонах. Наружное освещение провели вдоль дороги Улан-Удэ – Тарбагатай на сумму 5 млн. руб. На спирт-заводской трассе протянули 4 км фонарей.

В 2016 г. в г. Улан-Удэ был проведен ремонт электрических сетей протяженностью 30,3 км, установлено 1592 светильника. Был проведен ремонт электрических сетей на сумму 20,78 млн. руб., протяженность построенных и реконструируемых сетей наружного освещения составила 30,31 км.

Архитектурно-художественный облик города, как и качество его среды, во многом зависит от количества и качества озелененных территорий, находящихся в его пределах.

В атмосфере города, учитывая размещение промышленных производств и быстрый рост количества автотранспорта, увеличивается концентрация токсичных для человека газов, пыли, дыма, копоти и патогенной микрофлоры, которые загрязняют городской воздух. Летом зеленые насаждения задерживают до 86% пыли. Помимо выбросов в атмосферный воздух зеленые насаждения могут существенно снижать шумовой фон города, так кустарниковая посадка шириной 10 м снижает шум на 3-4 децибела, многоярусная 10-метровая посадка – на 12-15 децибелов.

Для того чтобы оценить состояние внешнего благоустройства города, необходимо рассмотреть озеленение, которое представлено в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Озеленение г. Улан-Удэ за 2014-2016 гг., млн. руб.

| Район \ Годы    | 2014 | 2015  | 2016  | Отклонение<br>2015 к 2014 г. |         | Отклонение<br>2016 к 2015 г. |         |
|-----------------|------|-------|-------|------------------------------|---------|------------------------------|---------|
|                 |      |       |       | абс.                         | отн., % | абс.                         | отн., % |
| Советский       | 3,91 | 5,2   | 5,1   | 1,29                         | 33      | -0,1                         | -1,92   |
| Октябрьский     | 3,44 | 2,15  | 2,67  | -1,29                        | -33     | 0,52                         | 24,18   |
| Железнодорожный | 2,03 | 2,72  | 3,26  | 0,69                         | 34      | 0,54                         | 19,8    |
| Итого:          | 9,38 | 10,07 | 11,03 | 0,69                         | 7,36    | 0,96                         | 9,54    |

Данные таблицы 2.1 позволяют сделать вывод о том, что затраты на озеленение города с каждым годом увеличиваются. В 2015 г. по сравнению с 2014 г. затраты на озеленение увеличились на 0,69 млн. руб. В 2016 г. по сравнению с 2015 г. произошло увеличение затрат на озеленение города на 0,96 млн. руб. и они составили в 2016 г. 11,03 млн. руб. В 2017 г. затраты на озеленение города увеличены до 15 млн. руб.

Несмотря на то, что в городе с каждым годом происходит увеличение затрат на озеленение, существует дефицит работ по озеленению, на объектах озеленения города наблюдается низкая приживаемость и гибель насаждений. Такое положение объяснимо, так как объекты выполняются, как правило, без проектно-сметной документации и выноса проекта в натуру, что приводит к нарушениям градостроительных норм, посаженные насаждения не передаются на обслуживание и соответственно гибнут из-за отсутствия работ по уходу за ними.

Одним из элементов внешнего благоустройства является оснащение территории малыми архитектурными формами. В г. Улан-Удэ их можно оценить удовлетворительно, некоторые из них находятся в неисправном инженерно-техническом состоянии, с повреждениями, выступающими гвоздями, деревянные и металлические конструкции с выступами, грязные, не имеют окраску, соответствующую общей концепции оформления улицы, за исключением отдельных городских территорий и участков.

В 2014 г. на содержание малых архитектурных форм выделялось 2503558,65 руб., в том числе на:

- окраску турникетных металлических ограждений – 1541607,48 руб.;
- окраску скамеек без спинок – 47253,32 руб.;
- окраску скамеек со спинкой – 17423,28 руб.;
- окраску металлических урн – 159426,80 руб.;
- праздничное оформление (монтаж, демонтаж флагов, флагштоков, трансформеров, флаговых конструкций и т.д.) – 737 847,77 руб.

В 2015 г. на содержание малых архитектурных форм выделялось 1622821,49 руб., в том числе на:

- окраску турникетных металлических ограждений – 700981,05 руб.;
- окраску скамеек без спинок – 49 923,24 руб.;
- окраску скамеек со спинкой – 17 237,88 руб.;
- окраску металлических урн – 166 913,76 руб.;
- праздничное оформление (монтаж, демонтаж флагов, флагштоков, трансформеров, флаговых конструкций и т.д.) – 687 765,56 руб.

В 2016 г. на содержание малых архитектурных форм выделялось 1732356,34 руб., в том числе на:

- окраску турникетных металлических ограждений – 751674,22 руб.;
- окраску скамеек без спинок – 50125,84 руб.;
- окраску скамеек со спинкой – 19326,48 руб.;
- окраску металлических урн – 209800,74 руб.;
- праздничное оформление – 701429,06 руб.

Кроме проанализированных элементов к внешнему благоустройству относятся: содержание автомобильных дорог, отлов безнадзорных животных, уборка улиц, вывоз мусора.

Для того чтобы дать оценку состояния благоустройства, необходимо проанализировать содержание автомобильных дорог в г. Улан-Удэ, которое представлено в таблице 2.2.

Из данных таблицы 2.2 видно, что за рассматриваемый период увеличиваются затраты на содержание автомобильных дорог и очистку по дорожным одеждам. В 2015 г. по сравнению с 2014 г. произошло увеличение на 0,54 млн. руб. В 2016 г. по сравнению с 2015 г. затраты увеличились на 0,04 млн. руб.

Таблица 2.2

Содержание автомобильных дорог общего пользования за 2014-2016 гг.,  
млн. руб.

| Показатели \ Года                                                 | 2014  | 2015  | 2016  | Отклонение<br>2015-2014 гг. |         | Отклонение<br>2016-2015 гг. |         |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-----------------------------|---------|-----------------------------|---------|
|                                                                   |       |       |       | абс.                        | отн., % | абс.                        | отн., % |
| Содержание автомобильных дорог и очистка дорожных одежд           | 94,43 | 94,97 | 95,01 | 0,54                        | 0,57    | 0,04                        | 0,04    |
| Содержание и очистка искусственных и защитных дорожных сооружений | 6,26  | 5,34  | 6,31  | -0,92                       | -14,70  | 0,97                        | 18,16   |
| Зимнее содержание                                                 | 31,35 | 25,36 | 27,12 | -5,99                       | -19,1   | 1,76                        | 6,94    |
| Ремонтно-строительные работы                                      | 12,24 | 6,27  | 6,12  | -5,97                       | -48,77  | -0,15                       | -2,39   |

Увеличение затрат на содержание автомобильных дорог и очистку по дорожным одеждам связано с тем, что в г. Улан-Удэ из года в год происходит замена дорожной одежды на новую, укрепление обочин, устройство недостающих бордюров и укрепительных полос по краям усовершенствованных покрытий.

Из таблицы видно, что затраты на содержание и очистку искусственных и защитных дорожных сооружений имеют неравномерную динамику. Так, в 2015 г. по сравнению с 2014 г. затраты сократились на 0,92 млн. руб. В 2016 г. по сравнению с 2015 г. произошло увеличение затрат на содержание и очистку искусственных и защитных дорожных сооружений на 0,97 млн. руб. Увеличение затрат связано с тем что, проводятся работы по благоустройству города – уширение тротуаров на искусственных сооружениях, замена элементов мостового полотна с усилением плит и заменой продольных и поперечных швов, усиление пролетных строений и опор и так далее. В 2016 г. затраты составили 6,31 млн. руб.

Кроме того, затраты на зимнее содержание автомобильных дорог имеют неравномерную динамику. Так, в 2015 г. по сравнению с 2014 г. произошло сокращение затрат на 5,99 млн. руб., что может быть связано с меньшим количеством выпавшего снега в 2015 г. по сравнению с 2014 г. В 2016 г. по сравнению с 2015 г. затраты увеличи-

чились на 1,76 млн. руб. Увеличение затрат также связано с количеством снега.

Объем финансирования ремонтно-строительных работ из года в год снижается, так, к 2016 г. затраты с 12,24 млн. руб. в 2014 г. сократились до 6,12 млн. руб.

По заключению и в присутствии ветеринарного врача Комбинат выполнял работы по лечению и усыплению безнадзорных животных. Так как данные виды работ не были предусмотрены в порядке предоставления субсидий, Комбинат был вынужден после визуального осмотра выпускать животных в среду обитания за пределы города.

За первое полугодие 2014 г. поступило 318 заявлений на отлов безнадзорных животных. Все поступившие заявления отработаны в полном объеме. Для выполнения работ по отлову безнадзорных животных были задействованы в среднем 3 машины. Снижение количества машин по сравнению с 2013 г. обусловлено тем, что соглашение на финансирование мероприятий было подписано 6 мая 2014 г.

В первом квартале Комбинат был вынужден выполнять работы за счет средств по текущему содержанию объектов благоустройства, соответственно поступившие средства из республиканского бюджета были направлены на погашение задолженности по заработной плате, налогам, ГСМ и прочие платежи.

В 2015 г. МБУ «Комбинат по благоустройству г. Улан-Удэ» и Управление ветеринарии по РБ заключили контракт по отлову, транспортировке, содержанию безнадзорных домашних животных в целях предупреждения распространения и ликвидации заразных, неизлечимых и особо опасных болезней на сумму 13333 тыс. руб.

В 2016 г. в Комитет городского хозяйства поступило 575 заявлений на отлов безнадзорных животных. Все поступившие заявления отработаны МБУ «Комбинатом по благоустройству г. Улан-Удэ» в полном объеме. Для выполнения работ по отлову безнадзорных животных были задействованы в среднем 7 машин. Содержание безнадзорных животных производилось в пунктах передержки.

В 2016 г. на мероприятия по отлову и содержанию безнадзорных животных, утверждены нормы затрат на отлов одного безнадзорного животного 1100 руб., без учета предоставления ветеринарных услуг.

Для создания благоприятной среды проживания и отдыха

жителей г. Улан-Удэ за 2014-2016 гг. из городского бюджета были выделены средства в размере 1,35 млрд. руб.

Значительная доля средств, а это без малого 385,5 млн. руб., направляется на уборку улиц и прилегающих территорий. МБУ «Комбинат по благоустройству г. Улан-Удэ» в соответствии с графиком работ убирает 192 улицы, ежедневно на улицы города выходят 130 уборщиков и 77 единиц техники. В таблице 2.3 представлены общие площади, убираемые ежегодно в рамках муниципального задания Комбинатом по благоустройству г. Улан-Удэ.

Таблица 2.3

Общие площади, убираемые ежегодно в рамках муниципального задания  
Комбинатом по благоустройству г. Улан-Удэ, тыс. м<sup>2</sup>

| Уборка улиц                | Железнодорожный район | Октябрьский район | Советский район |
|----------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Механизированная уборка    | 239,03                | 404,93            | 306,32          |
| Ручная уборка              | 1024,87               | 1471,96           | 856,72          |
| Очистка прибордюрной части | 121,87                | 192,97            | 148,76          |
| Тротуары                   | 132,71                | 65,34             | 139,74          |
| Зеленая зона               | 770,29                | 1214,22           | 570,73          |

Из данных таблицы 2.3 видно, что наибольшая площадь механизированной и ручной уборки наблюдается в Октябрьском районе. Механизированная уборка составляет 404, 93 тыс. м<sup>2</sup>, а ручная 1471,96 тыс. м<sup>2</sup>. Наименьшая площадь механизированной уборки наблюдается в Железнодорожном районе и составляет 239,03 тыс. м<sup>2</sup>, а наименьшая площадь ручной уборки наблюдается в Советском районе. Из таблицы видно, что наибольшая площадь очистки прибордюрной части наблюдается в Октябрьском районе и составляет 192,97 тыс. м<sup>2</sup>. Кроме того, в Октябрьском районе наибольшая площадь уборки зеленой зоны, которая равна 1214,22 тыс. м<sup>2</sup>. Наименьшая площадь очистки прибордюрной части в Железнодорожном районе, она равна 121,87 тыс. м<sup>2</sup>. Наибольшая площадь уборки тротуаров в Советском районе, она составляет 139,74 тыс. м<sup>2</sup>. Наименьшая площадь уборки тротуаров в Октябрьском районе.



В целом существующий парк специализированной техники МБУ «Комбинат по благоустройству города Улан-Удэ» составляет 165 единиц со средним износом 81%.

Всего за рассматриваемый период было заключено 20058 договоров. В таблице 2.4 представлена информация по договорам на вывоз мусора за 2014-2016 гг.

Таблица 2.4

Информация по договорам на вывоз мусора за 2014-2016 гг.

| Район           | Количество договоров            |                                 |                                 |                                            |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|
|                 | 2014 г.                         | 2015 г.                         | 2016 г.                         |                                            |
|                 | МБУ<br>«КБУ<br>г. Улан-<br>Удэ» | МБУ<br>«КБУ<br>г. Улан-<br>Удэ» | МБУ<br>«КБУ<br>г. Улан-<br>Удэ» | Компании<br>по сбору<br>и вывозу<br>мусора |
| Советский       | 669                             | 1037                            | 1214                            | 3106                                       |
| Железнодорожный | 764                             | 1214                            | 3431                            | 1169                                       |
| Октябрьский     | 690                             | 1120                            | 1765                            | 3879                                       |
| Итого           | 2123                            | 3371                            | 6410                            | 8154                                       |

Из таблицы 2.4 видно, что наибольшее количество заключенных договоров было в 2016 г.

Бытовые отходы окружают каждого из нас практически везде: на рабочем месте, дома, во время прогулки. Каждая выброшенная бумажка, бутылка или любой другой мусор на улице в скором времени превращается в свалку. Это не только отвратительно выглядит и портит внешний вид города, но и способствует ухудшению экологии города и здоровья людей в целом. При определенных температуре и условиях такие отходы очень быстро разлагаются, выделяя ядовитые газы в воздух и проникая в грунтовые воды. По статистике в обычном городе всего за сутки скапливается свыше 20 т отходов различного типа. Тяжело даже представить, сколько ядовитых веществ находится в нашем трубопроводе и в воздухе, которым мы дышим.

Город Улан-Удэ прогрессирует и развивается, строятся новые дома, магазины, расширяется инфраструктура города. Вся эта активная деятельность приводит к ухудшению экологии и здоровья

населения. Для того чтобы снизить влияние вредных веществ на окружающую среду и людей, в 2016 г. появились компании по сбору и вывозу мусора, такие как:

- грузотакси «Атлант», занимается вывозом производственного и строительного мусора, мусора с участков, вывозом снега;

- ИП Родионов В.В., занимается вывозом мусора с участка, вывозом бытовой техники и строительного и производственного мусора;

- ООО «Переезд», занимается вывозом штукатурки и гипсокартона, вывозом боя стекла и мусором после ремонта;

- ООО «Парус», занимается вывозом снега, производственного и строительного мусора;

- ИП Доржиев Ж.М., занимается вывозом строительного и производственного мусора;

- ИП Аминов Е.В., занимается вывозом строительного и производственного мусора, вывозом грунта и снега.

Большой объем работ произведен по благоустройству территорий общего пользования, прежде всего, в рамках подготовки празднования 70-летия Победы. Всего было отремонтировано 13 памятников военной истории, благоустроены 5 скверов города.

Таким образом, состояние внешнего благоустройства городской территории г. Улан-Удэ можно оценить, как удовлетворительное, так как в городе наблюдается низкая приживаемость и гибель зеленых насаждений. На некоторых участках города нет наружного освещения, повреждены малые архитектурные формы. Что касается организации движения транспорта и пешеходов, то на дорогах небезопасно. Хотя в городе устанавливаются дорожные знаки, но некоторые из них только запутывают водителей, так как на одном столбе находятся по 4 знака, где один закрывает другой, некоторые знаки из-за закрытых тополей вообще не видно. Помимо этого, в городе можно наблюдать знаки-перевертыши. Из года в год увеличиваются затраты на содержание автомобильных дорог, значительно увеличиваются денежные средства на уборку улиц. Кроме того, в городе с каждым годом повышается количество безнадзорных животных.

## **2.2. Анализ инженерного благоустройства территории муниципального образования**

Инженерное благоустройство является неотъемлемой частью градостроительного проектирования и освоения городских территорий. Проектирование и реализация любого крупного проекта благоустройства городской территории направлены на создание оптимальных санитарно-гигиенических условий и включают в себя сложный комплекс инженерных мероприятий и сооружений, обеспечивающих пригодность территорий для различных видов использования [26].

Для того чтобы оценить инженерное благоустройство г. Улан-Удэ необходимо рассмотреть развитие инженерной инфраструктуры.

Состав, последовательность и содержание комплекса инженерных мероприятий зависят от природных факторов среды, степени антропогенных и техногенных нарушений территории, величины объекта и его функционального назначения.

В городе в связи с постоянно растущим числом потребителей электрической и тепловой энергии существенно возрастает нагрузка на электрические и тепловые сети, появляются районы с неудовлетворительными режимами электро- и теплоснабжения. Все это приводит к увеличению аварийных ситуаций, происходящих на объектах ЖКХ.

В настоящее время основными причинами аварийности в системах жизнеобеспечения является большая степень износа и недостаточная подготовка к отопительному сезону инженерных сетей и оборудования. Учитывая их техническое состояние, средства, выделяемые для ремонта, недостаточны.

Еще один момент, на который хотелось бы обратить внимание, это отсутствие резервных мощностей электроснабжения. Серьезность ситуации показал инцидент, когда в результате технологических нарушений на сетях МРСК (межрегиональная распределительная сетевая компания) под угрозой замораживания оказались сотые квартала. На рисунке 2.1 представлен уровень износа инженерных сетей в г. Улан-Удэ.

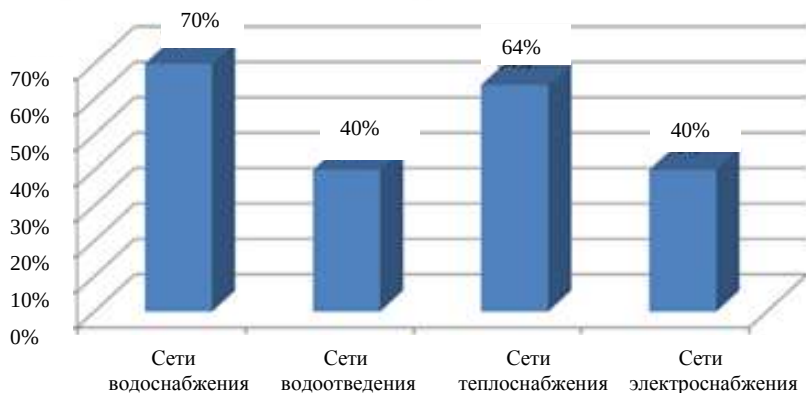


Рисунок 2.1 – Уровень износа инженерных сетей в г. Улан-Удэ в 2016 г.

На рисунке 2.1 видно, что наибольший уровень износа наблюдается у сети водоснабжения, он равен 70%. Уровень износа у сети водоотведения равен 40%, сети теплоснабжения 64%, сети электроснабжения 40%.

В 2014 г. затраты на подготовку к отопительному сезону составили 407,2 млн. руб. Произведен капитальный ремонт 32 котельных, 37 тепловых пунктов, выполнена перекладка 9 км тепловых сетей.

По водоснабжению и водоотведению были построены сети водоснабжения и водоотведения на 45 участках на сумму 60 тыс. руб. Протяженность построенных и отремонтированных сетей в 2014 г. составляла 3235 м. Были введены 38 водоколонок. Строительство инженерных сетей (водоснабжения) осуществлялось на сумму 51,04 млн. руб.

По электроэнергетике в 2014 г. протяженность построенных и реконструируемых сетей наружного освещения составляла 60 км. Было установлено 1730 единиц светильников.

Количество технологических нарушений на инженерных сетях за отопительный период 2014 г. составило 159 нарушений.

В 2015 г. затраты на подготовку к отопительному сезону составили 414 млн. руб. Объем финансирования ремонтных и подготовительных работ представлен на рисунке 2.2.

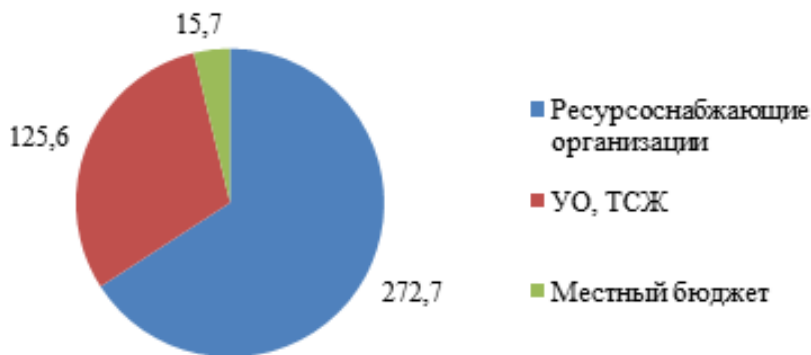


Рисунок 2.2 – Объем финансирования ремонтных и подготовительных работ в 2015 г., млн. руб.

Из рисунка видно, что на проведение ремонтных и подготовительных работ затраты ресурсоснабжающих организаций составили 272,7 млн. руб., затраты управляющих организаций, ТСЖ – 125, 6 млн. руб., а затраты из местного бюджета – 15,7 млн. руб. В городе были подготовлены 35 муниципальных котельных, 37 тепловых пунктов, выполнена перекладка 8,4 км тепловых сетей. Была выполнена перекладка 8,4 км тепловых сетей, выполнен капитальный ремонт 6 котельных. По водоснабжению и водоотведению были построены сети водоснабжения и водоотведения на 40 участках. Протяженность построенных и отремонтированных сетей составляла 9,5 км. Были введены 23 водоколонки. Осуществлялось строительство инженерных сетей (водоснабжения) на сумму 300 тыс. руб. Проведен ремонт электрических сетей, протяженностью 30,3 км. Количество установленных светильников составило 1592 единиц.

В таблице 2.5 представлена информация о технологических нарушениях на инженерных сетях за отопительный период 2015 г. Данные таблицы показывают, что за 2015 г. технологические нарушения на сетях теплоснабжения составили 41 нарушение, на сетях водоснабжения и водоотведения 47 нарушений и на сетях электро-снабжения 25 нарушений. Наибольшее количество технологических нарушений произошли на сетях водоснабжения и водоотведения.

Таблица 2.5

Технологические нарушения на инженерных сетях за 2015 г.

| Район           | Теплоснаб-<br>жение | Водоснабже-<br>ние и водоот-<br>ведение | Электроснаб-<br>жение |
|-----------------|---------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| Октябрьский     | 22                  | 16                                      | 10                    |
| Железнодорожный | 12                  | 22                                      | 11                    |
| Советский       | 5                   | 9                                       | 4                     |
| Итого:          | 41                  | 47                                      | 25                    |

В 2016 г. затраты на подготовку к отопительному сезону составили 467,4 млн. руб. Было подготовлено 36 муниципальных котельных, 37 тепловых пунктов. Проведен капитальный ремонт 4 котельных, капитальный ремонт тепловых сетей по улицам Коммунистическая, Пищевая на сумму 13 млн. руб. На рисунке 2.3 представлен объем финансирования ремонтных работ за 2016 г.

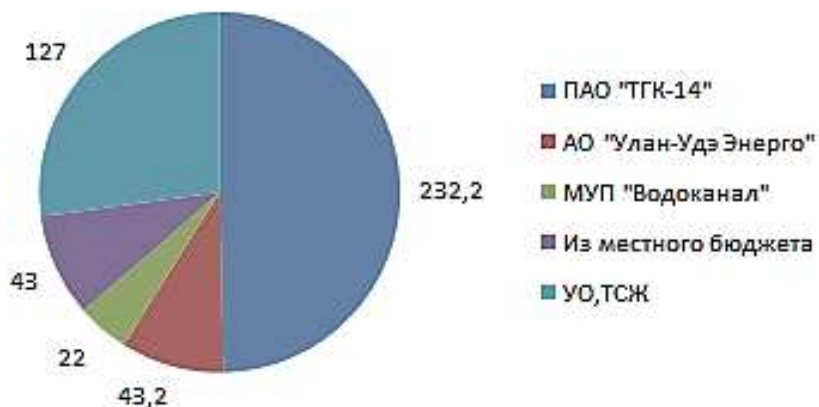


Рисунок 2.3 – Объем финансирования ремонтных работ за 2016 г., млн. руб.

Из рисунка видно, что наибольший процент финансирования ремонтных работ наблюдается у ПАО «ТГК-14» – 50 %. Наименьший процент, а именно 5%, наблюдается у МУП «Водоканал».

По водоснабжению и отведению в 2016 г. были выполнены мероприятия по ремонту сетей водоснабжения и водоотведения на

сумму 22 млн. руб., в том числе капитальный ремонт 29-го коллектора на сумму 10 млн. руб.

По электроэнергетике в 2016 г. был проведен ремонт электрических сетей общей протяженностью 30,31 км на сумму 20,78 млн. руб.

В таблице 2.6 представлено количество аварийных отключений на инженерных сетях за 2015-2016 гг.

Таблица 2.6

Количество аварийных отключений на инженерных сетях

| Сети                               | 2015 г. | 2016 г. | Отклонение 2016 к 2015 г. |       |
|------------------------------------|---------|---------|---------------------------|-------|
|                                    |         |         | абс.                      | отн.  |
| Электросети                        | 104     | 228     | 124                       | 45,61 |
| Теплосети                          | 109     | 108     | -1                        | -0,92 |
| Сети водоснабжения и водоотведения | 128     | 119     |                           | -7,03 |
| Итого                              | 341     | 455     | 114                       | 33,43 |

Из таблицы видно, что в 2015 г. количество аварийных отключений на инженерных сетях составило 341. В 2016 г. произошло 455 аварийных отключений, что на 33,43% больше, чем в 2015 г. Аварийное отключение электросетей в 2016 г. по сравнению с 2015 г. увеличилось на 124 отключения – почти наполовину. Количество аварийных отключений теплосети в 2016 г. по сравнению с 2015 г. уменьшилось на 1 отключение, сети водоснабжения и водоотведения на 9 отключений.

Данные факты подтверждают несоответствие фактического объема инвестиций в модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры минимальным их потребностям. Планово-предупредительный ремонт сетей и оборудования коммунальной энергетики, систем водоснабжения практически полностью уступил место аварийно-восстановительным работам, затраты на которые в несколько раз выше. Это ведет к снижению надежности работы объектов коммунальной инфраструктуры.

В настоящее время отопительный период по запасам топлива проходит, в общем плане по городу, в штатном режиме. Но если рассматривать в отдельном случае, то хотелось бы отметить, что на протяжении всего отопительного сезона существует проблема с поставками топлива на котельную Улан-Удэстальмост, где запасы угля

варьируются от 2 до 10 суток. Основной причиной является тяжелая финансовая ситуация Улан-Удэстальмост.

Вопрос проблемных котельных актуален и требует скорейших решений, для того чтобы не повторить опыт в подобной ситуации, когда в 2014-2015 гг. в муниципальную собственность были переданы котельные.

В настоящее время уровень кредиторской задолженности предприятий коммунального комплекса достиг 1,5 млрд. руб., в том числе просроченная задолженность – 1,1 млрд. руб., или 75%. Дебиторская задолженность предприятий составила 1,3 млрд. руб., в том числе просроченная – 805 млн. руб., или 64%.

Уровень сбора платежей за коммунальные услуги за 2014-2016 гг. представлен на рисунке 2.4.

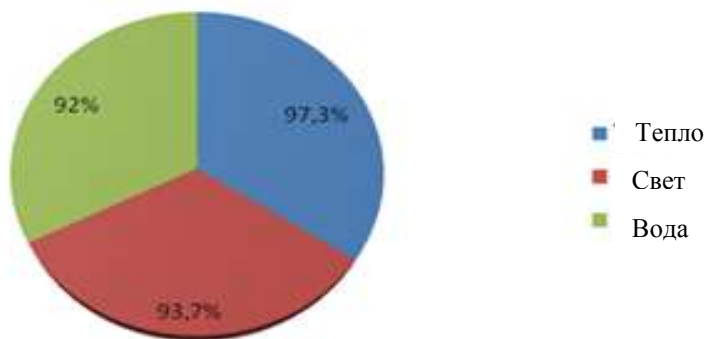


Рисунок 2.4 – Уровень сбора платежей за коммунальные услуги в 2014-2016 гг.

Из рисунка видно, что уровень сбора за тепло составляет 97,3%, за свет – 93,7%, а за воду – 92%.

Безусловно, в сегодняшней сложной экономической ситуации вопрос финансовой устойчивости предприятий становится наиболее актуальным. Это связано и с тем, что в отличие от других отраслей промышленности, предприятия коммунального комплекса, несмотря на любые экономические ситуации, обязаны провести ремонтные и восстановительные работы.

В частности, Улан-Удэнским энергетическим комплексом при подготовке к отопительному сезону 2017 г. были выполнены



мероприятия на сумму 368,1 млн. руб. Объем финансирования ремонтных работ в 2017 г. представлен на рисунке 2.5.

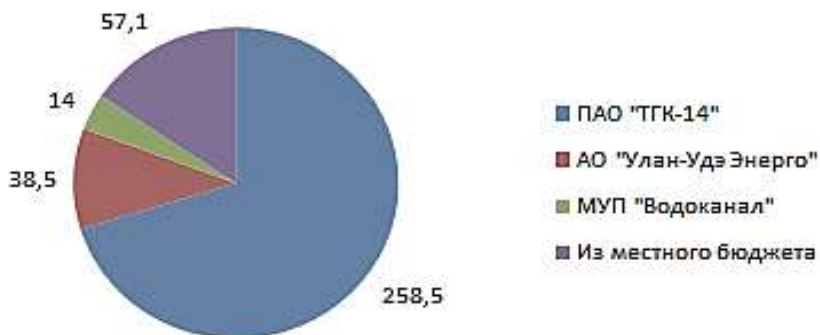


Рисунок 2.5 – Объем финансирования ремонтных работ за 2017 г., млн. руб.

Из рисунка видно, что в 2017 г. ПАО «ТГК-14» в рамках выполнения мероприятий по подготовке к отопительному сезону проведены ремонтные работы на сумму 258,5 млн. руб., АО «Улан-Удэ Энерго» – на 38,5 млн. руб., МУП «Водоканал» – на 14 млн. руб., из местного бюджета на ремонтные работы было выделено 57,1 млн. руб.

За рассматриваемый период были выполнены работы по текущему ремонту строительных конструкций. В 2014 г. были выполнены работы по ремонту трех муниципальных квартир, произведена замена двух лифтов на сумму 120 млн. руб. В 2015 г. работы были выполнены на сумму, как и в предыдущем, на 120 млн. руб., выполнен ремонт трех муниципальных квартир. В 2016 г. – на сумму 120,2 млн. руб. Согласно муниципальной программе капитального ремонта были выполнены работы по ремонту восьми муниципальных квартир.

В настоящее время в городе 7726 многоквартирных домов общей площадью 6346,8 тыс. м<sup>2</sup>, из них 99% (7698 МКД общей площадью 6053,9 тыс. м<sup>2</sup>), в которых собственники помещений должны выбрать один из способов управления многоквартирными домами. В 7304 МКД собственниками выбран и реализуется один из способов управления многоквартирными домами, в том числе:

– 5258 дома – непосредственное управление собственниками помещений (68,3);

– 302 дома – управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом (3,92%);

– 1744 – управление управляющей организацией (частной формы собственности) (22,66%).

Обслуживание жилищного фонда на территории города осуществляется 61-й управляющей организацией, в управлении которых находится 1744 дома и 138 ТСЖ, объединяющих 393 многоквартирных жилых дома.

В 2014 г. в городе 124 человека улучшили жилищные условия и получили жилые помещения, в том числе 18 участников Великой Отечественной войны (вдов участников ВОВ), 6 многодетных семей, 8 реабилитированных лиц, 39 инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, ветеранов боевых действий; 1 гражданин, уволенный с военной службы; 9 граждан, признанных в установленном порядке вынужденными переселенцами, участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, пострадавших в результате этих аварий; граждан, выехавших из районов Крайнего Севера. 22 человека получили жилье по договору социального найма, четырем работникам муниципальных учреждений предоставлены жилые помещения по договорам служебного найма. 22 молодых семьи города улучшили свои жилищные условия, получив единовременные социальные выплаты на приобретение (строительство) жилья. Кроме того, 42 молодых семьи и специалисты в 2014 г. получили субсидию как участники строительства молодежного жилищного комплекса.

В 2015 г. в городе 142 человека улучшили жилищные условия и получили жилые помещения, в том числе 27 участников Великой Отечественной войны (вдов участников ВОВ), 26 многодетных семей, 2 реабилитированных лица, 50 инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, ветеранов боевых действий; 1 гражданин, уволенный с военной службы; 1 гражданин, признанный в установленном порядке вынужденным переселенцем, 3 участника ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, пострадавших в результате этих аварий; 8 граждан, выехавших из районов Крайнего Севера. 32 семьи получили жилье по договору социального найма, трем работникам муниципальных учреждений предоставлены жи-

лые помещения по договорам служебного найма. 16 молодых семей города улучшили свои жилищные условия, получив единовременные социальные выплаты на приобретение (строительство) жилья. Кроме того, 42 молодых семьи и специалиста в 2014 г. получили субсидию как участники строительства молодежного жилищного комплекса. Плановые значения данного показателя снизятся до 1,2 % из-за сокращения финансирования, тем самым численность населения, получившего жилье или улучшившего жилищные условия, снизится до 200 человек.

В 2016 г. в городе 193 человека улучшили жилищные условия и получили жилые помещения. 12 граждан получили жилье по договору социального найма. 23 молодых семьи города улучшили свои жилищные условия, получив единовременные социальные выплаты на приобретение (строительство) жилья. Кроме того, 43 молодых семьи и специалиста в 2016 г. получили субсидию как участники строительства молодежного жилищного комплекса.

Таким образом, проанализировав инженерное благоустройство на территории муниципального образования, можно сделать вывод о том, что состояние территории г. Улан-Удэ можно охарактеризовать как удовлетворительное, так как в городе из года в год происходит износ инженерной инфраструктуры и протяженности квартальных тепловых, водопроводных и сетей водоотведения, а средств, выделяемых на ремонт, катастрофически не хватает. Наблюдается недостаточная подготовка к отопительному сезону инженерных сетей и оборудования. За 2014-2016 гг. затраты на подготовку к отопительному сезону составили 1288,6 млрд. руб. Были выполнены работы по текущему ремонту строительных конструкций на сумму 360,2 млн. руб.

### **2.3. Оценка уровня социально-бытового благоустройства г. Улан-Удэ**

Социально-бытовое благоустройство заключается в обеспечении жилых территорий социально значимыми объектами приближенного (первичного) и повседневного культурно-бытового обслуживания (КБО) населения [27].

Формирование и расположение объектов культурно-бытового обслуживания населения происходит при реализации про-

ектов планировки и застройки жилых территорий. Однако в период эксплуатации сформулированная система КБО испытывает значительные изменения, особо интенсивно данный процесс проявляется в настоящий период. В результате расширившихся возможностей аренды помещений на территории жилой застройки появляются не свойственные этим территориям организации, например, по производству какой-либо продукции. В это же время наблюдается тенденция «вымывания» с жилых территорий жизненно необходимых объектов КБО – торговых объектов, учреждений бытового обслуживания, помещений для проведения досуга особенно для социально-незащищенных групп населения (пенсионеров, инвалидов, детей) и изменение профиля данных объектов, что вызывает нарушение нормативов по доступности объектов КБО и уменьшение уровня обслуживания, в частности по детским дошкольным и школьным учреждениям. Число требуемых мест обычно отвечает нормативам, однако размещение этих учреждений не всегда учитывает радиус доступности и условия подхода без пересечения транспортных магистралей, улиц, проездов [27].

Учреждения культурно-бытового обслуживания имеют разную периодичность пользования, поэтому они разделены на ступени с установлением для учреждений каждой такой ступени определенного радиуса обслуживания, который обеспечивает удобное пользование ими.

Различают следующие ступени обслуживания:

– учреждения и устройства, которыми население пользуется ежедневно. К ним относятся: детские ясли и сады, школы, продовольственные и промышленные магазины, столовые, кафе, аптеки. Радиус обслуживания принимается в пределах 350-500 м;

– дома культуры, клубы, кинотеатры, библиотеки, торговые центры, рестораны, учреждения связи, поликлиники, родильные дома и районные больницы, спортивные центры, которые посещаются населением периодически. Радиус обслуживания принимается в 1000-1200 м, что позволяет подойти к ним пешком за 15-20 мин, не прибегая к услугам транспорта;

– учреждения и устройства, которые посещаются населением значительно реже, чем учреждения первых двух ступеней. К таким учреждениям относятся: административные и хозяйственные учреждения, дворцы культуры, музеи, выставки, театры, цирки, концерт-

ные залы, крупные кинотеатры, городские спортивные центры, городские торговые центры, специализированные больницы и медицинские центры, научные и учебные центры. Подъезд к таким учреждениям обычно осуществляется средствами городского транспорта;

– учреждения и устройства массового кратковременного и длительного отдыха, расположенные в пригородных зонах. К ним относятся: водные станции и пляжи, рестораны, рыболовные, лыжные и туристские базы, дома отдыха, санатории, загородные детские учреждения.

Деятельность органов местного самоуправления в сфере культуры осуществляется в рамках федерального законодательства о местном самоуправлении, законодательства о культуре, в соответствии с программами развития города.

Для того чтобы оценить уровень социально-бытового благоустройства в г. Улан-Удэ рассмотрим объекты культурно-бытового обслуживания на его территории.

На 1 января 2017 года в г. Улан-Удэ действуют 48 учреждений культуры. В некоторых муниципальных учреждениях и зданиях культуры требуется капитальный ремонт различного характера (замена окон, кровли, строительства входных групп, ремонт отопительных систем, канализаций, электросветового оборудования, потолков, стен и так далее).

На рисунке 2.6 представлено материально-техническое состояние зданий муниципальных учреждений культуры за 2014-2016 гг.

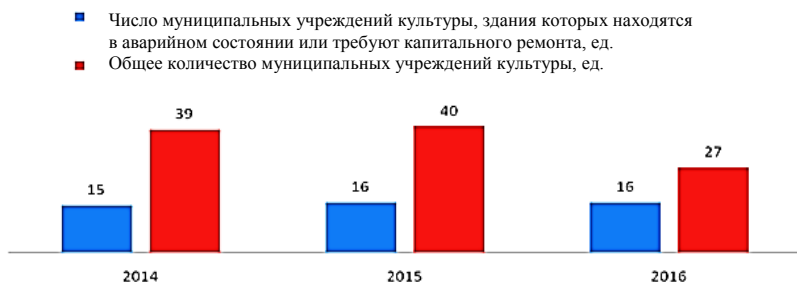


Рисунок 2.6 – Материально-техническое состояние зданий муниципальных учреждений культуры за 2014-2016 гг.

Из рисунка видно, что в 2015-2016 гг. число муниципальных учреждений культуры, здания которых находятся в аварийном состоянии или требуют капитального ремонта, увеличилось на 1 единицу по сравнению с 2014 г. В 2016 г. общее количество муниципальных учреждений сократилось на 13 единиц.

В настоящее время на территории города действует 132 дошкольных образовательных учреждений. Система дошкольного образования представлена 51-м муниципальным зданием, при них функционирует 17 групп по присмотру и уходу за детьми, с 10-ю ведомственными, 51-м частным садом. Образование предоставляется группам полного дня, группам предшкольной подготовки, группам кратковременного пребывания.

Развитие доступного дошкольного образования является одним из приоритетов в деятельности органов местного самоуправления г. Улан-Удэ.

На рисунке 2.7 представлен охват детей всеми формами дошкольного образования за 2014-2016 гг.

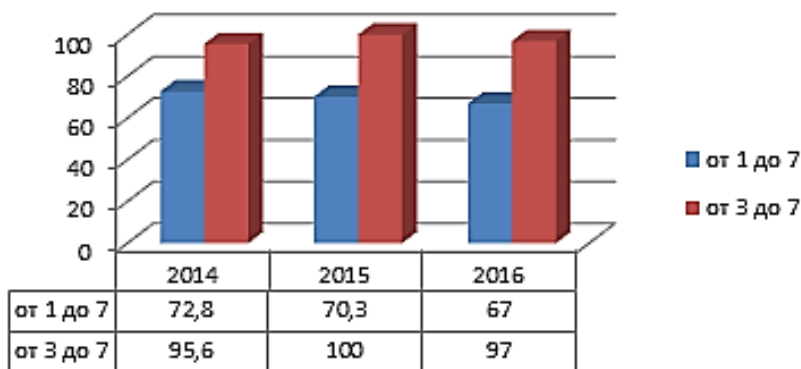


Рисунок 2.7 – Охват всеми формами дошкольного образования за 2014-2016 гг.

Из рисунка видно, что охват всеми формами дошкольного образования по возрастной группе от 3 до 7 лет в 2014 г. равен 95,6%, в 2015 г. – 100% и в 2016 г. – 97%. По возрастной группе от 1 до 7 лет в 2014 г. равен 71,8%, в 2015 г. – 70,3% и в 2016 г. – 67%.

Для того чтобы проанализировать социально-бытовое благоустройство городской территории г. Улан-Удэ, необходимо рас-

смотреть систему дошкольного образования за 2014-2016 гг. Система дошкольного образования г. Улан-Удэ за 2014-2015 гг. представлена в таблице 2.7.

Таблица 2.7

Система дошкольного образования за 2014-2016 гг.

| Годы<br>Сады  | 2014 | 2015 | 2016 | Отклонение<br>2015 к 2014 г. |       | Отклонение<br>2016 к 2015 г. |        |
|---------------|------|------|------|------------------------------|-------|------------------------------|--------|
|               |      |      |      | абс.                         | отн.  | абс.                         | отн.   |
| Муниципальные | 57   | 57   | 50   | 0                            | 0     | -7                           | -12,28 |
| Ведомственные | 7    | 10   | 7    | 3                            | 42,85 | -3                           | -30    |
| Частные       | 39   | 60   | 54   | 21                           | 53,84 | -6                           | -10    |
| Итого         | 103  | 127  | 111  | 24                           | 23,3  | -16                          | -12,6  |

Из данных таблицы можно сделать вывод, что в 2014 г. было 103 дошкольных образовательных учреждений (из них 57 муниципальных, 7 ведомственных, 39 частных детских садов). В 2015 г. по сравнению с 2014 г. произошло увеличение дошкольных образовательных учреждений на 24, что составило 127 (из них 57 муниципальных, 10 ведомственных, 60 частных). В 2016 г. по сравнению с 2015 г. произошло уменьшение дошкольных образовательных учреждений на 16 садов, из них 7 муниципальных, 3 ведомственных, 6 частных.

В связи с нехваткой мест в дошкольные учреждения в 2014-2016 гг. происходит увеличение дополнительных мест. Так, в 2014 г. создано 3512 мест, в 2015 г. – 12775 мест, в 2016 г. – 4635 мест.

В связи с положительной демографической ситуацией число школьников в г. Улан-Удэ ежегодно растет. Система общего образования в г. Улан-Удэ на начало 2014 учебного года представлена 62-мя общеобразовательными учреждениями:

- средние школы – 41;
- с углубленным изучением – 3;
- сменные – 4;
- гимназии, лицеи – 7;
- для детей с ограниченными возможностями – 1;
- начальные – 3;
- основные – 3.

Система общего образования в г. Улан-Удэ на начало

2015 учебного года представлена 59-ю общеобразовательными учреждениями:

- средние школы – 40;
- с углубленным изучением – 3;
- сменные – 4;
- гимназии, лицеи – 7;
- для детей с ограниченными возможностями – 1;
- начальные – 1;
- основные – 3.

Система общего образования в г. Улан-Удэ на начало 2016 учебного года представлена 59-ю общеобразовательными учреждениями:

- средние школы – 42;
- с углубленным изучением – 1;
- сменные – 4;
- гимназии, лицеи – 7;
- для детей с ограниченными возможностями – 1;
- начальные – 1;
- основные – 3.

Кроме того, в г. Улан-Удэ детям предоставляется дополнительное образование 31-м муниципальным учреждением и 15-ю школами искусств. В организациях дополнительного образования занято 46535 детей (около 62% от общего числа юных горожан).

В 2014 г. расходы бюджета на общее образование составили 1,73 млрд. руб., в 2015 г. 1,76 млрд. руб., а в 2016 г. расходы бюджета составили 1,85 млрд. руб.

В настоящее время в г. Улан-Удэ действуют 4 высших учебных заведения и 6 филиалов иногородних вузов:

– ФГБОУ ВО «Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления» (ВСГУТУ). ВСГУТУ является многопрофильным учебно-научно-инновационным комплексом с широко развитой инфраструктурой и современной материально-технической базой, обеспечивающим многоуровневую подготовку квалифицированных специалистов, соответствующих современным требованиям. В вузе реализуется 141 направление подготовки, в том числе 14 по программам среднего профессионального образования, 50 – бакалавриата, 6 – специалитета, 27 – магистратуры, 44 – аспирантуры [49];



– ФГБОУ ВО «Бурятский государственный университет» (БГУ). БГУ является системообразующим учебным заведением, поскольку готовит кадры для всех органов образования, науки, управления, экономики, здравоохранения, социальной сферы и т.п. Одним из основополагающих принципов БГУ является реализация системы непрерывной подготовки научных и научно-педагогических кадров: от школ, колледжей к университету, аспирантуре, докторантуре. БГУ осуществляет образовательную деятельность по 113 направлениям и специальностям, из которых 40 – специалитет, 44 – бакалавриат, 21 – магистратура. Подготовка научных и научно-педагогических кадров в системе послевузовского профессионального образования ведется по 4-м специальностям докторантуры и 46-ти специальностям аспирантуры, функционирует интернатура по 19-ти и ординатура по 6-ти медицинским специальностям [50];

– ФГБОУ ВО «Восточно-Сибирский государственный институт культуры» (ВСГИК). ВСГИК является сегодня ведущим образовательным и инновационным комплексом на востоке России в области подготовки кадров для сферы культуры и искусства; трансграничным центром в области научно-исследовательской и творческой деятельности со странами Азиатско-Тихоокеанского региона. Во ВСГИК реализуется 37 направлений подготовки, в том числе 22 образовательные программы подготовки бакалавров, 7 образовательных программ подготовки магистров, 5 образовательных программ подготовки специалистов, 3 образовательные программы подготовки аспирантов. В институте ведется также обучение по программам дополнительного образования (профессиональная переподготовка, курсы повышения квалификации, программы дополнительного образования) [51];

– ФГБОУ ВО «Бурятская государственная сельскохозяйственная академия им. В.Р. Филиппова» (БГСХА им. В.Р. Филиппова). БГСХА – это современное образовательное учреждение, дающее разностороннюю подготовку своим студентам. В академии создаются все условия для успешной организации учебно-производственного процесса, чтобы будущие специалисты АПК были профессионально востребованными, вносили весомый вклад в развитие сельского хозяйства всего Байкальского региона. Образовательная деятельность в БГСХА осуществляется по 34 специальностям и направлениям высшего образования, включая 10 направлений под-

готовки бакалавров, 25 специальностей подготовки дипломированных специалистов, 6 направлений подготовки магистров [52].

Филиалы иногородних вузов:

- Улан-Удэнский институт железнодорожного транспорта – филиал ФГБОУ ВО «Иркутский государственный университет путей сообщения»;

- Бурятский институт инфокоммуникаций – филиал ФГБОУ ВО «Сибирский государственный университет телекоммуникаций и информатики»;

- Улан-Удэнский филиал ЧОУ ВО Центрсоюза РФ Сибирский университет потребительской кооперации;

- Бурятский филиал Образовательного учреждения профсоюзов высшего образования Академии труда и социальных отношений;

- Байкальский филиал Негосударственного некоммерческого образовательного учреждения ВПО «Гуманитарный институт» (г. Москва);

- НОУ ВО «Байкальский экономико-правовой институт» (БЭПИ, негосударственный вуз).

В настоящее время на территории г. Улан-Удэ действуют 19 колледжей и техникумов:

- авиационный техникум;

- Байкальский колледж экологии бизнеса;

- Бурятский аграрный колледж им. М.Н. Ербанова;

- Бурятский колледж статистики, экономики и информационных технологий;

- Бурятский лесопромышленный колледж;

- Бурятский республиканский колледж технологий и предпринимательства;

- Бурятский республиканский педагогический колледж;

- Бурятский финансово-кредитный колледж;

- Бурятское государственное хореографическое училище;

- колледж искусств им. П.И. Чайковского;

- колледж УУИЖТ;

- колледж БГУ;

- Республиканский базовый медицинский колледж им. Э.Р. Раднаева (ГАОУ СПО «РБМК»);

- Республиканское училище культуры и искусства;

- технологический колледж;
- Улан-Удэнский индустриальный техникум;
- Улан-Удэнский инженерно-педагогический колледж;
- Улан-Удэнский механико-технологический техникум мясной и молочной промышленности;
- Улан-Удэнский торгово-экономический техникум.

Общий объем финансирования в культурно-бытовом обслуживании за 2014-2016 гг. в г. Улан-Удэ составил 946,125 млн. руб., в том числе из местного бюджета 20,451 млн. руб.

Объем платных услуг за рассматриваемый период составил 109,923 млн. руб. В 2016 г. удельный вес финансовых расходов на отрасль «Культура» в бюджете городского округа г. Улан-Удэ составил 5,2 %. В 2015 г. – 3, 9%, в 2014 г. – 2,9%. Дополнительно в городе привлекается софинансирование муниципальных учреждений культуры.

Главным приоритетным направлением развития культуры г. Улан-Удэ является модернизация и укрепление материально-технической базы объектов культуры муниципального уровня. Проводятся капитальные ремонты. Так, например, в 2014 г. были проведены капитальные ремонты в КДЦ «Заречный», ДК «Авиатор», ДК п. Вагжанова, МГЛ, ДШИ 4, 5, 6, 11, 14, в Централизованной библиотечной системе.

В культурном пространстве г. Улан-Удэ библиотеки Муниципального бюджетного учреждения «Централизованная библиотечная система» признаны местом информационного и духовного общения. Одной из важнейших задач библиотечной политики является решение проблемы обновления фонда и увеличения объемов комплектования. На 1 января 2015 г. индикатор «количество экземпляров новых поступлений в библиотечные фонды общедоступных библиотек на 1000 жителей» составляет 56 новых документов. Несмотря на финансирование, библиотечный фонд не соответствует республиканским и российским нормативам (125 и 250 документов на 1000 жителей).

За последние годы наблюдается положительная динамика развития библиотечного фонда. В 2014-2016 гг. на комплектование поступило 6,054 млн. руб.

На территории муниципального образования г. Улан-Удэ действует большое количество предприятий и учреждений бытового обслуживания.

Бытовое обслуживание является частью сферы обслуживания, оказывающей населению производственные и непроизводственные услуги. Бытовое обслуживание характеризуется общественно-организованными способами и формами удовлетворения материальных и духовных потребностей людей вне их профессиональной и общественно-политической деятельности.

Количество предприятий и учреждений бытового обслуживания в г. Улан-Удэ в настоящее время представлено в таблице 2.8.

Таблица 2.8

Предприятия и учреждения бытового обслуживания  
на территории г. Улан-Удэ в настоящее время

| Предприятия и учреждения бытового обслуживания | Количество |
|------------------------------------------------|------------|
| Продовольственные магазины                     | 602        |
| Хозяйственные магазины                         | 108        |
| Магазины бытовой техники                       | 82         |
| Торговые сети                                  | 4          |
| Прачечные                                      | 41         |
| Химчистки                                      | 50         |
| Предприятия бытового обслуживания              | 3          |
| Организации общественного питания              | 657        |
| Аптечные пункты                                | 165        |
| Молодежные клубы                               | 8          |
| Пункты охраны правопорядка                     | 55         |
| Спортивно-тренажерные залы                     | 9          |
| Библиотеки                                     | 33         |
| Почтовые отделения                             | 29         |
| Гостиницы                                      | 158        |
| Торгово-развлекательные центры                 | 5          |
| Банки                                          | 95         |
| Парки, скверы, сады, бульвары и аллеи          | 26         |
| Театры                                         | 6          |
| Музеи                                          | 12         |

Из таблицы видно, что в г. Улан-Удэ большое количество предприятий и учреждений бытового обслуживания. Продовольственных магазинов – 602, хозяйственных магазинов – 108, магазинов бытовой техники – 82.

В городе действует 4 торговые сети:

- «Абсолют»;
- «Титан»;
- «Николаевский»;
- «Либерти».

На рисунке 2.8 представлен уровень оснащенности торговых сетей на территории муниципального образования г. Улан-Удэ в 2017 г.

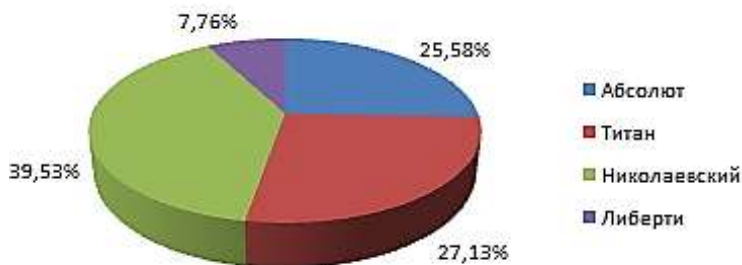


Рисунок 2.8 – Уровень оснащенности торговых сетей в г. Улан-Удэ в 2017 г.

Из рисунка видно, что в настоящее время наибольший процент приходится на торговую сеть «Николаевский», он равен 39,53%, на территории г. Улан-Удэ действует 51 магазин. На втором месте находится торговая сеть «Титан», уровень оснащенности равен 27,13 %, в городе находится 35 торговых точек. Третье место занимает торговая сеть «Абсолют», уровень равен 25,58%, количество торговых точек равно 33. Последнее место занимает «Либерти», уровень оснащенности равен 7,76 %, на территории г. Улан-Удэ находится 10 торговых точек.

На территории города действуют:

- 3 предприятия бытового обслуживания (Комбинат бытового обслуживания, Искра, Мастер +);
- 5 торгово-развлекательных центров (People's Park, Capital Mall, Euro Zone, Forum, Пионер);
- 95 банков, в том числе (ПАО Сбербанк, ПАО Азиатско-Тихоокеанский банк, ПАО Восточный экспресс банк, ПАО БинБанк, ПАО Почта банк, ПАО ВТБ Банк, ПАО Росгосстрах банк, АО Газпромбанк, АО ОТП банк, Хоум Кредит Банк, ПАО Промсвязьбанк, ООО Русфинанс банк, ПАО Росбанк, ПАО СКБ-банк, ООО Сетелем

банк, ПАО Совкомбанк, ПАО Дальневосточный Банк, АО Востсиб-транскомбанк, АО БайкалИнвестБанк, ПАО Росбанк, АО Тинькофф Банк, ПАО МТС-банк);

– 26 парков, скверов, садов, бульваров и аллей (Центральный парк (Горсад), парк «Мемориал Победы», парк культуры и отдыха «Юбилейный», парк им. С.Н. Орешкова, парк им. Д. Жанаева, парк Железнодорожников, парк Счастливых людей, сквер «60-летия Победы», сквер «Детство», сквер «Зодчий», сквер отдыха «Квартал», сквер «Космос», сквер «Кристалл», сквер «Молодежный», сквер «Наранай Туяа», сквер им. А.С. Пушкина, детский сквер «Радуга», сквер «Ровесникам, ушедшим в бой», сквер Семейного отдыха, сквер им. Сенчихина, сквер «Студенческий», Шахматный сквер, аллея Славы, Александровский сад, Бульвар Карла Маркса, Сиреневый бульвар);

– 6 театров (Государственный Русский драматический театр им. Н.А. Бестужева, Государственный Бурятский Академический театр драмы им. Х. Намсараева, Бурятский Государственный академический театр оперы и балета им. народного артиста СССР Г.Ц. Цыдынжапова, Ульгэр, Молодежный художественный театр, Овация);

– 12 музеев (Художественный музей им. Ц.С. Сампилова, музей истории Бурятии им. М.Н. Хангалова, музей истории г. Улан-Удэ, музей истории ЛВРЗ, музей истории пожарной охраны и гражданской обороны РБ, музей-галерея Льва Бардамова, геологический музей, галерея искусств народов Азии, Эхо войны, Этнографический музей народов Забайкалья, музей природы Бурятии, музей боевой и трудовой славы локомотивного депо им. М.И. Калинина).

Кроме того, в г. Улан-Удэ имеется 41 прачечная, 50 химчисток, 657 организаций общественного питания, 165 аптечных пунктов, 8 молодежных клубов, 9 спортивно-тренажерных залов, 55 пунктов охраны правопорядка, 33 библиотеки, 29 почтовых отделений, 158 гостиниц.

Таким образом, уровень социально-бытового благоустройства г. Улан-Удэ можно оценить положительно. Территория города обеспечена необходимым уровнем социально значимых объектов. Город является культурным центром, так как обладает достаточно высоким уровнем культурно-бытового обслуживания.

Исходя из вышесказанного, можно сделать выводы, что бла-

гоустройство – это наличие необходимых удобств для населения какой-либо местности. Благоустройство подразделяется на внешнее, инженерное и социально-бытовое.

Состояние внешнего благоустройства г. Улан-Удэ удовлетворительное. В городе движение транспорта и пешеходов неорганизовано, происходит большое количество аварий. Зеленые насаждения плохо приживаются, что приводит к их гибели. На некоторых участках города нет наружного освещения, повреждены малые архитектурные формы.

Что касается инженерного благоустройства г. Улан-Удэ, его состояние можно охарактеризовать также удовлетворительно, так как постоянно растет число потребителей электрической и тепловой энергии, следовательно возрастает нагрузка на электрические и тепловые сети, в результате это приводит к увеличению аварийных ситуаций, которые происходят на объектах жилищно-коммунального хозяйства. Основными причинами аварийности является большая степень износа и из-за недостаточной подготовки к отопительному сезону инженерных сетей и оборудования. За 2014-2016 гг. затраты на подготовку к отопительному сезону составили 1288,6 млрд. руб. Были выполнены работы по текущему ремонту строительных конструкций на сумму 360,2 млн. руб.

Несмотря на то, что в г. Улан-Удэ существует нехватка мест в дошкольных образовательных учреждениях и школах, социально-бытовое благоустройство города можно охарактеризовать положительно, так как в городе высокий уровень культурно-бытового обслуживания.

#### **2.4. Прогноз и тенденции развития системы благоустройства в г. Улан-Удэ**

Анализ организации системы управления объектами городского благоустройства выявил множество проблем, которые необходимо устранить.

Проблема опасности дорожного движения в муниципальном образовании г. Улан-Удэ, связанная с автомобильным транспортом, в настоящее время приобрела особую остроту в связи с несоответствием дорожно-транспортной инфраструктуры потребностям общества и государства в безопасном дорожном движении, недоста-

точной эффективностью функционирования системы обеспечения безопасности дорожного движения и крайне низкой дисциплиной участников дорожного движения.

В связи с тем, что в г. Улан-Удэ плохо организовано движение транспорта и пешеходов, для повышения уровня безопасности и организации дорожного движения необходимо устройство, реконструкция и модернизация технических средств регулирования и организации дорожного движения, приобретение современных технических средств обеспечения безопасности дорожного движения, а именно:

1. Установка и эксплуатация дорожных знаков в количестве 1750 шт. на сумму 6305,9 тыс. руб.

2. Нанесение дорожной разметки на улично-дорожной сети города общей площадью 59000 м<sup>2</sup> на сумму 16480,5 тыс. руб.

3. Установка и содержание искусственных дорожных неровностей в объеме 62,0 м<sup>2</sup> на сумму 1058,9 тыс. руб.

4. Установка и содержание дорожных ограждений на сумму 5253,8 тыс. руб.

5. Модернизация существующих и установка новых светофоров на сумму 8305,8 тыс. руб.

6. Устройство дополнительного освещения пешеходных переходов на сумму 1602 тыс. руб.

7. Увеличение пропускной способности на сумму 6133 тыс. руб.

Для увеличения пропускной способности улично-дорожной сети г. Улан-Удэ необходимо построить дополнительные площадки для парковок.

Общий объем финансирования предложенных мероприятий, направленных на совершенствование организации движения транспорта и пешеходов, составит 45139,9 тыс. руб.

Для создания благоприятных условий проживания граждан г. Улан-Удэ необходимы мероприятия, направленные на совершенствование систем наружного освещения города. Развитие систем наружного освещения имеет выраженную социальную направленность, обусловленную необходимостью создания полноценных условий жизни для жителей городского населения. В связи с этим большое значение придается приведению к нормативным значениям освещенности улиц, площадей, внутриквартальных проездов, жилых



районов, территорий школьных и дошкольных учреждений, территорий общественных зданий, а также созданию комфортных условий проживания граждан, обеспечению безопасности дорожного движения в дневное, вечернее и ночное время. Оптимальная освещенность создает хорошее настроение и способствует улучшению условий работы и отдыха людей. Качественное и высокоэффективное наружное освещение служит показателем стабильности, способствует снижению количества проявлений криминогенного характера, повышает интенсивность грузопассажирских перевозок, является видимым проявлением эффективности работы исполнительных органов государственной власти.

В настоящее время система наружного освещения г. Улан-Удэ находится в удовлетворительном состоянии, в некоторых местах города освещение вообще отсутствует. Износ сетей составляет 40%. Износ сетей наружного освещения и оборудования трансформаторных подстанций, сверхнормативный срок их службы не позволяют обеспечить соответствующий современным нормам уровень надежности работы сетей и управления наружным освещением.

Для того чтобы решить проблему с освещением, необходимо:

1. Провести ремонт систем наружного освещения по существующим опорам и линиям с восстановлением неработающих светоточек и заменой существующих ламп накаливания и ртутьсодержащих ламп установленной мощности 250 Вт, на высокоэффективные светодиодные лампы установленной мощности 60 Вт, с тем же световым потоком.

2. Строительство новых, реконструкцию и модернизацию существующих систем наружного освещения с применением современных энергоэффективных технологий и материалов.

Положительный эффект реализации предложенных мероприятий основан на сокращении удельных текущих затрат на содержание систем наружного освещения путем перехода на более экономичные элементы освещения при сохранении аналогичных технических показателей, а в отдельных случаях и при их улучшении. Благодаря более высокому световому потоку на единицу мощности можно достигнуть нормативной освещенности дорожного покрытия с меньшими затратами электрической энергии.

Общий объем финансирования данных мероприятий составит 32238 тыс. руб.

Для повышения уровня благоустройства и создания комфортных условий для горожан необходимо проведение мероприятий, направленных на совершенствование озеленения города. Система зеленых насаждений современного города формируется для оздоровления окружающей среды, обогащения внешнего облика города, создания условий для массового отдыха населения в природном окружении. Озеленение проводится в соответствии с общепринятой для всех видов обслуживания городских жителей схемой (общегородское, жилого района, микрорайона) с выделением территорий повседневного и периодического пользования. Входящие в систему отдельные объекты озеленения разнообразны по своему функциональному назначению, по величине и конфигурации территории, по месту размещения в городе.

Для решения проблем с озеленением необходимо выполнить следующие предложенные мероприятия:

- 1) увеличить площадь цветников на территории города;
- 2) увеличить посадку и обрезку зеленых насаждений;
- 3) убрать зеленые насаждения, которые нуждаются в валке;
- 4) увеличить площадь полива газонов и количество саженцев;
- 5) увеличить площадь кошения травостоя и площадь стрижки живой изгороди;
- 6) приобрести декоративные цветочные композиции;
- 7) устроить новый газон;
- 8) улучшить качество зеленых насаждений;
- 9) создать дополнительный уход.

Общий объем финансирования предложенных мероприятий составит 25725,1 тыс. руб.

Для улучшения внешнего облика г. Улан-Удэ необходимо провести мероприятия, направленные на совершенствование малых архитектурных форм. Малые архитектурные формы являются составной частью озеленения и благоустройства городской территории. Они могут представлять собой сооружения утилитарного, декоративного или игрового, физкультурного назначения.

Для того, чтобы решить проблемы с малыми архитектурными формами, необходимо:

- 1) установить ограждения, скамейки, урны, декоративное оборудование;
- 2) провести капитальный ремонт.

Общий объем финансирования предложенных мероприятий составит 19574 тыс. руб.

В настоящее время существует ряд проблем, связанных с состоянием и содержанием автомобильных дорог общего пользования на территории г. Улан-Удэ, наиболее распространенными из которых являются образовавшиеся дефекты покрытий (износ, выбоины, трещины), отсутствие покрытий и низкий уровень содержания. В сложившемся положении предлагается:

1. Выполнять работы по улучшению состояния автомобильных дорог общего пользования, а также по улучшению их содержания.

2. Увеличить выполнение работ по ручной и механической очистке проезжей части от мусора, грязи и посторонних предметов на территории г. Улан-Удэ.

3. Повысить периодичность уборки.

4. Увеличить количество подметальных машин.

5. Интенсифицировать работы по зимнему содержанию автомобильных дорог (грейдирование, погрузка, вывоз снега, дежурство пескоразбрасывателей, механизированная посыпка дорог и так далее).

6. Интенсифицировать ремонтно-строительные работы.

Общий объем финансирования предложенных мероприятий составит 158010 тыс. руб.

В городском хозяйстве любого населенного пункта всегда существуют проблемы, связанные с ограничением численности безнадзорных животных.

Бездомные собаки и кошки – это вторично дичающие выброшенные домашние животные или потомки выброшенных домашних животных. Большое количество бездомных собак – это экологическая и социальная болезнь города, показатель падения ответственности владельцев животных.

В настоящее время во многих странах разработана и с успехом применяется программа ППВСО – поимка, проверка, вакцинация, стерилизация, освобождение.

При этом проводится отлов и стерилизация с последующим возвращением животных в прежнее место обитания. При применении программы ППВСО все стерилизованные собаки подвергаются

вакцинации против бешенства, что способствует улучшению эпизоотической ситуации. Стерилизованные животные более спокойны.

При массовой стерилизации безнадзорных животных необходимо учитывать тот факт, что в городе существует десятикратно большая популяция домашних животных. И поскольку обе популяции связаны одна с другой, необходимо эту связь контролировать при помощи дополнительных мер регистрации безнадзорных (бездомных) животных в единой организации.

Для создания благоприятных условий проживания граждан г. Улан-Удэ, сокращения численности безнадзорных и бездомных животных, предупреждения распространения заболевания бешенством среди животных и уменьшения случаев укусов людей необходимо проводить следующие мероприятия:

1. Организовать контроль за численностью безнадзорных животных путем их отлова и регистрации в единой организации.

2. Проводить вакцинацию и стерилизацию с последующей передачей новым собственникам и в места их естественного обитания.

Общий объем финансирования предложенных мероприятий составит 972,0 тыс. руб.

Население и организации г. Улан-Удэ обеспечены коммунальными услугами: электроснабжением, центральным отоплением, водоснабжением, водоотведением. Для обеспечения жителей, организаций всех форм собственности г. Улан-Удэ качественными и в полном объеме услугами теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения необходимы следующие мероприятия:

1. Модернизация сетей и объектов коммунальной инфраструктуры.

2. Развитие сетей коммунальной инфраструктуры.

Для реализации предложенных мероприятий необходимы финансовые средства в объеме 68003,23 тыс. руб., в том числе:

- на модернизацию систем электроснабжения – 6091,34 тыс. руб.;

- на модернизацию систем теплоснабжения – 7759,55 тыс. руб.;

- на модернизацию систем водоснабжения – 3635,13 тыс. руб.;

- на модернизацию систем водоотведения – 1523,78 тыс. руб.;

- на развитие сетей электроснабжения – 16120,3 тыс. руб.;

- на развитие сетей теплоснабжения – 12102,9 тыс. руб.;
- на развитие сетей водоснабжения – 402,0 тыс. руб.;
- на развитие сетей водоотведения – 20368,23 тыс. руб.

В настоящее время одной из наиболее острых проблем социально-бытового благоустройства г. Улан-Удэ является снижение доступности и качества образования. Для создания необходимых условий и механизмов для обеспечения качественного и доступного дошкольного, общего и дополнительного образования с учетом потребностей граждан, общества, государства необходимо:

1. Строительство новых дошкольных образовательных учреждений.
2. Реконструкция с увеличением мест ДОУ.
3. Строительство новых школ.
4. Проведение капитального ремонта и реконструкция зданий общеобразовательных учреждений.

Общий объем финансирования предложенных мероприятий составит 72595,29 тыс. руб.

Таким образом, основные мероприятия, направленные на совершенствование системы управления объектами городского благоустройства определены. В результате предложенных мероприятий существенно возрастут расходы бюджета, но при этом повысится уровень благоустройства территории муниципального образования г. Улан-Удэ.

Благоустройством территории муниципального образования г. Улан-Удэ занимаются три организации:

- МБУ «Комбинат по благоустройству г. Улан-Удэ»;
- МБУ «Горсвет»;
- МБУ «Городское лесничество».

Основными направлениями деятельности МБУ «Комбинат по благоустройству города Улан-Удэ» является:

- организация движения транспорта и пешеходов;
- содержание автомобильных дорог общего пользования;
- очистка дорог от снега;
- содержание и ремонт городских объектов благоустройства;
- ремонтно-строительные работы;
- работы по благоустройству территории парков;
- вывоз мусора;
- отлов, подбор и утилизация бродячих животных.

Главным направлением деятельности МБУ «Горсвет» является освещение города. Основным направлением деятельности МБУ «Городское лесничество» является озеленение территории г. Улан-Удэ.

Определим прогнозное значение затрат на благоустройство территории муниципального образования г. Улан-Удэ, по трем организациям за 10 последних лет (табл. 2.9).

Таблица 2.9

Затраты на благоустройство территории муниципального образования г. Улан-Удэ за 2007-2016 гг., млн. руб.

| Годы | Затраты организаций, занимающихся благоустройством г. Улан-Удэ |               |                             |
|------|----------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
|      | МБУ «Комбинат по благоустройству г. Улан-Удэ»                  | МБУ «Горсвет» | МБУ «Городское лесничество» |
| 2007 | 75,04                                                          | 8,76          | 4,65                        |
| 2008 | 83,95                                                          | 9,80          | 5,20                        |
| 2009 | 95,1                                                           | 11,10         | 5,89                        |
| 2010 | 103,46                                                         | 12,09         | 6,41                        |
| 2011 | 112,54                                                         | 13,14         | 6,97                        |
| 2012 | 119,41                                                         | 13,94         | 7,91                        |
| 2013 | 127,26                                                         | 14,85         | 8,18                        |
| 2014 | 135,47                                                         | 15,81         | 9,38                        |
| 2015 | 150,86                                                         | 17,61         | 10,07                       |
| 2016 | 178                                                            | 20,78         | 11,03                       |

На основании данных таблицы 2.9 построим график изменения затрат МБУ «Комбинат по благоустройству г. Улан-Удэ». График динамики уровня затрат МБУ «Комбинат по благоустройству г. Улан-Удэ» за 2007-2016 гг. представлен на рисунке 2.9.

К получившейся кривой добавим линию тренда, она позволяет спрогнозировать значения, находящиеся за пределами фактических данных.

Уравнение регрессии имеет следующий вид:

$$Y = 10,15x + 62, 27, \quad (2.1)$$

где  $y$  – уравнение регрессии;

$x$  – прогнозное число наблюдений.

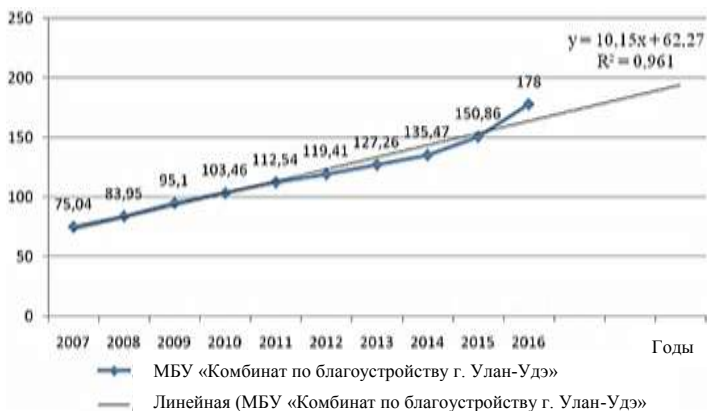


Рисунок 2.9 – Динамика уровня затрат МБУ «Комбинат по благоустройству г. Улан-Удэ» за 2007-2016 гг.

Линия тренда получается наиболее точной, когда ее величина достоверности аппроксимации близка к единице. При добавлении линии тренда к данным, значение величины достоверности аппроксимации рассчитывается в Microsoft Excel автоматически. Для данной модели  $R^2 = 0,961$ . Если величина аппроксимации больше чем 0,5, то линия тренда считается достоверной.

На основании данных таблицы 2.9 построим график динамики затрат МБУ «Горсвет» (рис. 2.10).

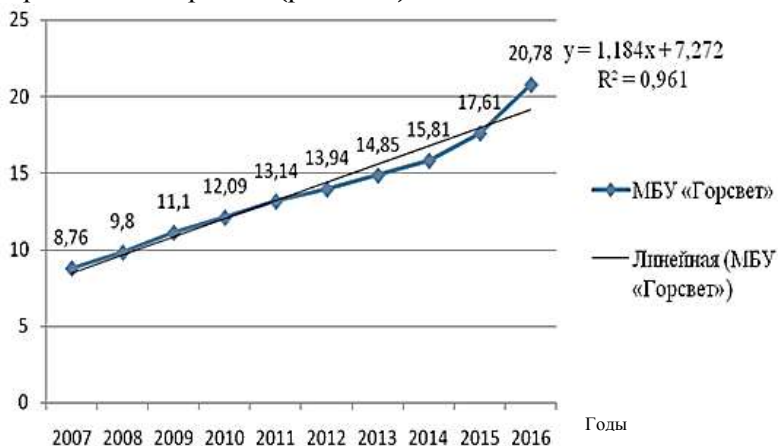


Рисунок 2.10 – Динамика уровня затрат МБУ «Горсвет» за 2007-2016 гг.

Уравнение регрессии имеет следующий вид:

$$Y = 1,184x + 7,272, \quad (2.2)$$

где  $y$  – уравнение регрессии;

$x$  – прогнозное число наблюдений.

Линия тренда линейная, она является более точной, так как величина достоверности аппроксимации близка к единице. Для данной модели  $R^2 = 0,961$ .

На основании данных таблицы 2.9 построим график динамики затрат МБУ «Городское лесничество» (рис. 2.11).

Уравнение регрессии имеет следующий вид:

$$Y = 0,698x + 3,728, \quad (2.3)$$

где  $y$  – уравнение регрессии;

$x$  – прогнозное число наблюдений.

Линия тренда линейная, она является более точной, так как величина достоверности аппроксимации близка к единице. Для данной модели  $R^2 = 0,989$ .

Далее в полученные уравнения регрессии подставим три значения  $x=11$ ;  $x=12$ ;  $x=13$ . Каждое значение  $x$  соответствует прогнозируемому числу наблюдений. Полученные прогнозные значения  $y$  представим в таблице 2.10.

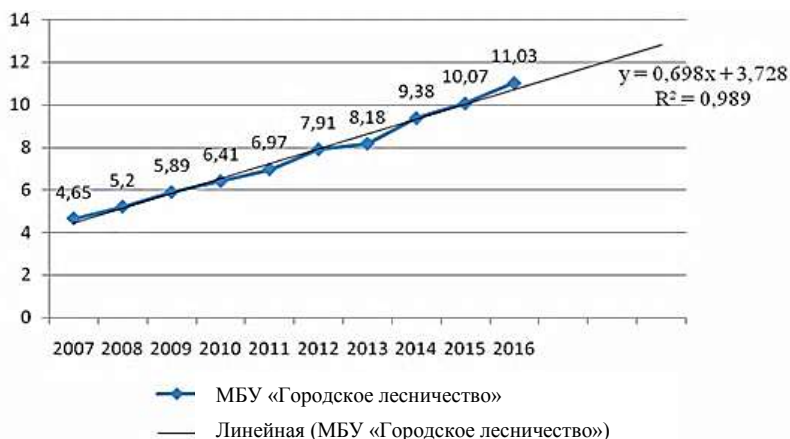


Рисунок 2.11 – Динамика уровня затрат МБУ «Городское лесничество» за 2007-2016 гг.



Таблица 2.10

Затраты на благоустройство территории муниципального образования г. Улан-Удэ с прогнозными значениями на 2017-2019 гг., млн. руб.

| Организации, занимающиеся благоустройством г. Улан-Удэ | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| МБУ «Комбинат по благоустройству г. Улан-Удэ»          | 173,92  | 184,07  | 194,22  |
| МБУ «Горсвет»                                          | 20,296  | 21,48   | 22,664  |
| МБУ «Городское лесничество»                            | 11,406  | 12,104  | 12,802  |

Данные таблицы 2.10 показывают, что в 2017-2019 гг. затраты на благоустройство территории г. Улан-Удэ будут с каждым годом увеличиваться. В 2019 г. затраты МБУ «КБУУ» вырастут до 194,22 млн. руб. Затраты МБУ «Горсвет» увеличатся до 22,664 млн. руб., а затраты МБУ «Городское лесничество» в 2019 г. будут равны 12,802 млн. руб. Такое увеличение затрат связано с увеличением объема выполненных работ.

На основе данных, приведенных в таблицах 2.9 и 2.10, на рисунке 2.12 представим динамику затрат на благоустройство территории г. Улан-Удэ на 2007-2016 гг. и прогнозный период 2017-2019 гг.

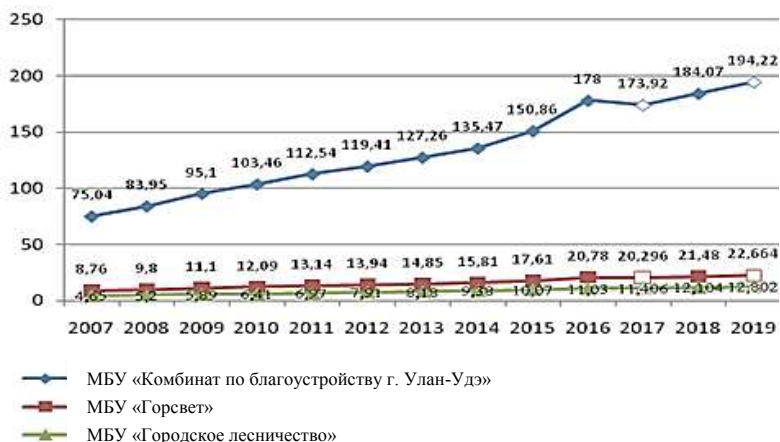


Рисунок 2.12 – Динамика затрат на благоустройство территории г. Улан-Удэ исходного периода 2007-2016 гг. и прогнозного 2017-2019 гг.

Из рисунка 2.12 видно, что затраты на благоустройство г. Улан-Удэ с каждым годом будут расти (кроме 2017 г.). В 2017 г. наблюдалось снижение затрат. Затраты МБУ «Комбинат по благоустройству г. Улан-Удэ» снизились на 4,08 млн. руб., МБУ «Горсвет» – на 0,484 млн. руб. Это связано с тем, что в 2017 г. были сокращены затраты на содержание дорог и количество высаженных зеленых насаждений.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что основные мероприятия, направленные на совершенствование системы управления объектами городского благоустройства, будут достаточно эффективными. В результате предложенных мероприятий по организации движения транспорта и пешеходов на улично-дорожной сети г. Улан-Удэ и содержанию автомобильных дорог общего пользования уменьшится количество дорожно-транспортных происшествий, в том числе с участием пешеходов.

В результате проведения предложенных мероприятий по совершенствованию систем наружного освещения будет увеличен уровень освещенности территории г. Улан-Удэ, снизится уровень криминогенной обстановки и аварийности на дорогах в ночное время. При замене светильников на современные, энергоэкономичные, с увеличенным сроком службы будет обеспечено повышение надежности и долговечности работы сетей наружного освещения, а также снижен расход электроэнергии.

Мероприятия, направленные на совершенствование озеленения на территории г. Улан-Удэ позволят повысить уровень комфортности проживания населения в г. Улан-Удэ. В результате проведения предложенных мероприятий, направленных на совершенствование малых архитектурных форм, улучшится внешний вид территории муниципального образования г. Улан-Удэ.

Предложенные мероприятия по малым архитектурным формам позволят улучшить внешний вид г. Улан-Удэ.

Предложенные мероприятия по отлову безнадзорных животных обеспечат возможность контроля за уровнем охвата животных вакцинопрофилактикой. Своевременный отлов безнадзорных животных уменьшит риск инфицирования людей.

Мероприятия по коммунальной инфраструктуре электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, системы водоотведения позволят улучшить качество предоставляемых услуг и каче-

ство жизни населения города, улучшить экологическую ситуацию на территории муниципального образования г. Улан-Удэ, снизить уровень износа объектов коммунальной инфраструктуры.

Общий объем финансирования предложенных мероприятий, направленных на совершенствование системы управления объектами городского благоустройства г. Улан-Удэ составит 468232,8 тыс. рублей.

Прогноз развития системы благоустройства в г. Улан-Удэ на 2017-2019 гг. показал, что затраты на благоустройство с каждым годом будут расти, что свидетельствует об увеличении объема работ по благоустройству. Если все работы по благоустройству будут выполняться в полном объеме, то на территории г. Улан-Удэ будет красиво, безопасно и экологически чисто.

#### Библиография

1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 24.12.2004 № 190-ФЗ.
2. О безопасности дорожного движения: Федеральный закон № 196 ред. от 03.07.2016.
3. Об охране окружающей среды: Федеральный закон Российской Федерации № 7 от 10.01.2002.
4. Об отходах производства и потребления в Республике Бурятия: Федеральный закон Республики Бурятия.
5. Об охране зеленых насаждений в населенных пунктах Республики Бурятия: Федеральный закон Республики Бурятия № 1997-IV от 05.05.2011.
6. Об автомобильных дорогах общего пользования регионального значения в Республике Бурятия: Постановление Правительства Республики Бурятия № 344 от 06.07.2011.
7. Об утверждении правил выгула домашних животных в Республике Бурятия: Постановление Правительства Республики Бурятия № 108 от 06.03.2015.
8. Методика предоставления и расходования субсидии местному бюджету на возмещение затрат по капитальному ремонту объектов теплоснабжения: приложение к Постановлению Правительства Республики Бурятия № 74 от 24.02.2012.
9. О лицензировании деятельности по обезвреживанию и размещению отходов I-IV классов опасности: Постановление Правительства Республики Бурятия № 255 от 28.03.2012.

10. Об утверждении правил благоустройства территории городского округа «город Улан-Удэ»: Постановление Администрации г. Улан-Удэ № 230 от 06.06.2013.

11. Об утверждении положения о Комитете городского хозяйства Администрации г. Улан-Удэ: Постановление Администрации г. Улан-Удэ № 134 от 31.03.2010.

12. Об утверждении порядка ремонта и содержания автомобильных дорог общего пользования местного значения в г. Улан-Удэ: Постановление Администрации г. Улан-Удэ № 152 от 16.04.2010.

13. Об утверждении классификации работ по капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог общего пользования и искусственных сооружений на них: Приказ Минтранса № 160 от 12.11.2007.

14. Андреева М.Н. Внешнее благоустройство городской среды: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / М.Н. Андреева, Моск. гос. ун-т экономики, статистики и информатики (МЭСИ). – М., 2016. – 26 с.

15. Аралов А.В. Автомобильные дороги за рубежом [Электронный ресурс]. – URL: <http://hydrotechnics.ru/proekt/proekt3.html>

16. Бутова Т.В. Особенности управления благоустройством территории муниципального образования // Сб. науч. тр. по материалам междунар. науч.-практ. конф. – М.: ООО «Ар-Консалт», 2014. – С. 98-100.

17. Белова Т.В. Анализ системы благоустройства и озеленения на основе генерального плана города [Электронный ресурс]. – URL: [http://studbooks.net/2329478/nedvizhimost/analiz\\_blagoustroystva\\_ozeleneniya\\_goroda\\_orenburga](http://studbooks.net/2329478/nedvizhimost/analiz_blagoustroystva_ozeleneniya_goroda_orenburga)

18. Вахрушев В.В. Российский и зарубежный опыт по организации благоустройства территории. Роль и место населения в принятии решения по благоустройству территории. Способы связи между государством и населением. Понятие «Благоустройство» // Материалы Ивановских чтений. – М.: Бондалетов В.В., 2017. – С. 194-200.

19. Воронов В.Н. Благоустройство [Электронный ресурс]. – URL: <http://nashdom.vologda-portal.ru/economy/landscaping>

20. Гладков В.Г. Утилизация и переработка отходов [Электронный ресурс]. – URL: <http://greenologia.ru/othody>

21. Горанова О.А. Комплексное благоустройство городских территорий. Внешнее благоустройство. – М.: МГУУ ПМ, 2017. – 198 с.

22. Дианов В.Н. Градостроительство и городское хозяйство [Электронный ресурс]. – URL: <http://nashdom.vologda-portal.ru/economy/landscaping>

23. Дмитриенко Н.В. Уличное освещение и безопасность в городе [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.altie.ru/articles/134-ulichnoe-osveshchenie-i-bezopasnost-v-gorode.html>
24. Жигалов О.С. Мировые практики в сфере благоустройства и озеленения территорий г. Москвы // Материалы Ивановских чтений. – М.: Бондалетов В.В., 2017. – С. 119-125.
25. Зуденкова С.А. Инновации в методах озеленения [Электронный ресурс]. – URL: <http://kolybanov.livejournal.com/6363081.htm>
26. Ковтун Ю.С. Инженерное благоустройство городских территорий [Электронный ресурс]. – URL: <http://tdprima.ru/vychislitelnaya-tehnika/geoinformacionnye-sistemy/inzhenernoe-blagoustrojstvo-gorodskih-territoriy-osnovnie-vidy-meropriyatij>
27. Корзун Н.Л. Социально-бытовое благоустройство жилых территорий [Электронный ресурс]. – URL: <https://studfiles.net/preview/6228591/page:3>
28. Криулин К.Н. Роль зеленых насаждений города в формировании городской среды [Электронный ресурс]. – URL: [http://baurum.ru/\\_library/?cat=greenery\\_territory&id=4157](http://baurum.ru/_library/?cat=greenery_territory&id=4157)
29. Лихоманова Д.С. Целевая программа по благоустройству и озеленению территорий: теоретический подход // Новая наука: современное состояние и пути развития. – Уфа: ООО «Агентство международных исследований», 2016. – С. 101-103.
30. Ломайкина И.В. Роль благоустройства городского округа Саранск в формировании городской среды [Электронный ресурс]. – 2016. – URL: [http://sisupr.mrsu.ru/2009-2/pdf/8.7\\_Lomaikina.pdf](http://sisupr.mrsu.ru/2009-2/pdf/8.7_Lomaikina.pdf)
31. Лукин Р.В. Автоматизированная система управления наружным освещением. Прикладные исследования и технологии. – М.: НОУ ВО МТИ, 2015. – С. 92-96.
32. Мухажина Л.Ш. Культурно-бытовое обслуживание [Электронный ресурс]. – URL: <http://diplomba.ru/work/47011>
33. Муронова Ю.А. Управление услугами по благоустройству города на примере городского округа г. Дзержинск [Электронный ресурс]. – 2016. – URL: [http://dzt.ranepa.ru/wp-content/uploads/2016/06/VKR\\_Mironova\\_Y\\_A\\_2016.pdf](http://dzt.ranepa.ru/wp-content/uploads/2016/06/VKR_Mironova_Y_A_2016.pdf)
34. Николаевская И.А. Благоустройство территорий. Проблемы городского благоустройства. – М.: Академия, 2015. – 195 с.
35. Носарев А.В. Почему в России плохие дороги [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.youtube.com/watch?v=07pe4QIJw-I>
36. Осипов Ю.К. Малые архитектурные формы в пространстве городской среды // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. – Новокузнецк: Изд-во СГИУ, 2015. – С. 61-63.

37. Орлова С.С. Зеленые насаждения в благоустройстве территории. Экологические, правовые и экономические аспекты рационального использования земельных ресурсов. – Саратов: Изд-во СГАУ, 2017. – С. 19-23.

38. Павлова Л.В. Архитектурно-ландшафтные мероприятия качества автомобильных дорог. Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. – Самара: Изд-во СГАУ, 2017. – С. 137-141.

39. Рахимова И.И. Проблемы благоустройства города [Электронный ресурс]. – URL: <http://works.doklad.ru/view/uXEQeNoQeWo.html>

40. Сафонова Д.А. Комплексный подход к благоустройству и озеленению среды, окружающей человека. Приоритетные направления развития науки и технологий. – Тула: Инновационные технологии, 2015. – С. 28-30.

41. Свитович Н.А. Проблема отходов [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.greenpeace.org/russia/ru/campaigns/waste>

42. Серебрякова Ю.Б. Малые архитектурные формы в городской застройке [Электронный ресурс]. – URL: <https://sibac.info/node/63103>

43. Хрусталева Е.Н. Проблема российских дорог [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.autoshcool.ru/2766-problema-rossiyskih-dorog.html>

44. Шамсувалеева Э.Ш. Факторы размещения бездомных собак на территории города. Фундаментальные исследования. – Пенза: Академия Естествознания, 2015. – С. 91-95.

45. Официальный сайт Администрации г. Улан-Удэ. – URL: <http://www.ulan-ude-eg.ru>

46. Официальный сайт МБУ «Комбинат по благоустройству г. Улан-Удэ». – URL: <http://xn--03-6kcd9akokf9b.xn--p1ai>

47. Официальный сайт МБУ «Городское лесничество». – URL: <http://gorod-ulanude.ru/gov/196.html>

48. Официальный сайт МБУ «Горсвет». – URL: <http://www.rusprofile.ru/id/4253775>

49. Официальный сайт ФГБОУ ВО «Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления». – URL: <https://esstu.ru>

50. Официальный сайт ФГБОУ ВО «Бурятский государственный университет». – URL: <http://www.bsu.ru>

51. Официальный сайт ФГБОУ ВО «Восточно-Сибирский государственный институт культуры». – URL: <http://www.vsgaki.ru>

52. Официальный сайт ФГБОУ ВО «Бурятская государственная сельскохозяйственная академия им. В.П. Филиппова». – URL: <http://www.bgsha.ru>

# Глава 3

## АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ АГРОПРОДОВОЛЬСТВЕННОГО РЫНКА РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

### 3.1. Динамика развития агропродовольственного комплекса Республики Бурятия

Развитие агропродовольственного комплекса является одним из наиболее приоритетных направлений для социально-экономической политики Республики Бурятия. Агропродовольственный комплекс представляет собой следующие отраслевые рынки:

- рынок продовольственного сырья (представлен совокупностью рыночных субъектов, занимающихся производством сырья для совершения дальнейшей переработки);

- рынок переработанной продукции (представлен совокупностью хозяйствующих субъектов в области переработки сельскохозяйственного сырья и производства продукции, готовой к употреблению).

Рассмотрим отрасль растениеводства, в которой в 2016 г. валовой сбор овощей составил 95,7% к уровню 2012 г. и 96,5% к уровню 2015 г., плодов и ягод – 70,9% к уровню 2012 г. Данные по валовому сбору основных сельскохозяйственных культур представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Валовой сбор основных сельскохозяйственных культур  
в Республике Бурятия в хозяйствах всех категорий  
за 2012-2016 гг., тыс. т

| Годы<br>Показатели                            | 2012  | 2013   | 2014  | 2015  | 2016  | Темп роста<br>2016 к 2012 г. |         | Темп роста<br>2016 к 2015 г. |         |
|-----------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|------------------------------|---------|------------------------------|---------|
|                                               |       |        |       |       |       | абс.                         | отн., % | абс.                         | отн., % |
| 1                                             | 2     | 3      | 4     | 5     | 6     | 7                            | 8       | 9                            | 10      |
| Зерновые<br>и зернобо-<br>бовые куль-<br>туры | 125,7 | 112,63 | 81,36 | 21,39 | 33,29 | -92,5                        | 26,4    | 11,9                         | 155,8   |

Продолжение таблицы 3.1

| 1                | 2     | 3      | 4     | 5     | 6      | 7    | 8    | 9    | 10    |
|------------------|-------|--------|-------|-------|--------|------|------|------|-------|
| Картофель        | 174,4 | 160,26 | 145,9 | 133,2 | 155,49 | -19  | 89,1 | 22,3 | 116,7 |
| Овощи            | 55,94 | 56,17  | 53,58 | 55,49 | 53,54  | -2,4 | 95,7 | -1,9 | 96,5  |
| Плоды<br>и ягоды | 3,82  | 3,87   | 2,78  | 2,71  | 2,71   | -1,1 | 70,9 | 0    | 100   |

Из таблицы 3.1 видно, что валовой сбор зерна составил 26,5% к уровню 2012 г. и 156,3% к уровню 2015 г. Сбор картофеля – 116,7% к уровню прошлого года. В результате засухи в 2014-2016 гг. погибло порядка 50% посевов зерновых культур, также пострадали овощи и картофель.

Вместе с тем в 2016 г. были осуществлены мероприятия по поддержке растениеводства, в ходе которых увеличены площади посевов на 5-10 тыс. га, для этого подняты пары на площади 35 тыс. га, вовлечены в оборот 7 тыс. га залежных земель, проведены работы по мелиорации земель – в результате к концу года площадь орошаемых земель достигла 1137 тыс. га. В целях обеспечения технической и технологической модернизации организациями агропродовольственного рынка была приобретена сельскохозяйственная техника на 104,9 млн. руб. В конце 2016 г. аграрии Бурятии получили от Министерства сельского хозяйства РФ свыше 320 млн. руб. компенсации.

Животноводство традиционно является и остается основной отраслью сельскохозяйственного производства в Республике Бурятия, так в 2016 г. численность поголовья скота достигла 367,39 тыс. голов, что на 27,26 тыс. голов меньше, чем в 2012 г. и на 9,82 тыс. голов меньше, чем в 2015 г. Численность поголовья скота снижается из-за засухи в последние годы. Динамика численности поголовья скота за период 2012-2016 гг. представлена на рисунке 3.1.

По приведенным на рисунке 3.1 данным видно, что численность овец и коз увеличивается в 2016 г. по сравнению с 2012 г. на 4 тыс. голов, в сравнении с 2015 г. – на 8 тыс. голов, а поголовье КРС уменьшается на 9 тыс. голов по сравнению с 2012 г. и на 1 тыс. голов по сравнению с 2015 г. Количество свиней с каждым годом увеличивается: по сравнению с 2012 г. на 45 тыс. голов и на 3 тыс. голов по сравнению с 2015 г. Численность птицы уменьшилась по отношению к 2012 г. на 11 тыс. голов, по отношению к 2015 г. – на



22 тыс. голов. Валовой надой молока в 2016 г. составил 346,3 тыс. т, что на 44,2 тыс. т меньше, чем в 2015 г.

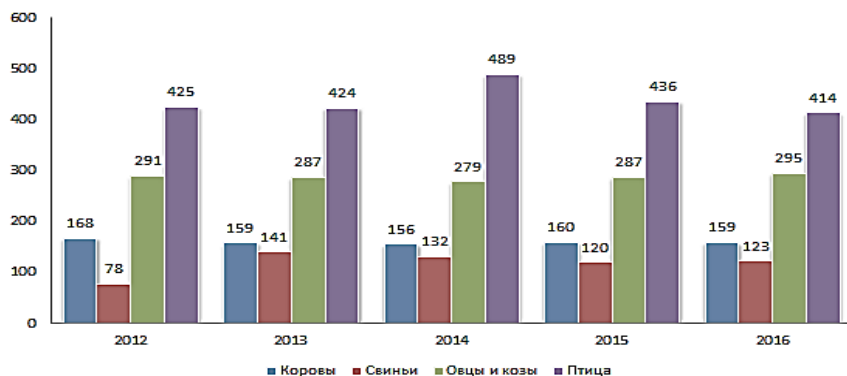


Рисунок 3.1 – Динамика численности поголовья скота в РБ за период 2012-2016 гг. (тыс. голов)

Удельный вес пищевой и перерабатывающей промышленности в объеме обрабатывающих производств в Бурятии составляет 11%, она объединяет 10 отраслей (мясную, молочную, макаронную, мукомольно-крупяную, хлебопекарную, кондитерскую, пивобезалкогольную, плодоовощную, масложировую и рыбную), связанных с переработкой сельскохозяйственного сырья и производством продуктов питания.

За период с 2012-2016 гг. предприятиями пищевой и перерабатывающей промышленности отгружена товарная продукция на сумму 29,5 млрд. руб. В целом за прошедшие 5 лет объемы отгруженных товаров собственного производства пищевой промышленности Республики Бурятия увеличились на 47%, даже в кризисном 2015 г. отгружена продукция на сумму 9,2 млрд. руб.

Производством продуктов питания и напитков в Бурятии занимается более 400 организаций, где работают почти 4 тыс. человек; ведущие предприятия ООО «Бурятмяспром», ПАО «Бурятхлебпром», кондитерская фабрика «Амта» и ПАО «Молоко Бурятии». Для того чтобы внедрить инновационные технологии и расширить ассортимент, организовываются мастер-классы, выставки (например, «Мясной шедевр»), дегустационные сравнительные конкурсы в рамках проведения Праздника хлеба, Праздника молока,

акции «Сделано в Бурятии», смотр качества «За честные продукты» и т.д. Основные предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности РБ перечислены в таблице 3.2.

Таблица 3.2

Основные предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности в Республике Бурятия

| Отрасли                 | Количество предприятий | Ведущие предприятия                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                       | 2                      | 3                                                                                                                                                                                                  |
| Мукомольно-крупяная     | 8                      | Макаронные изделия:<br>– ИП Теймурова Е.Ю.<br>Мукомольные:<br>– ИП Нефедова М.В. (по заказу ПАО «Бурятхлебпром»<br>– ИП Петров В.П.<br>– ИП Манушкин В.П.<br>Крупяные:<br>– ООО «Еланская гречиха» |
| Хлебопекарная           | 181                    | – ПАО «Бурятхлебпром»<br>– ООО «Хлебушек»<br>– ООО «МПК «Эко-Фуд»                                                                                                                                  |
| Молочная                | 18                     | – ООО «Молоко Бурятии»<br>– ООО «Бичурский маслозавод»                                                                                                                                             |
| Флодоовощная консервная | 1                      | – ООО «Агро-В»                                                                                                                                                                                     |
| Масложировая            | 1                      | – ИП Кунгуров А.Н.                                                                                                                                                                                 |
| Кондитерская            | 59                     | – Кондитерская фабрика «Амта» (ПАО «Каравай»)<br>– Кондитерская фабрика «Тарко»<br>– ПАО «Бурятхлебпром»<br>– ООО «Хлеб Улан-Удэ»                                                                  |
| Рыбная                  | 18                     | – ООО «Рыбозавод «Байкал»<br>– СПК «Кабанский рыбозавод»<br>– ООО «Рыбопродукт»<br>– ПАО «Нептун»<br>– ПАО «Нижеангарский рыбозавод»                                                               |

Продолжение таблицы 3.2

| 1                  | 2  | 3                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Мясная             | 98 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– ООО «Бурятмяспром»</li> <li>– ООО «Бурятская мясоперерабатывающая компания»</li> <li>– ООО «Пиката»</li> <li>– ООО «МПФ Селенга»</li> <li>– «Улан-Удэнская прицефабрика»</li> </ul> |
| Пивобезалкогольная | 8  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– ООО «ПК «Сибирь»</li> <li>– ООО «Котлин»</li> <li>– ООО «Верхнеудинское пиво»</li> <li>– ООО «Аква»</li> <li>– ПАО «Акватор»</li> </ul>                                             |

В 2014 г. обанкротился ликероводочный завод «Байкал-фарм», который входил в двадцатку крупнейших компаний страны. В этом же году признало себя банкротом ООО «Макароны Бурятии».

Индекс производства продовольствия вырос на 6% по сравнению с прошлым годом. Увеличены объемы производства кондитерских изделий на 27,2%, напитков безалкогольных – на 25,2%, воды минеральной – на 103,6 %, полуфабрикатов мясных – на 28,2%, масла сливочного – на 10,5%. Продовольственные товары в декабре 2016 г. (к декабрю 2015 г.) подорожали на 10,4%.

Согласно данным Росстата средние потребительские цены на агропродовольственном рынке в 2015 г. возросли: на говядину на 23% к первой половине 2014 г., на свинину – на 22%, сыр – на 20%, на рыбу замороженную неразделанную – на 38%, морковь – на 39%, яблоки – на 37%, на крупы и бобы – на 49,2%. Цены на продукты, не попавшие под эмбарго, также увеличились: на сахар – на 52,2%, на подсолнечное масло – на 23,7%, на макаронные изделия – на 21,6%.

Износ основных производственных фондов в целом по отраслям пищевой и перерабатывающей промышленности составляет около 48%, в том числе в мясной отрасли – 53%, в молочной – 46%, в хлебопекарной – 40%, в кондитерской – 70% [10].

Наибольший удельный вес в отраслевой структуре производства продуктов питания в республике приходится на мясную, хлебопекарную, молочную и кондитерскую отрасли. В некоторых отрас-

лях удельный вес субъектов малого предпринимательства составляет от 70 до 90%, в их числе рыбная, хлебопекарная, пивобезалкогольная отрасли. Рассмотрим в таблице 3.3 динамику производства важнейших видов продукции в Республике Бурятия.

Таблица 3.3

Производство важнейших видов продукции в РБ в 2012-2016 гг.

| Продукция                            | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | Темп роста<br>2016<br>к 2012 г. |            | Темп роста<br>2016<br>к 2015 г. |         |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------------------|------------|---------------------------------|---------|
|                                      |         |         |         |         |         | абс.                            | отн.,<br>% | абс.                            | отн., % |
| Колбасные изделия<br>(тыс. т)        | 122,3   | 168,8   | 139,4   | 137,5   | 146,2   | 23,9                            | 119,5      | 8,7                             | 106,3   |
| Консервы мясные<br>(тыс. усл. банок) | 1838,9  | 1569,4  | 9631,9  | 2413,5  | 1894,7  | 55,8                            | 103,0      | -518,8                          | 78,5    |
| Рыбная продукция                     | 3568,2  | 3110,8  | 3510,2  | 3740,6  | 3428,3  | -139,9                          | 96,0       | -312,1                          | 91,6    |
| Мука (тыс. т)                        | 135,9   | 123,3   | 158,2   | 133,8   | 128,0   | -7,9                            | 94,1       | -5,8                            | 95,6    |
| Яйца (млн. шт.)                      | 71,8    | 72,4    | 74,8    | 84,8    | 78,6    | 6,8                             | 109,5      | -6,2                            | 92,7    |
| Крупа (тыс. т)                       | 89,8    | 548,2   | 108     | 264     | 79,9    | -9,9                            | 88,9       | -184,1                          | 30,2    |
| Хлеб и хлебобулочные изделия         | 383,5   | 358,2   | 385,8   | 380,3   | 347,7   | -35,8                           | 90,6       | -32,6                           | 91,4    |
| Макаронные изделия                   | —       | —       | 3924,9  | —       | —       | —                               | —          | —                               | —       |
| Кондитерские изделия                 | 5892,3  | 6125,2  | 6718,7  | 5781,8  | 6209,3  | 317                             | 105,3      | 427,5                           | 107,3   |
| Ликероводочные изделия (тыс. дкл)    | —       | —       | 403,2   | 120,2   | —       | —                               | —          | —                               | —       |
| Пиво (тыс. дкл)                      | 357,2   | 153,6   | 261,1   | 235,5   | 362,3   | 5,1                             | 101,4      | 126,8                           | 153,8   |
| Безалкогольные напитки               | —       | —       | 716,6   | 741,3   | 880     | —                               | —          | 138,7                           | 118,7   |
| Воды минеральные (тыс. полудитров)   | 513,6   | 215,3   | 517,0   | 615,7   | 1000,0  | 486,4                           | 194,7      | 384,3                           | 162,4   |

Темп роста колбасных изделий увеличился и составил 119,5% по сравнению с 2012 г. и 106,3% по сравнению с 2015 г. По сравнению с 2015 г. производство мясных консервов сократилось на 21,5%. Темп роста кондитерских изделий составил 105,3% по сравнению с 2012 г. и 107,3% по сравнению с 2015 г. Рост объема производства связан с модернизацией старого оборудования, увеличением мощности на предприятиях и реализацией инвестиционных проектов на крупных предприятиях, таких как ПАО «Бурятхлебпром», ООО «Бурятская мясоперерабатывающая компания», ООО «БМПП «Катюша»», ООО «Хоол» и др.

Согласно данным Бурятстата, величина прожиточного минимума в среднем на душу населения в 2016 г. составила 9651 руб.,

что на 125 руб. меньше чем в 2015 г. Средняя стоимость потребительской корзины продуктов питания в 2016 г. составила 4428 руб., что на 73 руб. меньше чем в 2015 г. В ее структуре доля расходов на приобретение мяса и рыбы занимала 10,2%, молочных, масложировых изделий и яиц – 34,4, фруктов и овощей – 34,8, хлебопродуктов и крупяных изделий – 17,0, сахара, чая и специй – 3,7%. Потребление основных продуктов питания на душу населения в Республике Бурятия отражено в таблице 3.4.

Таблица 3.4

Потребление основных продуктов питания на душу населения  
Республики Бурятия за 2012-2016 гг., тыс. т

| Продукция                                                                     | Рекомендуемая норма | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | Изменение, %      |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------------|-------------------------------|
|                                                                               |                     |         |         |         |         |         | 2016 г. к 2012 г. | 2016 г. к рекомендуемой норме |
| Мясо и мясопродукты в пересчете на мясо                                       | 73                  | 64      | 68      | 68      | 69      | 69      | 107,8             | 94,5                          |
| Молоко и молочные продукты в пересчете на молоко                              | 325                 | 264     | 264     | 251     | 245     | 251     | 95,0              | 77,2                          |
| Яйца, шт.                                                                     | 260                 | 210     | 206     | 206     | 207     | 206     | 98,0              | 79,2                          |
| Картофель                                                                     | 90                  | 101     | 100     | 101     | 99      | 101     | 100               | 112,2                         |
| Овощи и бахчевые культуры                                                     | 140                 | 67      | 72      | 71      | 73      | 71      | 105,9             | 50,7                          |
| Фрукты и ягоды                                                                | 100                 | 35      | 36      | 33      | 33      | 36      | 102,8             | 36                            |
| Хлебные продукты (хлеб и макаронные изделия в пересчете на муку, мука, крупа) | 96                  | 118     | 118     | 118     | 118     | 116     | 98,3              | 120,8                         |

Данные таблицы 3.4 свидетельствуют о недостаточном потреблении некоторых продуктов питания. Так, в 2016 г. фактическое потребление следующих видов продуктов было ниже рациональных норм потребления пищевых продуктов, разработанных специалистами Института питания Российской академии медицинских наук: мяса и мясопродуктов на 5,5%; молока и молокопродуктов на 22,8%; яиц на 20,8%, овощей и бахчевых на 49,3%; фруктов и ягод на 64%. Потребление картофеля и хлебных продуктов, напротив, выше ре-

комендуемой нормы на 12,2 и 120,8% соответственно. Это обусловлено тем, что картофель и хлебные изделия – сытные продукты и цена на них ниже, чем на прочие продукты питания.

В пищевой и перерабатывающей промышленности требуется перевооружение действующих и новых предприятий. За последние 5 лет инвестиции в основной капитал составили 1138,82 млн. руб. (табл. 3.5).

Таблица 3.5

Инвестиции в основной капитал в пищевой и перерабатывающей промышленности Республики Бурятия за 2012-2016 гг., млн. руб.

| Инвестиции в основной капитал (по данным мониторинга министерства) | Годы  |       |       |       |       | Изменение, %   |                | Всего за 2012–2016 гг. |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------|----------------|------------------------|
|                                                                    | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2016 к 2012 г. | 2016 к 2015 г. |                        |
|                                                                    |       |       |       |       |       |                |                |                        |
|                                                                    | 150,6 | 145,3 | 160,2 | 374,6 | 308,1 | 204,5          | 82,2           | 1138,8                 |

Из таблицы 3.5 следует, что инвестиции в основной капитал увеличились и составили 204,5% по сравнению с 2012 г., а по сравнению с 2015 г. уменьшились и составили 82,2%. В 2012-2016 гг. был реализован ряд крупных инвестиционных проектов, привлечено 2,4 млрд. руб. инвестиций. Создана прочная кормовая база, открылись цеха по производству комбикормов в ООО «Тугнуй» и ПАО «Свинокомплекс «Восточно-Сибирский»».

В целом можно сделать вывод, что структура реального питания населения республики не отвечает рекомендуемому пищевому рациону, а тем более характеристикам качественного здорового питания. В регионе имеются проблемы с обеспечением жителей продуктами питания. Это связано с тем, что в Бурятии большая часть населения получает доходы ниже прожиточного минимума; кроме того, в связи с девальвацией отмечается непрерывное увеличение тарифов на жилищно-коммунальное обслуживание; растет степень расслоения общества по уровню доходов. Все это приводит к недостаточности потребления по рекомендуемым нормам. Также существует проблема низкого качества продуктов питания, поступающих в продажу, что создает угрозу продовольственной безопасности населения региона.

### **3.2. Оценка состояния и развития мясного животноводства в регионе**

Мясное животноводство является традиционной отраслью в Республике Бурятия. Благоприятному развитию мясного животноводства способствовали наличие больших площадей естественных кормовых угодий и традиции местного населения.

Животноводство – главная отрасль сельского хозяйства Республики Бурятия. Стоимость выработанной животноводческой продукции в Бурятии в фактических ценах в 2016 г. находилась на уровне 12,1 млрд. руб. (62-е место среди регионов РФ или 0,5% в общей стоимости всей продукции животноводства, произведенной в России).

Сельскохозяйственных пород множество, каждая из них соответствует своей отрасли животноводства. Наиболее весомыми в Бурятии являются:

- скотоводство. Разведение крупного рогатого скота на данный момент – главная отрасль животноводства. От того, насколько развитой будет эта сфера, зависит степень обеспечения населения основными продуктами питания, такими как молоко и мясо. Разведение мелкого рогатого скота тоже очень важно. От этого направления животноводства в прямой зависимости находятся такие сферы народного хозяйства, как пищевая (мясо, молоко) и легкая (шерстяные одежда и предметы быта) промышленность;

- свиноводство. Основными продуктами этой отрасли животноводства являются мясо и сало.

Численность поголовья скота в 2016 г. достигла 367,39 тыс. голов, что на 27,26 тыс. меньше, чем в 2012 г. и на 9,82 тыс. меньше, чем в 2015 г., снижение обусловлено засухой последних лет. В таблице 3.6 представлена численность поголовья скота за 2012-2016 гг.

Из таблицы 3.6 видно, что поголовье крупного рогатого скота уменьшилось, составив 94,7% по сравнению с 2012 г. и 99,4% по сравнению с 2015 г. Численность свиней по сравнению с 2012 г. увеличилась и составила 157,7%, то же произошло по сравнению с 2015 г. (прирост на 2,5%). Количество овец увеличилось по сравнению с 2012 и 2015 г. на 1,4 и 2,7% соответственно.

Таблица 3.6

Численность поголовья скота в РБ в 2012-2016 гг., тыс. голов

| Показатели \ Годы | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | Темп роста<br>2016 к 2012 г. |       | Темп роста<br>2016 к 2015 г. |       |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|
|                   |        |        |        |        |        | абс.                         | отн.  | абс.                         | отн.  |
| КРС               | 168,13 | 159,07 | 156,17 | 160,30 | 159,30 | -8,83                        | 94,7  | -1,00                        | 99,3  |
| Свиньи            | 77,88  | 140,77 | 132,12 | 119,90 | 122,84 | 44,96                        | 157,7 | 2,94                         | 102,4 |
| Овцы и козы       | 290,63 | 286,83 | 278,65 | 287,02 | 294,88 | 4,25                         | 101,4 | 7,86                         | 102,7 |
| Птицы             | 425    | 424    | 489    | 436    | 414    | -11                          | 97,4  | -22                          | 95    |

Темп роста численности птиц уменьшился и составил 97,4% по отношению к 2012 г. и 95% по отношению к 2015 г. Структура производства мяса по виду в Республике Бурятия в 2016 г. выглядит следующим образом: общий объем производства мяса всех видов в убойном весе составил 43,9 тыс. т. Из этого объема больше половины пришлось на говядину – 50,8%, свинину – 43,1%, баранину и козлятину – 2,9%, мясо птицы – 0,6%, другие виды мяса – 2,5%. Производство мяса в убойном весе в хозяйствах всех категорий отражено в таблице 3.7.

Таблица 3.7

Производство мяса в убойном весе в хозяйствах всех категорий в РБ в 2012-2016 гг., тыс. т

| Показатели   | Годы  |       |       |       |       | Темп роста<br>2016 к 2012 г. |            | Темп роста<br>2016 к 2015 г. |            |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------------|------------|------------------------------|------------|
|              | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | абс.                         | отн.,<br>% | абс.                         | отн.,<br>% |
| Скот и птица | 30,24 | 33,66 | 45,27 | 43,68 | 41,76 | 11,52                        | 138,1      | -1,92                        | 95,6       |
| КРС          | 20,53 | 22,16 | 23,65 | 23,09 | 24,68 | 4,15                         | 120,2      | 1,59                         | 106,8      |
| Свиньи       | 7,21  | 8,71  | 19,01 | 17,94 | 14,52 | 7,31                         | 201,3      | -3,42                        | 80,9       |
| Овцы и козы  | 1,32  | 1,18  | 1,24  | 1,27  | 1,35  | 1,0                          | 102,2      | 1,0                          | 106,2      |
| Птицы        | 0,174 | 0,201 | 0,176 | 0,212 | 0,173 | -0,001                       | 99,4       | -0,039                       | 81,6       |

Из данных таблицы 3.7 видно, что забой скота возрос в связи с уменьшением заготовки кормов из-за засухи. Так, в 2016 г. производство мяса в убойном весе по сравнению с 2012 г. увеличено на 11,52 тыс. т и составляет 41,76 тыс. т.

Производство говядины в Бурятии в 2016 г. составило 39,2 тыс. т в живом весе (22,3 тыс. т в перерасчете на убойный вес). По отношению к 2012 г. оно выросло на 17,8%, к 2005 г. – на 21,1%,



к 2001 г. – на 14,4%. Доля республики в общем объеме производства говядины в России составила 1,4% (23-е место в рейтинге регионов).

Производство свинины в Бурятии в 2016 г. находилось на уровне 24,3 тыс. т в живом весе (14,5 тыс. т в перерасчете на убойный вес). Это 0,6% в общем объеме производства свинины в Российской Федерации. По отношению к 2012 г. производство выросло на 119,2%.

Производство баранины и козлятины в Республике Бурятия в 2016 г. находилось на уровне 2,9 тыс. т в живом весе (1,3 тыс. т в перерасчете на убойный вес). За 5 лет оно увеличилось на 3%, за 10 лет сократилось на 3,8%, по отношению к 2001 г. сокращение составило 6,9%. Доля региона в общем объеме производства баранины и козлятины в России составляет 0,6% (32-е место в рейтинге регионов-производителей данного вида мяса).

Производство мяса птицы в Бурятии в 2016 г. составило 0,4 тыс. т в живом весе (0,3 тыс. т в перерасчете на убойный вес). За год оно практически не изменилось, за 5 и 10 лет – выросло на 18%, однако по отношению к 2001 г. сократилось на 70,5%.

Современное сельское хозяйство представляет собой многоукладную систему, в которой функционируют как крупные сельскохозяйственные организации, так и средние и мелкие товаропроизводители, представленные крестьянскими (фермерскими) хозяйствами (далее К(Ф)Х) и личными подсобными хозяйствами (далее ЛПХ). Структура производства скота в убойной массе по категориям хозяйств приведена в таблице 3.8.

Таблица 3.8

Структура производства скота по категориям хозяйств, в тыс. т

| Категория хозяйств                  | Годы  |       |       |       |       | Темп роста 2016 к 2012 г. |         | Темп роста 2016 к 2015 г. |         |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------------|---------|---------------------------|---------|
|                                     | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | абс.                      | отн., % | абс.                      | отн., % |
| Сельскохозяйственные организации    | 5,53  | 8,21  | 18,23 | 17,50 | 14,61 | 9,08                      | 264,1   | -2,89                     | 83,4    |
| Хозяйства населения                 | 22,65 | 23,02 | 24,62 | 23,70 | 24,54 | 1,89                      | 108,3   | 0,84                      | 103,5   |
| Крестьянские (фермерские) хозяйства | 2,04  | 2,41  | 2,41  | 2,46  | 2,60  | 0,56                      | 127,4   | 0,14                      | 105,6   |

За рассмотренный период основное поступление мяса в убойном весе было за счет увеличения производства в сельскохозяйственных организациях – на 164,1%, также увеличились поставки от К(Ф)Х – на 27,4% и незначительный прирост поставок мяса дали ЛПХ (на 8,3%). Засуха нанесла значительный урон кормовой базе скота, что привело к убою животных.

В Республике Бурятия общий объем производства мяса в 2016 г. во всех категориях хозяйств (в убойном весе) составляет 41,76 тыс. т. Из этого объема 59% пришлось на ЛПХ, 35% произвели сельскохозяйственные организации и 6% – К(Ф)Х. Рассмотрим структуру производства скота в убойной массе в 2012, 2015 и 2016 гг. (рис. 3.2).

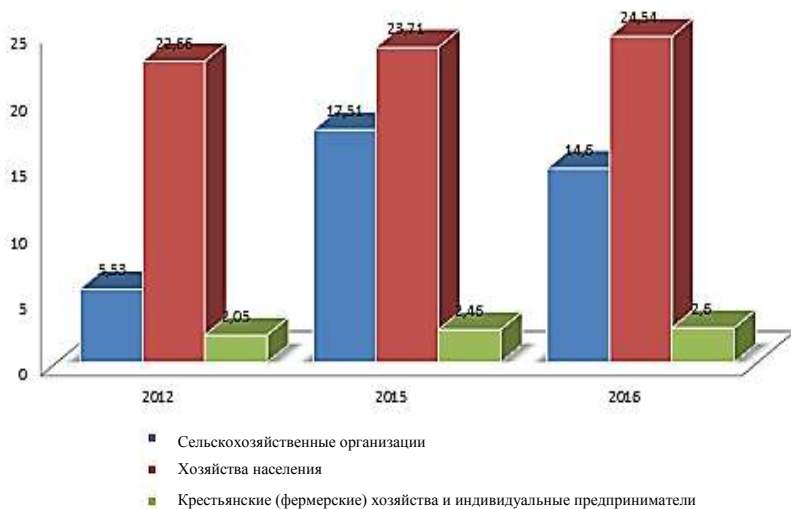


Рисунок 3.2 – Структура производства скота в убойной массе по категориям хозяйств в 2012-2016 гг.

Из рисунка 3.2 видно, что в 2016 г. производство скота (в убойной массе) в сельскохозяйственных организациях увеличилось на 9,07 тыс. т по отношению к 2012 г., а по отношению к 2015 г. уменьшилось на 2,91 тыс. т. Производство скота в хозяйствах населения в 2016 г. составляло 24,54 тыс. т, что на 1,8 тыс. т меньше, чем в 2012 г. и на 830 кг меньше, чем в 2015 г. К(Ф)Х произвели 2,6 тыс. т в 2016 г., что на 550 кг меньше, чем в 2012 г. и на 140 кг

меньше, чем в 2015 г. Необходимо отметить, что в Республике Бурятия лидирующее место по производству скота занимают хозяйства населения.

Необходимо отметить, что при выращивании животных не используются гормональные препараты, стимуляторы роста, антибиотики, другие синтетические вещества. Традиционное кочевое скотоводство не наносит вреда окружающей среде, способствует занятости населения отдаленных районов республики и использованию малодоступных для культурных пород скота пастбищ. Получаемое мясо экологически чистое, отвечает требованиям сертификации и может продаваться под маркой «органик».

### **3.3. Анализ состояния и развития мясоперерабатывающих предприятий в Республике Бурятия**

Разнообразие продукции, выпускаемой мясной промышленностью, определяет необходимость специализации и комбинирования производств на основе комплексного использования сырья и позволяет планировать подходящие объемы производства по видам продукции и выбирать прогрессивные формы его организации.

Существуют следующие типы предприятий мясной промышленности:

- убойный пункт (бойня) – предприятие по первичной переработке скота или птицы;

- хладобойня – предприятие, объединяющее бойню и холодильник, предназначенное только для выпуска мяса и продуктов убоя в охлажденном или замороженном виде;

- мясокомбинат – предприятие по комплексной переработке скота, а так же птицы и выработке продукции пищевого, технического и медицинского назначения;

- птицекомбинат – предприятие по комплексной переработке птицы и кроликов на пищевую и техническую продукцию;

- мясоперерабатывающий завод – предприятие по комплексной разделке и переработке мяса с целью выпуска продукции для местного потребления (колбасно-кулинарных изделий, мясных полуфабрикатов, фасованного мяса);

- специализированное предприятие – предприятие, вырабатывающее один или несколько видов продукции из продуктов убоя скота;

– утилизационный завод – предприятие по выработке животных кормов, технического жира и удобрений.

В РБ насчитывается двадцать три мясоперерабатывающих предприятия. Многие занимаются оптовой торговлей, кроме ООО «Селенга», ФГУП УЧХОЗ «Байкал» и ООО «Племзавод Боргойский». Розничной торговлей не занимаются предприятия: ООО «БайкалТрейдПлюс», ООО «Селенга», ООО «Важенка», ФГУП УЧХОЗ «Байкал», ИП «Тогочиев Ч.Г.» и ООО «Племзавод Боргойский». Почти все производят готовую продукцию, кроме мясоперерабатывающих предприятий: ООО «Светоч», ИП «Козловская В.П.», ООО «БайкалТрейдПлюс», ФГУП УЧХОЗ «Байкал», ЗАО «Сутайское» и ООО «Племзавод Боргойский». Производителями скота и птицы являются ООО «Светоч», ООО «Развитие», ИП «Козловская В.П.», ФГУП УЧХОЗ «Байкал», ЗАО «Сутайское», ООО «Водолей», СПК «Искра» и ООО «Племзавод Боргойский». Импорт мясной продукции в РБ занимается ООО «Бурятская Мясоперерабатывающая компания». Перевозку и логистику осуществляют предприятия: ООО «Развитие», ИП «Козловская В.П.», ООО «БайкалТрейдПлюс» и ООО «БМПП «Катюша»». Производят упаковку и хранение мясного сырья ООО «Пиката». Данные представлены в таблице 3.9.

Таблица 3.9

Мясоперерабатывающие предприятия Республики Бурятия

| Название предприятия                          | Вид деятельности                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                             | 2                                                                                                                                                                               |
| ООО «Светоч»                                  | Оптовая торговля, производитель мясного сырья, производитель скота и птицы, розничная торговля                                                                                  |
| ООО «Развитие»                                | Оптовая торговля, перевозки, логистика, производитель готовой продукции, производитель мясного сырья, производитель скота и птицы, розничная торговля, услуги для мясного рынка |
| ООО «Бурятская мясоперерабатывающая компания» | Импорт мяса и мясных продуктов, оптовая торговля, производитель готовой продукции, производитель мясного сырья, розничная торговля, услуги для мясного рынка                    |
| ИП «Козловская В.П.»                          | Оптовая торговля, перевозки, логистика, производитель мясного сырья, производитель скота и птицы, розничная торговля, услуги для мясного рынка                                  |

Продолжение таблицы 3.9

| 1                                  | 2                                                                                                                               |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ООО «Бай-калТрейдПлюс»             | Оптовая торговля, перевозки, логистика, производитель мясного сырья                                                             |
| ООО «Надежда»                      | Оптовая торговля, производитель готовой продукции, производитель мясного сырья, розничная торговля                              |
| ООО «БМПП “Катюша”»                | Оптовая торговля, перевозки, логистика, производитель готовой продукции, розничная торговля                                     |
| ООО «Группа компаний Титан»        | Оптовая торговля, производитель готовой продукции, розничная торговля, услуги для мясного рынка                                 |
| ООО «Селенга»                      | Производитель готовой продукции                                                                                                 |
| ООО «Кругозор»                     | Оптовая торговля, производитель готовой продукции, розничная торговля                                                           |
| ООО «Хоол+»                        | Оптовая торговля, производитель готовой продукции, розничная торговля                                                           |
| ООО «Важенка»                      | Оптовая торговля, производитель готовой продукции                                                                               |
| ООО «Пиката»                       | Оборудование, упаковка, оптовая торговля, производитель готовой продукции, розничная торговля, хранение                         |
| ООО «Бурятмясо-пром»               | Оптовая торговля, производитель готовой продукции, розничная торговля                                                           |
| ФГУП УЧХОЗ «Бай-кал»               | Производитель мясного сырья, производитель скота и птицы                                                                        |
| ЗАО «Сутайское»                    | Оптовая торговля, производитель мясного сырья, производитель скота и птицы, розничная торговля                                  |
| ООО «Водолей»                      | Оптовая торговля, производитель готовой продукции, производитель мясного сырья, производитель скота и птицы, розничная торговля |
| СПК «Искра»                        | Оптовая торговля, производитель готовой продукции, производитель мясного сырья, производитель скота и птицы, розничная торговля |
| ИП «Тогочиев Ч.Г. »                | Оптовая торговля, производитель готовой продукции                                                                               |
| ООО «Мега Маг»                     | Оптовая торговля, производитель готовой продукции                                                                               |
| ООО «Племзавод Бор-гойский»        | Производитель мясного сырья, производитель скота и птицы                                                                        |
| ООО «Петропавловский Мясокомбинат» | Оптовая торговля, производитель готовой продукции, производитель мясного сырья, розничная торговля                              |
| ПАО «Улан-Удэнская птицефабрика»   | Оптовая торговля и розничная торговля, производитель мяса птицы                                                                 |

В ООО «Бурятмясопром» трудятся 376 человек. Компания является одним из главных бюджетообразующих предприятий Республики. Высотехнологичное оборудование позволило увеличить производительность труда: в 2016 г. на одного работающего произ-

ведено продукции на сумму 3730 тыс. руб. Удельный вес продукции предприятия в общем объеме продукции пищевой и перерабатывающей промышленности республики составил около 30%, в объеме продукции мясной отрасли – около 50%. В 2016 г. объем реализованной продукции вырос в два раза по сравнению с 2015 г.

Возросли производственные мощности на мясоперерабатывающих предприятиях ООО «БМПП “Катюша”», ООО «Хоол», «Экофуд» и «Пиката», открылись новые и модернизировались действующие цеха по производству мясных полуфабрикатов: ООО «Ехор» в г. Улан-Удэ, ИП «Дамчиева Б.З.» и ООО «Петропавловский мясокомбинат» в Джидинском районе, ПАО «Закаменский мясокомбинат» в Закаменском районе.

Следует отметить, что Республика Бурятия на данный момент неспособна обеспечить население мясной продукцией местного производства. Основными причинами являются природно-климатические условия и высокие финансовые затраты, необходимые на развитие собственных производств. Следовательно, огромное значение в развитии регионального мясного рынка приобретают межрегиональные связи.

Информационными источниками для проведения анализа послужили официальные статистические данные территориального органа по Республике Бурятия Федеральной службы государственной статистики. Так как статистическая база по РФ формируется только по крупным и средним предприятиям, объемы производства и реализации продукции малых предприятий и индивидуальных предпринимателей не учитывались.

По итогам 2016 г. объем межрегиональных поставок импортного мяса и мясопродуктов упал на 18% – это произошло в основном за счет снижения импорта говядины (на 45%) и свинины (на 27%). В 2016 г. в регион поставлено 3467,3 т мяса и мяса птицы (без субпродуктов), что составляет 173,6% по сравнению с 2013 г. и 124,2% по сравнению с 2015 г. Темп роста поставок колбасных изделий составил 130,8% по сравнению с 2013 г. и 131,3% по сравнению с 2015 г. Также вырос темп роста поставок мясных полуфабрикатов, составив 179,4% по сравнению с 2013 г. и 289,2% по сравнению с 2015 г. [47]. Данные о ввозе мясной продукции в РБ из других регионов России представлены в таблице 3.10.

Таблица 3.10

Ввоз в РБ мясной продукции из других регионов РФ за 2013-2016 гг.

| Данные                           | Ввоз    |         |         |         | Изменение, %      |                   |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|-------------------|-------------------|
|                                  | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | 2016<br>к 2013 г. | 2016<br>к 2015 г. |
| Мясо и птица (т)                 | 3467,3  | 3435,6  | 2221,0  | 2617,9  | 75,5              | 117,8             |
| г. Москва                        | 1792,9  | 1882,8  | 1099,8  | 278,2   | 15,5              | 25,2              |
| Белгородская обл.                | 156,0   | 258,4   | 138,0   | 206,0   | 132,0             | 149,2             |
| Алтайский край                   | —       | —       | —       | 0,7     | —                 | —                 |
| Пензенская обл.                  | 16,5    | 15,0    | —       | —       | —                 | —                 |
| Красноярский край                | 167,7   | —       | —       | 119,9   | 71,4              | —                 |
| Иркутская обл.                   | 815,2   | 1208,2  | 26,0    | 1657,0  | 203,2             | 637,3             |
| Кемеровская обл.                 | —       | —       | —       | 20,0    | —                 | —                 |
| Новосибирская обл.               | 63,0    | 5,0     | 44,0    | 43,3    | 68,7              | 98,4              |
| Новгородская обл.                | 340,0   | 18,0    | 913,2   | 92,0    | 27,0              | 10,0              |
| Ставропольский край              | —       | —       | —       | 34,9    | —                 | —                 |
| Республика Марий-Эл              | —       | —       | —       | 8,9     | —                 | —                 |
| Амурская обл.                    | —       | 30,0    | —       | —       | —                 | —                 |
| Республика Мордовия              | —       | 18,2    | —       | —       | —                 | —                 |
| Свердловская обл.                | 116,0   | —       | —       | 15,0    | 12,9              | —                 |
| Приморский край                  | —       | —       | —       | 142,0   | —                 | —                 |
| Изделия колбасные (т)            | 746,1   | 960,7   | 518,1   | 886,0   | 118,7             | 171,0             |
| г. Москва                        | 97,8    | 128,4   | 54,8    | 112,5   | 115,0             | 205,2             |
| Иркутская обл.                   | 535,6   | 650,7   | 401,3   | 681,8   | 127,2             | 169,8             |
| Ленинградская обл.               | —       | 7,0     | —       | 1,0     | —                 | —                 |
| Красноярский край                | 9,3     | 22,8    | 22,2    | 51,8    | 556,9             | 233,3             |
| Новосибирская обл.               | 103,4   | 151,8   | 39,8    | 38,9    | 37,6              | 97,7              |
| Консервы мясные, тыс. усл. банок | 229,4   | 60,3    | 97,2    | 429,4   | 187,1             | 441,7             |
| Липецкая обл.                    | 9,3     | 15,4    | 0,2     | 22,5    | 241,9             | 1125              |
| Московская обл.                  | 88,0    | —       | —       | —       | —                 | —                 |
| Алтайский край                   | 131,1   | 43,7    | 86,4    | 44,6    | 34,01             | 51,62             |
| г. Москва                        | 1,0     | 1,2     | 10,6    | 0,2     | 20                | 1,8               |
| Новгородская обл.                | —       | —       | —       | 229,6   | —                 | —                 |
| Республика Марий-Эл              | —       | —       | —       | 47,0    | —                 | —                 |
| Саратовская обл.                 | —       | —       | —       | 76,5    | —                 | —                 |
| Новосибирская обл.               | —       | —       | —       | 9,0     | —                 | —                 |
| Полуфабрикаты мясные (т)         | 559,6   | 1128,9  | 743,6   | 1438,7  | 257,0             | 193,4             |
| г. Москва                        | 1,0     | —       | —       | —       | —                 | —                 |
| Иркутская обл.                   | 443,8   | 788,0   | 545,9   | 1180,5  | 265,9             | 216,2             |
| Белгородская обл.                | —       | 24,0    | —       | 1,0     | —                 | —                 |
| Республика Татарстан             | —       | —       | —       | 0,3     | —                 | —                 |
| Новосибирская обл.               | 114,8   | 141,2   | 120,0   | 235,3   | 204,9             | 196,0             |
| Ленинградская обл.               | —       | 89,0    | 25,8    | —       | —                 | —                 |
| Ставропольский край              | —       | 20,0    | —       | —       | —                 | —                 |
| Кемеровская обл.                 | —       | —       | —       | 3,0     | —                 | —                 |
| Алтайский край                   | —       | 66,7    | 45,9    | 18,6    | —                 | 40,5              |
| Омская обл.                      | —       | —       | 6,0     | —       | —                 | —                 |

Из таблицы 3.10 видно, что ввоз в республику мяса и мяса птицы уменьшился и составил 75,5% по сравнению с 2013 г., а по сравнению с 2015 г., наоборот, увеличился и составил 117,8%. За период 2013-2016 гг. поставки мяса и мяса птицы осуществлялись из 15 регионов страны, но основными поставщиками остались г. Москва, Белгородская, Иркутская, Новгородская и Новосибирская области.

Ввоз в Бурятию колбасных изделий увеличился и составил 118,7% по сравнению с 2013 г. и 171% по сравнению с 2015 г. Основными поставщиками были: г. Москва, Иркутская область, Красноярский край и Новосибирская область; по поставке мясных консервов – г. Москва, Липецкая область и Алтайский край.

Импорт полуфабрикатов увеличился по сравнению с 2013 г. и составил 257%; по сравнению с 2015 г. – 193,4%. Основными региональными поставщиками были Иркутская, Новосибирская области и Алтайский край.

Кроме того, Республика Бурятия занимается экспортом мясной продукцией местного производства (табл. 3.11).

Таблица 3.11

Вывоз мясной продукции из РБ в другие регионы России

| Продукция                            | Вывоз   |         |         |         | Изменение, %         |                      |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------------|----------------------|
|                                      | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | 2016<br>к<br>2013 г. | 2016<br>к<br>2015 г. |
| Мясо и мясо птицы (т)                | —       | 3038,2  | 2538,8  | 3433,4  | 0                    | 135,2                |
| Изделия колбасные (т)                | 111,6   | 287,3   | 144,5   | 757,3   | 678,5                | 524,0                |
| Консервы мясные<br>(тыс. усл. банок) | 3530,6  | 15152,8 | —       | —       | 0                    | 0                    |
| Полуфабрикаты (т)                    | 132,6   | 441,4   | 77,7    | 738,1   | 556,6                | 949,9                |

Анализ данных таблицы 3.11 показывает, что с 2013 по 2016 г. вывоз мясной продукции за пределы Республики Бурятия с каждым годом увеличивался. Например, в 2016 г. в Монголию было вывезено 503 т колбасных изделий и 6 т мясных консервов.

Запрет Россией ввоза продуктов питания из ряда стран коренным образом изменил региональный рынок мяса. Увеличился импорт свинины и говядины из Китая, Южной Америки и Монголии. Впервые за долгое время в РБ разрешен ввоз свинины из КНР.



Рост объемов производства мяса и мясопродуктов способствовал расширению географии поставок за пределы республики и уменьшению ввоза продукции из других регионов.

### **3.4. Перспективные направления развития регионального мясного рынка**

Долгосрочная стратегия развития АПК Республики Бурятия предусматривает повышение уровня самообеспеченности продуктами питания. Минимально допустимые рамки самообеспеченности по различным видам продовольствия закреплены в Доктрине о продовольственной безопасности и составляют в отношении:

- зерна – не менее 95%;
- сахара – не менее 80%;
- растительного масла – не менее 80%;
- мяса и мясопродуктов – не менее 85%;
- молока и молокопродуктов – не менее 90%;
- рыбной продукции – не менее 80%;
- картофеля – не менее 95%;
- соли пищевой – не менее 85% [53].

Показатель – индикатор независимости, согласно закону «О продовольственной безопасности РФ», где потребность считается необеспеченной, если годовое производство необходимых продуктов питания составляет менее 80% [54].

Значимую роль играет показатель покупательной способности денежных доходов населения, определяющий уровень финансовой доступности и уровень потребления продуктов питания. Физическая доступность продуктов питания будет определяться как отношение потребления продуктов на душу населения к рекомендуемым нормам (она должна составлять более 100%).

Доля импортируемых продуктов определяется отношением импорта к потреблению и должна составлять менее 10 %. Рассмотрим ниже уровень обеспеченности РБ основными продуктами питания (табл. 3.12).

По данным таблицы 3.12 можно установить, что из всех представленных в таблице продуктов питания Республика Бурятия обеспечена только картофелем собственного производства.

Таблица 3.12

Уровень продовольственной обеспеченности  
основными продуктами питания в РБ за 2012-2016 гг.

| Данные                        | Годы |      |      |      |      |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|
|                               | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Самообеспеченность, %         |      |      |      |      |      |
| Мясо и мясная продукция       | 46   | 49   | 58   | 70   | 75   |
| Молоко и молочная продукция   | 75   | 74   | 74   | 75   | 77   |
| Яйца и яйцепродукты           | 33   | 33   | 35   | 36   | 39   |
| Картофель                     | 104  | 105  | 101  | 102  | 105  |
| Овощи                         | 70   | 82   | 81   | 80   | 81   |
| Фрукты и ягоды                | 10,9 | 10,8 | 11   | 11   | 10,9 |
| Независимость, %              |      |      |      |      |      |
| Мясо и мясная продукция       | 33   | 34   | 41   | 45   | 50   |
| Молоко и молочная продукция   | 61   | 60   | 60   | 62   | 63   |
| Яйца и яйцепродукты           | 77   | 77   | 86   | 85   | 90   |
| Картофель                     | 155  | 158  | 165  | 169  | 170  |
| Овощи                         | 32   | 36   | 39   | 40   | 42   |
| Фрукты и ягоды                | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    |
| Покупательская способность, % |      |      |      |      |      |
| Мясо и мясная продукция       | 91   | 89   | 78   | 76   | 75   |
| Молоко и молочная продукция   | 380  | 403  | 426  | 424  | 425  |
| Яйца и яйцепродукты           | 333  | 345  | 380  | 380  | 385  |
| Картофель                     | 743  | 989  | 1141 | 1145 | 1149 |
| Овощи                         | 350  | 349  | 307  | 310  | 315  |
| Фрукты и ягоды                | 152  | 171  | 187  | 195  | 195  |
| Физическая доступность, %     |      |      |      |      |      |
| Мясо и мясная продукция       | 90   | 91   | 97   | 98   | 100  |
| Молоко и молочная продукция   | 83   | 82   | 83   | 84   | 87   |
| Яйца и яйцепродукты           | 77   | 78   | 81   | 85   | 88   |
| Картофель                     | 101  | 104  | 106  | 107  | 110  |
| Овощи                         | 52   | 54   | 56   | 56   | 55   |
| Фрукты и ягоды                | 37   | 38   | 39   | 39   | 39   |

В связи с тем, что на сегодня регион еще не способен полностью обеспечить себя продовольствием, значительную рыночную

нишу занимают производители из стран ближнего зарубежья, прежде всего из Китая и Монголии. Республика Бурятия граничит с данными государствами, демонстрирующими значительные успехи в производстве продуктов питания.

Тем не менее, животноводство является ключевой отраслью сельского хозяйства региона. У республики есть неплохие перспективы в области производства экологически чистой мясной продукции. Для этого потребуются развивать органическое животноводство, предусматривающее обеспечение содержания животных без скученности, с как можно большим содержанием на пастбищах. Животные не находятся в состоянии стресса – постоянного спутника промышленных организаций и ферм. При этом часть поголовья животных, находящихся на большой площади пастбища не вытаптывает его, не «выкашивает подчистую», вследствие чего пастбище быстро восстанавливается. Навоз, выделенный животными, совершенно естественно равномерно распределяется на все пастбище и способствует плодородию почв [66]. Органическое животноводство является малозатратным, так как животные выращиваются на пастбищах, лугах и пашнях, т.е. в условиях, приближенных к естественным, природным.

По данным статистики по Республике Бурятия площадь сельскохозяйственных угодий составляет 3128 тыс. га, из них пашни – 920,6 тыс. га, сенокосы – 377,8, пастбища – 1829,6 тыс. га (рис. 3.3) [57].

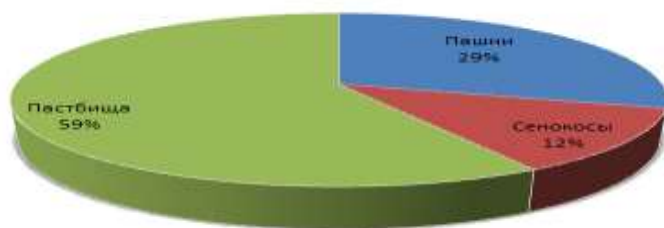


Рисунок 3.3 – Структура сельскохозяйственных угодий РБ, тыс. га

Республика располагает огромными площадями пастбищ для развития скотоводства, выращивания крупного рогатого скота таких мясных пород, как казахской белоголовой и калмыцкой, бурятских аборигенных овец и бурятских лошадей.

Калмыцкая и казахская белоголовая породы отличаются вытянутым туловищем бочкообразной формы, выделяющейся ровной линией спины, крепким, относительно легким костяком. Особенностью скота этой породы является то, что к зиме он обрастает густой длинной шерстью, поэтому обеспечить содержание таких быков и телок можно в самом суровом климате. Везят казахские белоголовые коровы в среднем 540-580 кг, в некоторых случаях этот показатель может достигать и 700 кг. Бычки казахской белоголовой породы к моменту убоя набирают вес в 800-850 кг, масса тела лучших особей может достигать при этом и 1000 кг [48].

Таким образом, Республика Бурятия имеет потенциал для перехода на органическое сельское хозяйство. Она владеет огромными площадями пастбищ и запасами воды. Скот пасется на отгонных пастбищах, без скученности, для его содержания не требуются помещения, а продукты жизнедеятельности естественным образом распространяются по пастбищам, в дальнейшем способствуя повышению их плодородия. При этом не используются дорогие антибиотики, гормональные препараты, синтетические вещества либо стимуляторы роста, трансгенные мутации. Фактически кочевое животноводство отвечает требованиям органического, скот растет в естественных природных условиях, в основном используются животные аборигенных пород, приспособленные к суровым климатическим условиям Байкальского региона.

Вместе с тем, кочевое животноводство является экономически выгодным, поскольку нет необходимости строить специальные помещения (достаточно легких укрытий) и не требуется заготовка большого количества кормов, так как скот находится на пастбище круглый год. Развитие кочевого животноводства позволит обеспечить население республики качественной мясной продукцией местного производства и повысить продовольственную безопасность региона.

Для прогнозирования потенциального объема потребления мясной продукции используем метод маркетингового математического прогнозирования, предложенный О.Э. Брезе и В.В. Салием [15]. В качестве показателей для анализа возьмем потребление мяса и мясопродуктов (в пересчете на мясо) как наиболее значимые для рынка Бурятии (табл. 3.13).

Таблица 3.13

Объем потребления мясной продукции на душу населения в год

| №  | Годы | Мясо и мясопродукты (в пересчете на мясо) |
|----|------|-------------------------------------------|
| 1  | 2007 | 54                                        |
| 2  | 2008 | 57                                        |
| 3  | 2009 | 59                                        |
| 4  | 2010 | 60                                        |
| 5  | 2011 | 63                                        |
| 6  | 2012 | 64                                        |
| 7  | 2013 | 68                                        |
| 8  | 2014 | 68                                        |
| 9  | 2015 | 69                                        |
| 10 | 2016 | 69                                        |

Анализ данных таблицы 3.13 показывает, что за 10 лет объем потребления мяса на душу населения рос. То есть данные свидетельствуют о том, что потребление мяса в год обладает стабильной тенденцией к подъему – восходящим трендом. Сделаем прогноз показателей будущего периода. Используется линейное уравнение:

$$F_x = B_0 + B_1 * x, \quad (3.1)$$

где  $F_x$  – значение тренда на оси ординат в момент  $t$ ;

$B_0$  – точка, в которой тренд пересекает ось ординат;

$B_1$  – коэффициент наклона линии тренда.

Рассчитаем эти коэффициенты, пользуясь исходными историческими данными об объемах потребления. Вычислим сначала все суммы, входящие в выражения для  $B_0$  и  $B_1$  (табл. 3.14).

Таблица 3.14

Расчетные данные для прогноза потребления мяса  
и мясопродуктов (в пересчете на мясо)

| Годы | $x$ | Объем потребления на душу населения, $Y_x$ | $Y_x * x$ | $x^2$ |
|------|-----|--------------------------------------------|-----------|-------|
| 1    | 2   | 3                                          | 4         | 5     |
| 2007 | 1   | 54                                         | 54        | 1     |
| 2008 | 2   | 57                                         | 114       | 4     |
| 2009 | 3   | 59                                         | 177       | 9     |
| 2010 | 4   | 60                                         | 240       | 16    |
| 2011 | 5   | 63                                         | 315       | 25    |
| 2012 | 6   | 64                                         | 384       | 36    |
| 2013 | 7   | 68                                         | 476       | 49    |
| 2014 | 8   | 68                                         | 544       | 64    |

Продолжение таблицы 3.14

| 1     | 2  | 3   | 4    | 5   |
|-------|----|-----|------|-----|
| 2015  | 9  | 69  | 621  | 81  |
| 2016  | 10 | 69  | 690  | 100 |
| Сумма | 55 | 631 | 3615 | 385 |

Пользуясь полученными значениями сумм, приведенными в таблице 3.14, вычислим коэффициенты  $B_0$  и  $B_1$ .

$$B_0 = \frac{3615 - \frac{631 \cdot 55}{10}}{385 - \frac{55^2}{10}} = 1,7515;$$

$$B_1 = \frac{631 - 1,7515 \cdot 55}{10} = 53,467.$$

Линейное регрессионное уравнение (3.1) будет выглядеть следующим образом:

$$F_x = 1,7515 \cdot x + 53,467.$$

Пользуясь этим уравнением, проведем линию тренда на том же графике, используя данные о росте потребления мяса и мясопродуктов (в пересчете на мясо) на душу населения в Республике Бурятия в год, кг (рис. 3.4).

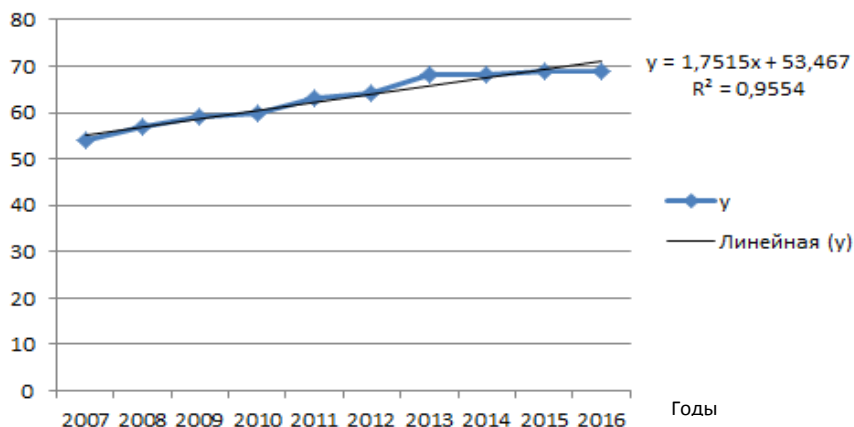


Рисунок 3.4 – Динамика потребления мяса и мясопродуктов (в пересчете на мясо) на душу населения в Республике Бурятия в год с 2007-2016 гг. (линия тренда)

Как видно из рисунка, объемы потребления мяса и мясных продуктов (в пересчете на мясо) на душу населения в республике возрастают в среднем на 1,7515 кг ежегодно.

Проведем сопоставление линии тренда с реальным разбросом точек в историческом ряду. Расчет отклонений линии тренда от реальных показателей является частью проверки регрессивного уравнения тренда на адекватность. Помимо отклонений рассчитываются также следующие величины: среднеквадратическое отклонение и среднее абсолютное отклонение. Вычислим величины, входящие в выражение для  $\sigma$  и  $X$  (табл. 3.15).

Таблица 3.15

Оценка отклонений тренда от фактических значений

| Годы | x  | Объем потребления на душу населения, $Y_x$ | Темп роста, X | Объем потребления от тренда, $F_x$ | Отклонение $Y_x - F_x$ | $(Y_x - F_x)^2$ | $ Y_x - F_x $ |
|------|----|--------------------------------------------|---------------|------------------------------------|------------------------|-----------------|---------------|
| 1    | 2  | 3                                          | 4             | 5                                  | 6                      | 7               | 8             |
| 2007 | 1  | 54                                         | 1             | 55,22                              | -1,21                  | 1,48            | 1,21          |
| 2008 | 2  | 57                                         | 1,05          | 56,97                              | 0,03                   | 0,001           | 0,03          |
| 2009 | 3  | 59                                         | 1,03          | 58,72                              | 0,28                   | 0,08            | 0,28          |
| 2010 | 4  | 60                                         | 1,02          | 60,47                              | -0,47                  | 0,22            | 0,47          |
| 2011 | 5  | 63                                         | 1,05          | 62,22                              | 0,77                   | 0,60            | 0,77          |
| 2012 | 6  | 64                                         | 1,01          | 63,98                              | 0,02                   | 0,001           | 0,02          |
| 2013 | 7  | 68                                         | 1,06          | 65,73                              | 2,27                   | 5,16            | 2,27          |
| 2014 | 8  | 68                                         | 1             | 67,48                              | 0,52                   | 0,27            | 0,52          |
| 2015 | 9  | 69                                         | 1,01          | 69,23                              | -0,23                  | 0,05            | 0,23          |
| 2016 | 10 | 69                                         | 1             | 70,98                              | -1,98                  | 3,93            | 1,98          |
|      |    |                                            |               |                                    | Сумма:                 | 11,8            | 7,8           |

С помощью сумм, представленных в последней строке таблицы 3.15, находим:

$$\sigma = \sqrt{\frac{11,8}{10}} = 1,086;$$

$$X = \frac{7,8}{10} = 0,78.$$

Определим среднее значение темпа роста потребления мяса и мясoproductов (в пересчете на мясо) путем вычисления средней геометрической величины темпов роста:

$$X = \sqrt[10]{1 * 1,05 * \dots * 1} = 1,023.$$

Уравнение тренда позволяет прогнозировать объемы потребления мяса и мясoproductов (в пересчете на мясо) на душу населения в Республике Бурятия на будущие периоды. Рассчитаем предпо-

лагаемый объем потребления мяса и мясопродуктов (в пересчете на мясо) на душу населения 11, 12 и 13-го (2017, 2018 и 2019 соответственно) годов. Для этого подставим в полученное уравнение тренда величину  $x = 11, 12$  и  $13$ :

$$F_{11} = 1,7515 * x + 53,467 = 1,7515 * 11 + 53,467 = 72,73 \text{ кг};$$

$$F_{12} = 1,7515 * x + 53,467 = 1,7515 * 12 + 53,467 = 74,45 \text{ кг};$$

$$F_{13} = 1,7515 * x + 53,467 = 1,7515 * 13 + 53,467 = 76,24 \text{ кг}.$$

Проверим качество модели методом расщепления данных. Рассчитаем коэффициенты тренда  $B_0$  и  $B_1$ . Для этого в таблице 3.16 рассчитаем суммы, входящие в выражение для  $B_0$  и  $B_1$ .

Таблица 3.16

Расчет сумм, входящих в выражение для  $B_0$  и  $B_1$

| Годы  | $x$ | Объем потребления на душу населения, $Y_x$ | $Y_x * x$ | $x^2$ |
|-------|-----|--------------------------------------------|-----------|-------|
| 1     | 2   | 3                                          | 4         | 5     |
| 2007  | 1   | 54                                         | 54        | 1     |
| 2008  | 2   | 57                                         | 114       | 4     |
| 2009  | 3   | 59                                         | 177       | 9     |
| 2010  | 4   | 60                                         | 240       | 16    |
| 2011  | 5   | 63                                         | 315       | 25    |
| Сумма | 15  | 293                                        | 900       | 55    |

Из данных таблицы 3.16 находим коэффициенты  $B_0$  и  $B_1$ :

$$B_0 = \frac{900 - \frac{293 * 15}{5}}{55 - \frac{15^2}{5}} = 2,1;$$

$$B_1 = \frac{293 - 2,1 * 15}{5} = 52,3.$$

Таким образом, уравнение тренда, построенное по суммам пятилетнего периода, будет выглядеть следующим образом:

$$F_x = 2,1 * x + 52,3.$$

Пользуясь этим уравнением, проведем линию тренда на том же графике, используя данные о росте потребления мяса и мясопродуктов (в пересчете на мясо) на душу населения в Республике Бурятия в год с 2007 по 2011 г., кг (рис. 3.5).

С помощью полученного уравнения для  $F_x=5$  сделаем прогноз на оставшиеся пять лет и вычислим отклонение от реального объема потребления в эти годы (табл. 3.17).



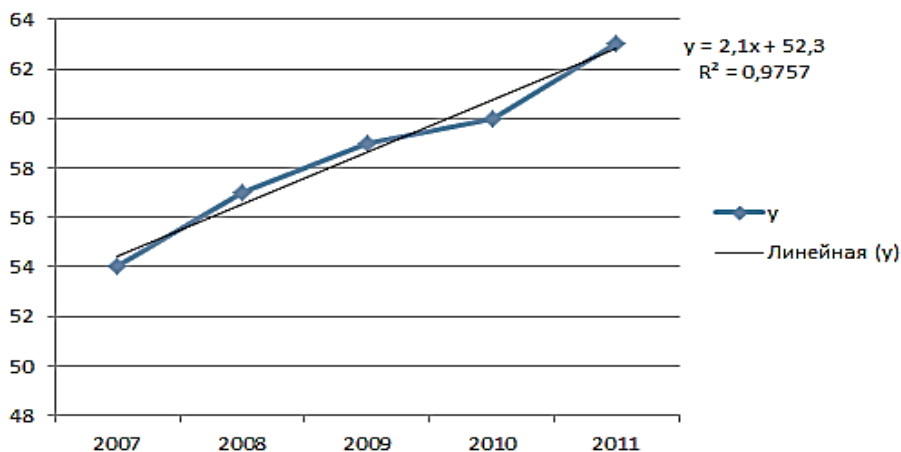


Рисунок 3.5 – Динамика потребления мяса и мясопродуктов (в пересчете на мясо) на душу населения в РБ в год в 2007-2011 гг. (линия тренда)

Таблица 3.17

Данные для прогнозирования потребления мяса и мясопродуктов в РБ

| Годы | $x$ | Объем потребления на душу населения, $Y_x$ | Объем потребления $F_x$ от тренда, кг | Отклонение $Y_x - F_x$ , кг |
|------|-----|--------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 2012 | 6   | 64                                         | 64,9                                  | -0,9                        |
| 2013 | 7   | 68                                         | 67                                    | 1                           |
| 2014 | 8   | 68                                         | 69,1                                  | -1,1                        |
| 2015 | 9   | 69                                         | 71,2                                  | -2,2                        |
| 2016 | 10  | 69                                         | 73,3                                  | -4,3                        |

Уравнение тренда можно использовать для прогнозирования потребления мяса и мясопродуктов (в пересчете на мясо) на душу населения РБ на будущие периоды (табл. 3.18).

Таблица 3.18

Прогноз потребления мяса и мясопродуктов на душу населения в РБ на 2017-2019 гг.

| Годы | $x$ | Объем потребления $F_x$ , спрогнозированный с помощью тренда, в год, кг |
|------|-----|-------------------------------------------------------------------------|
| 2017 | 11  | 72,7                                                                    |
| 2018 | 12  | 74,5                                                                    |
| 2019 | 13  | 76,2                                                                    |

Сделаем прогноз развития агропродовольственного рынка (рис. 3.6).

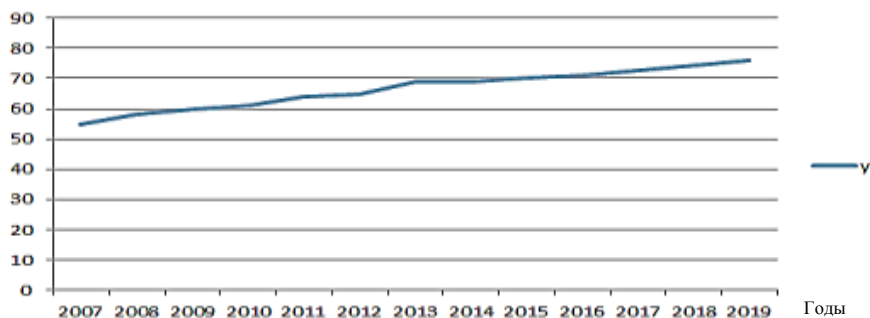


Рисунок 3.6 – Прогноз развития агропродовольственного рынка в РБ на период 2007-2019 гг.

Потребление мяса и мясной продукции в Республике Бурятия с каждым годом приближается к рекомендуемой медицинской норме в 73 кг. Так, по прогнозу в 2019 г. потребление мяса превысит норму, что даст возможность развивать экспорт. Для этого потребуются налаживание межрегиональных и межгосударственных продовольственных связей.

В настоящее время мясное животноводство в РБ активно развивается, в основном благодаря поддержке государства, оказываемой сельскохозяйственным организациям и К(Ф)Х. Назрела необходимость принять новые государственные программы по увеличению объемов производства мяса. Это будет способствовать развитию агропродовольственных рынков, качественному продовольственному обеспечению Республики Бурятия, комплексному развитию продуктивного и устойчивого агропродовольственного производства, росту уровня доходов населения региона и сохранению природных ресурсов для аграрного производства.

#### Библиография

1. Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.1999 (ред. от 02.05.2012).

2. Об одобрении концепции развития агропромышленного комплекса и сельских территорий Республики Бурятия на 2009-2017 годы и на период до 2020 года: Постановление Правительства Республики Бурятия от 11 декабря 2008 г. № 529.

3. О системе исполнительных органов государственной власти Республики Бурятия: Закон Республики Бурятия от 06 июля 2005 г. (ред. от 13.10.2011).

4. Развитие агропромышленного комплекса и сельских территорий в Республике Бурятия на 2011–2017 годы и на период до 2020 года: Постановление Правительства Республики Бурятия от 19 октября 2010 г. № 444.

5. Развитие мясного скотоводства Республики Бурятия на 2013-2016 годы: Постановление Правительства Республики Бурятия от 5 декабря 2012 г. № 727.

6. Развитие овцеводства в Республике Бурятия на 2013–2015 годы: Постановление Правительства Республики Бурятия от 18 июня 2013 г. № 312.

7. Развитие отраслей животноводства в Республике Бурятия на 2013–2015 годы: Постановление Правительства Республики Бурятия от 28 мая 2013 г. № 253.

8. Развитие перерабатывающей промышленности агропромышленного комплекса Республики Бурятия на 2011–2015 годы: Постановление Правительства Республики Бурятия от 10 августа 2011 г. № 420.

9. Развитие переработки и сбыта продукции животноводства в Республике Бурятия на 2013–2015 годы: Постановление Правительства Республики Бурятия от 18 июня 2013 г. № 311.

10. Развитие птицеводства в Республике Бурятия на 2013–2015 годы: Постановление Правительства Республики Бурятия от 22 мая 2013 г. № 247.

11. Стратегии развития пищевой и перерабатывающей промышленности Российской Федерации на период до 2020 года: Постановление Правительства от 17 апреля 2012 года № 559.

12. Доклад о результатах за 2012 год и основных направлениях деятельности Министерства экономики Республики Бурятия на 2014-2016 годы: Доклад Правительства Республики Бурятия от 20 июня 2012 г.

13. Агирбов Ю.И. Рынки сельскохозяйственной продукции: учеб. пособие. – М., 2013. – 345 с.

14. Алексеев А.Н. Повышение конкурентной устойчивости агропродовольственной сферы северных регионов России // Транспортное дело России. – 2012. – № 6. – С. 122-124.

15. Брезе О.Э. Прогнозирование продовольственного спроса региона на методах математической статистики / под ред. О.Э. Брезе // Техника и технология пищевых производств. – М., 2014. – № 3. – С. 145.
16. Бронский И.В. Агропромышленный комплекс России в 2013 г. (экономический обзор) // АПК: экономика, управление. – 2013. – № 8. – С. 47-52.
17. Горбунов Г. Продовольственная безопасность // Экономика сельского хозяйства России. – 2012. – № 1. – С. 25-31.
18. Государственное регулирование экономики в условиях рынка // Экономика и управление в зарубежных странах. – 2012. – № 5-6.
19. Киселев С.В. Сельская экономика. – М.: Инфра-М, 2010. – 572 с.
20. Косинский П.Д. Продовольственная самообеспеченность региона как экономическая система // Проблемы современной экономики. – 2012. – № 3. – С. 243–247.
21. Криворотов В.В. Экономическая безопасность государства и регионов: учеб. пособие / под ред. В.В. Криворотова. – Екатеринбург: УГТУ-УПИ, 2014. – 365 с.
22. Кушлин В.И. Государственное регулирование рыночной экономики: учеб. пособие. – 4-е изд. – М.: Дело, 2014.
23. Лукинов И.О. Методы и средства государственного регулирования экономики // Экономика России. – 2013. – № 5.
24. Минакова И.В. Взаимозаменяемость и взаимодополняемость ресурсов в региональной экономике [Текст] / под ред. И.В. Минакова // Региональная экономика: теория и практика. – 2016. – № 33 (216). – С. 2.
25. Нечаев В.И. Совершенствование системы государственного регулирования региональной агроэкономики. – Краснодар: Новости, 2015.
26. Радичев С.Л. АПК должен стать одним из локомотивов национальной экономики // Экономика сельского хозяйства России. – 2012. – № 8.
27. Российский статистический ежегодник / Госкомстат России. – М., 2016. – 126 с.
28. Попов Н.А. Организация сельскохозяйственного производства. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 320 с.
29. Ткачев А.Н. Поддержка сельского хозяйства // Экономика сельского хозяйства России. – 2012. – № 9.
30. Симонов С.Ю. Применение статистических методов в прогнозировании рынка зерна // Вестник университета управления. – 2007. – № 2. – С. 53.
31. Чинаров А.В. Проблемы среднесрочного прогнозирования развития внутреннего рынка мяса // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2015. – № 12. – С. 66-70.

32. Агапов С.К. Основные принципы регулирования регионального продовольственного рынка [Электронный ресурс] // Совершенствование механизма хозяйствования АПК на уровне объединенного муниципального образования. – 2014. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=23321597> (дата обращения 11.12.2016).

33. Баранов Л.К. Российский рынок растительного масла [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.oilworld.ru> (дата обращения 3.05.2017).

34. Богданов Ю.Э. Производство сахара в России в 2016 г. увеличилось почти на 5%. [Электронный ресурс] // Российский бизнес-журнал. – 2016. – URL: <http://www.rosbj.ru> (дата обращения 3.05.2017).

35. Васильев Л.Л. Потребности и платежеспособный спрос [Электронный ресурс] // Стутфилес. – 2016. – URL: <https://studfiles.net> (дата обращения 8.10.2017).

36. Васильев Г.Р. Приоритетное направления развития продовольственного рынка Республики Бурятия [Электронный ресурс] // Рефрегер. – 2015. – URL: <http://refleader.ru> (дата обращения 5.09.2017).

37. Горский Р.Р. Обзор Российского рынка рыбы и морепродуктов [Электронный ресурс] // Информационный портал межрегионального делового сотрудничества. – 2016. – URL: <http://www.marketcenter.ru> (дата обращения 4.05.2017).

38. Госпрограммы и республиканские целевые программы [Электронный ресурс] // Министерство сельского хозяйства и продовольствия РБ. – Улан-Удэ, 2016. – URL: <http://egov-buryatia.ru/index.php?id=3097> (дата обращения 14.08.2017).

39. Государственная поддержка агропродовольственного рынка [Электронный ресурс]. – URL: [http://revolution.allbest.ru/marketing/00553565\\_1.html](http://revolution.allbest.ru/marketing/00553565_1.html) (дата обращения 5.02.2017).

40. Данные по инвестициям за 2012-2016 годы [Электронный ресурс] // Комитет инвестиций Республики Бурятия. – Улан-Удэ, 2016. – URL: <http://economy.govrb.ru> (дата обращения 14.07.2017).

41. Дементьев С.Д. Россия на 90% обеспечила себя овощами отечественного производства [Электронный ресурс] // РИА Новости. – 2016. – URL: <https://ria.ru> (дата обращения 4.05.2017).

42. Доткин В.О. Социологи: Россияне стали есть меньше картошки и хлеба [Электронный ресурс] // Российская газета. – 2016. – URL: <https://rg.ru> (дата обращения 4.05.2017).

43. Единая региональная субсидия [Электронный ресурс] // Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. – 2016. – URL: <http://mcx.ru> (дата обращения 12.05.17).

44. Жамсуев Е.О. Продовольственная безопасность [Электронный ресурс] // Вестник. – 2016. – URL: [www.rshb.ru](http://www.rshb.ru) (дата обращения 12.05.17).

45. Иванов А.А. АПК России: успехи, проблемы и перспективы [Электронный ресурс] // ОбзорПресс. – 2016. – URL: <https://obzor.press> (дата обращения 11.05.17).

46. Иванов Л.Д. Субсидия на повышение продуктивности в молочном скотоводстве [Электронный ресурс] // Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. – 2016. – URL: <http://mcx.ru> (дата обращения 12.05.17).

47. Колодин О.В. Развитие сельского хозяйства в России [Электронный ресурс] // Комсомольская правда. – 2016. – URL: <https://www.irk.kp.ru> (дата обращения 8.05.17).

48. Лазько Н.В. Казахская белоголовая порода коров [Электронный ресурс] // ФБ. РУ. – 2015. – URL: <http://fb.ru> (дата обращения 4.11.2017).

49. Логинов В.Л. Субсидии на развитие сельского хозяйства [Электронный ресурс] // Комсомольская правда. – 2016. – URL: <https://www.irk.kp.ru> (дата обращения 15.10.2017).

50. Маханько Г.В. Роль АПК в обеспечении продовольственной безопасности региона и страны [Электронный ресурс] // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – URL: <http://www.polnaja-jenciklopedija.ru> (дата обращения 12.08.2017).

51. Михайлов Д.Д. Развитие сельского хозяйства. Привлечение инвестиций [Электронный ресурс] // Комсомольская правда. – 2016. – URL: <https://www.irk.kp.ru> (дата обращения 27.10.2017).

52. Носиков З.Р. Агропромышленный комплекс России [Электронный ресурс] // Полная энциклопедия. – 2016. – URL: <http://www.polnaja-jenciklopedija.ru> (дата обращения 11.05.17).

53. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства и продовольствия Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL: <http://mcx.ru> (дата обращения 15.09.2017).

54. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – URL: [http://burstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/burstat/](http://burstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/burstat/) (дата обращения 18.05.2017).

55. Официальный портал органов государственной власти Республики Бурятия [Электронный ресурс]. – URL: <http://egov-buryatia.ru> (дата обращения 15.09.2017).

56. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Бурятия [Электронный ресурс]. – URL: <http://egov-buryatia.ru/minselhoz/> (дата обращения 15.09.2017).

57. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.gks.ru> (дата обращения 11.09.2017).

58. Огнева Ю.О. Региональный рынок продовольственных товаров [Электронный ресурс]. – URL: <http://diplomba.ru/work/15126#3> (дата обращения 15.09.2017).

59. Осинина З.Л. Кредитование сезонных полевых работ выросло на 13,6% – до 117,23 млрд. рублей [Электронный ресурс] // Новости. – 2016. – URL: [www.dairynews.ru](http://www.dairynews.ru) (дата обращения 12.05.17).

60. Руководящие документы Министерства Республики Бурятия [Электронный ресурс] / Министерство экономики Республики Бурятия. – 2016. – URL: <http://economy.govrb.ru> (дата обращения 15.09.2017).

61. Романов Г.К. Инфраструктура АПК России [Электронный ресурс] // Полная энциклопедия. – 2016. – URL: <http://www.polnaja-jenciklopedija.ru> (дата обращения 18.06.17).

62. Самойлова Р.З. Компенсация прямых понесенных затрат на строительство и модернизацию объектов АПК [Электронный ресурс] // Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. – 2016. – URL: <http://mcx.ru> (дата обращения 12.05.17).

63. Соколов Г.В. Государственная поддержка развития АПК на 2013-2020 гг. [Электронный ресурс] // Международный студенческий научный вестник. – 2016. – URL: <http://www.eduherald.ru> (дата обращения 12.05.17).

64. Сони́на Г.М. Анализ развития животноводства в Республике Бурятия [Электронный ресурс] // АгроXXI. – 2016. – URL: <https://www.agroxxi.ru> (дата обращения 23.10.2017).

65. Тайшин В.А. Бурятские аборигенные грубошерстные овные овцы [Электронный ресурс] // Иркипедия. – 2015. – URL: <http://irkipedia.ru> (дата обращения 9.09.2017).

66. Хаптаева П.Т. В Бурятии необходимо возродить племенное дело – заслуженный зоотехник РБ [Электронный ресурс] // Буряад Унэн. – 2016. – URL: <https://burunen.ru> (дата обращения 23.10.2017).

## **Глава 4**

# **ОСОБЕННОСТИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ РЕГИОНА**

### **4.1. Анализ современного состояния гостиничной сферы в Республике Бурятия**

В современных условиях гостиничное хозяйство рассматривается как один из факторов, определяющих специфику развития туризма, являясь при этом основой для производства туристского продукта при планировании приоритетных направлений инвестиционной политики в регионе.

Индустрия гостеприимства является быстро растущей и высокорентабельной сферой бизнеса, одной из наиболее важных составляющих на рынке услуг.

Сфера гостиничных услуг представляет собой динамично развивающуюся отрасль народного хозяйства, играющую при этом большую роль в формировании финансовых ресурсов, развитии платежного баланса, а также в обеспечении социально-экономической политики региона. Неоспоримым фактом является неразрывная связь туристской и гостиничной сфер. Сфера гостиничных услуг перспективна, поскольку ее успешное развитие может внести положительные тенденции в формирование структуры занятости населения, а также способствовать преодолению социально-экономического отставания региона, подъему экономики при наличии эффективных инструментов экономического регулирования.

С точки зрения макроэкономики услуги гостиниц представляют собой экономические отношения, результат которых в большей степени зависит от макрохозяйственных и национальных процессов, отношений, чем от внутренних причин. В данном контексте важно отметить, что развитие туристской сферы на мировом и региональном уровнях связано с уровнем материальной и технической инфраструктуры предприятий сферы гостиничных услуг.

В Сибирском федеральном округе (СФО) по количеству гостиниц Республика Бурятия занимает одну из лидирующих позиций (рис. 4.1).



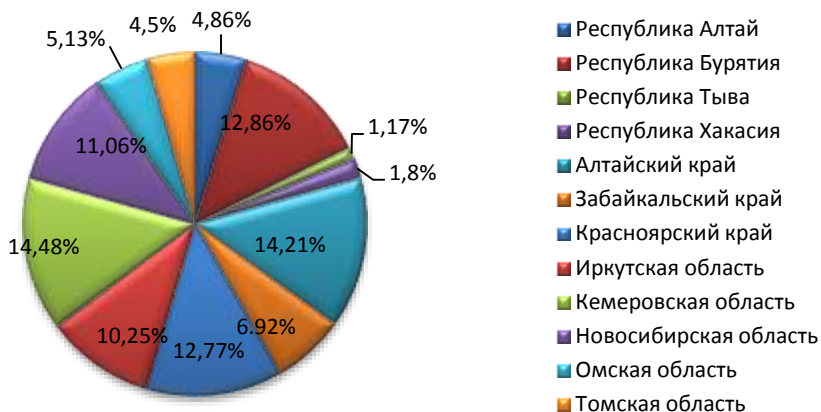


Рисунок 4.1 – Структура гостиниц СФО за 2016 г.

Из рисунка 4.1 видно, что в 2016 г. наибольшее количество гостиниц расположено в Кемеровской области – 14,48% (161), в Алтайском крае – 14,21% (158), в Республике Бурятия – 12,86% (143), в Красноярском крае – 12,77% (142), в Новосибирской области – 11,06% (123), в Иркутской области – 10,25% (114), в Забайкальском крае – 6,92% (77), в Омской области – 5,13% (57), в Республике Алтай – 4,86% (54), в Томской области – 4,5% (50), в Республике Хакасия – 1,8% (20) и в Республике Тыва – 1,17% (13) соответственно. Общая вместимость гостиниц в 2016 г. по регионам СФО представлена на рисунке 4.2.

В 2016 г. в Республике Бурятия насчитывалось 342 коллективных средства размещения, предоставляющих услуги гостиниц (гостиницы, мотели, пансионаты, общежития для приезжих и др.) и специализированных коллективных средств размещения (санаторно-курортные организации, организации отдыха, туристские базы и др.). Предприятия гостиничного типа составили 74,85%, специализированные средства размещения – 25,15%. Номерной фонд коллективных средств размещения по средствам размещения гостиничного типа составил 3294 номера, в специализированных средствах размещения – 2319 номеров. Общая вместимость коллективных средств размещения составляет 12550 мест: гостиницы и аналогичные средства размещения – 6574 места, и специализированные средства размещения – 5976 мест.

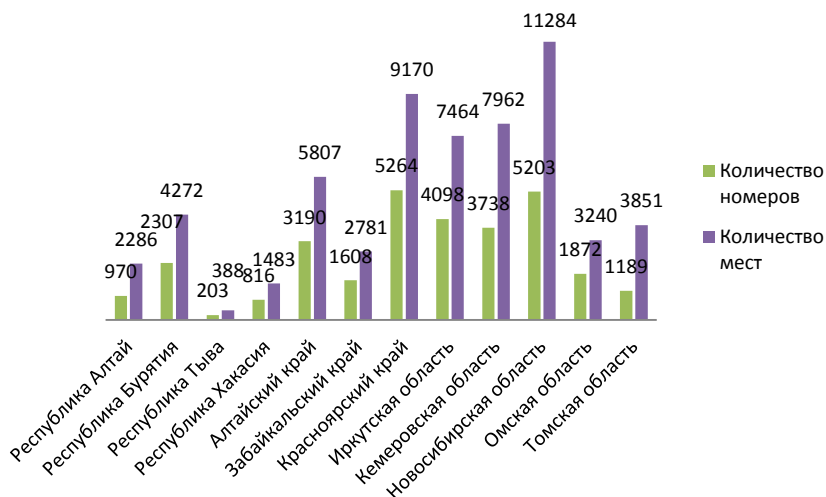


Рисунок 4.2 – Общая вместимость гостиниц по СФО за 2016 г.



Рисунок 4.3 – Количество коллективных средств размещения по РФ

В 2016 г. в коллективных средствах размещения было размещено 334488 чел. Темп прироста по отношению к 2015 г. составил 2,82%. Численность размещенных лиц по принадлежности гражданству составила: граждане России – 87,85% (293846), иностранные граждане – 12,15% (40642).



Рисунок 4.4 – Численность размещенных лиц

В 2016 г. было осуществлено 963408 ночевков в коллективных средствах размещения. При этом в гостиницах и аналогичных средствах размещения осуществлено 457134 ночевки, в специализированных средствах размещения – 506274 ночевки.

По продолжительности пребывания в гостиницах и аналогичных средствах проживания 89% посетителей останавливаются на 1-3 дня, 10,2% – на 4-7 дней, 0,8% – более 7 дней. В специализированных средствах размещения 51,2% случаев приходится на 1-3 дня, 21,4% – на 4-7 дней и 27,4% – более 7 дней.

Как и в любом другом бизнесе, перед отелем стоят две разнонаправленные задачи: реализовать качественные услуги по максимально выгодной цене и снизить расходы на их предоставление. Если доходы гостиницы зависят от правильных управленческих решений и в большой степени от внешних факторов, то уровень затрат зависит от эффективности операционной модели управления, при этом он связан с процессом реализации услуг, т.е. продажи номерного фонда.

Индустрию гостеприимства составляют различные средства коллективного и индивидуального размещения: отели, гостиницы, мотели, хостелы и общежития, апартаменты, а также частный сектор, предлагающие полный комплекс услуг по приему, размещению и обслуживанию пребывания гостей.

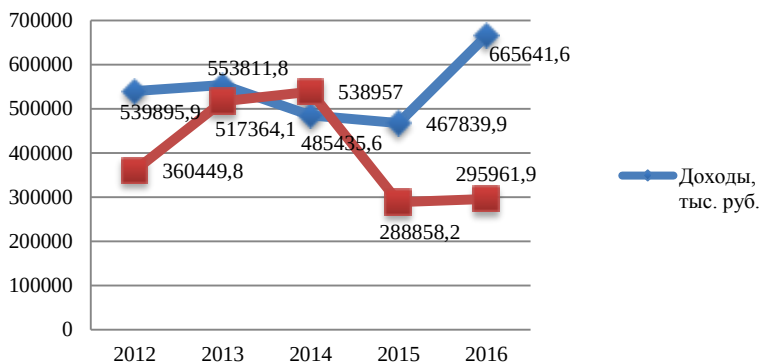


Рисунок 4.5 – Доходы и затраты гостиниц Республики Бурятия

Структура гостиниц и аналогичных средств размещения за 2016 г. представлена на рисунке 4.6.

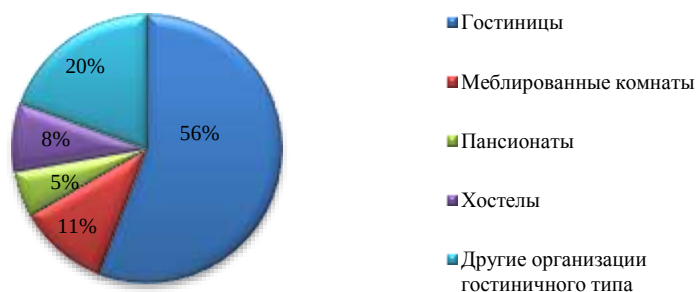


Рисунок 4.6 – Структура гостиниц и аналогичных средств размещения на 2016 г.

По данным Федеральной службы государственной статистики в 2016 г. гостиницы составили 56% (143), другие организации гостиничного типа – 20% (50), меблированные комнаты – 11% (28), хостелы – 8% (21), пансионаты – 5% (14) соответственно.

Исходя из рисунка 4.7 можно сказать, что общее количество гостиниц и аналогичных средств размещения имеют тенденции к увеличению.

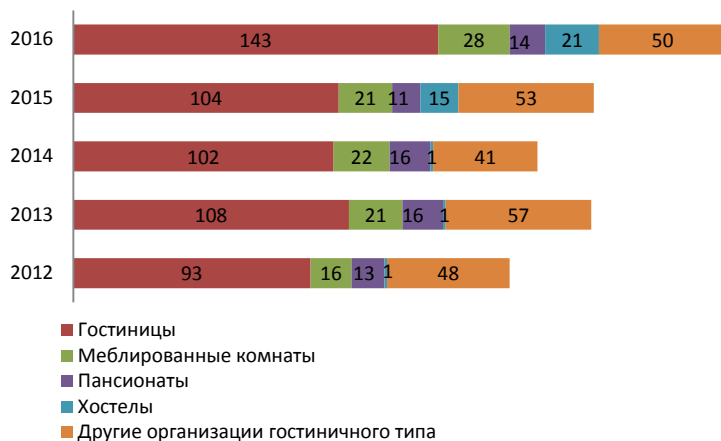


Рисунок 4.7 – Количество гостиниц и аналогичных средств размещения

Вместимость гостиницы определяется числом постоянных спальных мест. В различных странах классификация гостиниц по вместительности различна. Мировой гостиничный номерной фонд в основном размещен в малых и средних гостиницах. В последнее время в связи со значительным ростом туризма и экономическими предпосылками отмечается тенденция увеличения вместимости некоторых новых гостиниц. Начали строить гостиницы вместимостью 500 и более номеров. Так, в странах Западной Европы, например в Болгарии, Венгрии – от 400 до 800 номеров; в США рациональными считаются гостиницы не менее 300 номеров; во Франции, Японии, Германии появились гостиницы на 1 000 номеров, 2 000 номеров; в России появились гостиницы «Россия» (Москва) на 5 534 места, «Космос» (Москва) на 3 354 места и др.

В России нет официальной классификации гостиниц по вместимости. Общепринята следующая группировка:

- гостиницы малой вместимости (до 150 номеров);
- гостиницы средней вместимости (от 150 до 300 номеров);
- гостиницы большей вместимости (более 300 номеров).

Общая вместимость гостиниц Республики Бурятия за 2012-2016 гг. представлена на рисунке 4.8.

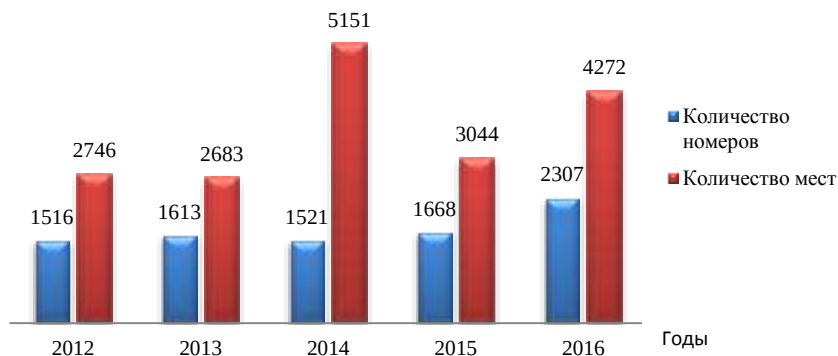


Рисунок 4.8 – Общая вместимость гостиниц Республики Бурятия

В зависимости от месторасположения структура гостиничного хозяйства Республики Бурятия выглядит следующим образом: 65% гостиниц находятся в городской местности, они существенно отличаются по основным параметрам (размер номерного фонда, результаты хозяйственной деятельности) от сельских (табл. 4.1).

Таблица 4.1  
Распределение гостиниц по районам РБ за 2016 г.

| Районы       | Количество гостиниц | Количество мест |
|--------------|---------------------|-----------------|
| 1            | 2                   | 3               |
| Баргузинский | 7                   | 188             |
| Баунтовский  | 1                   | 9               |
| Бичурский    | 4                   | 43              |
| Еравнинский  | 4                   | 52              |
| Закаменский  | 1                   | 39              |
| Иволгинский  | —                   | —               |
| Кабанский    | 3                   | 255             |
| Кижингинский | 1                   | 6               |
| Курумканский | 1                   | 34              |
| Кяхтинский   | 5                   | 118             |
| Муйский      | 3                   | 58              |

Продолжение таблицы 4.1

| 1                  | 2   | 3    |
|--------------------|-----|------|
| Мухоршибирский     | 4   | 45   |
| Окинский           | 1   | 8    |
| Прибайкальский     | 6   | 202  |
| Селенгинский       | —   | —    |
| Северо-Байкальский | 1   | 20   |
| Тарбагатайский     | 1   | 13   |
| Тункинский         | 7   | 389  |
| г. Северобайкальск | 8   | 241  |
| г. Улан-Удэ        | 85  | 2552 |
| Итого              | 143 | 4272 |

Развитие рынка гостиничных услуг Республики Бурятия сдерживается рядом факторов:

- обособленные гостиницы имеют низкий коэффициент загрузки;

- падение платежеспособного спроса населения;
- недостаток квалифицированного персонала;
- высокие затраты на открытие гостиничного бизнеса;
- неразвитость инфраструктуры;
- значительная часть гостиниц, находящаяся в собственности муниципалитетов, которые вследствие ограниченности финансовых ресурсов не могут обеспечить достаточный уровень комфортности.

Среди проблем можно назвать отсутствие системы управления качеством услуг и достаточно неразвитый механизм финансирования в гостиничном хозяйстве.

Таким образом, можно сказать, что в сфере гостиничных услуг Республики Бурятия наблюдается тенденция увеличения количества средств размещения. Наибольший удельный вес приходится на гостиницы. В 2016 г. прирост количества гостиниц по отношению к 2012 г. составил 53,76%. На долю г. Улан-Удэ приходится 59% от общего количества гостиниц региона. Доходы гостиниц с января по июнь 2017 г. составили 54651,9 тыс. руб.

## **4.2. Оценка конкурентоспособности предприятий на рынке гостиничных услуг**

На рынке гостиничных услуг необходимо обеспечить рост конкурентоспособности предприятий гостиничного хозяйства.

Современное экономическое развитие Республики Бурятия определяется не только уровнем промышленного производства крупных предприятий, но и состоянием торговли, сферы услуг, финансового рынка. В г. Улан-Удэ сосредоточены органы областного управления деятельностью учреждений рекреационно-туристического комплекса, образовательных учреждений.

В настоящее время в социально-культурной сфере г. Улан-Удэ прослеживается явная тенденция роста спроса на отдельные виды услуг. В частности, на услуги гостиничного и ресторанного бизнеса, а также на услуги, носящие массовый развлекательный характер. В данный момент предприятия г. Улан-Удэ, осуществляющие свою деятельность на указанном рынке услуг, не в состоянии полностью обеспечить потребность населения и гостей города в разнообразных видах досуга самого высокого уровня.

В современных условиях на рынке гостиничного бизнеса г. Улан-Удэ наблюдается значительный повышенный спрос на данный вид услуг, особенно на номера, располагающие максимально комфортными условиями проживания.

При этом услуги фирм-конкурентов в данном виде бизнеса ориентированы в основном на удовлетворение спроса потребителей, имеющих средний уровень доходов и нуждающихся в недорогих номерах со средним уровнем комфорта и предлагаемых услуг.

Конкурентоспособность гостиницы обуславливается ее финансовым положением, уровнем организации деятельности по оказанию услуг, уровнем организации и управления маркетингом, состоянием инфраструктуры, обеспечением безопасности проживания, расположением предприятия, квалификацией персонала и качеством обслуживания потребителей.

Предприятия гостиничного хозяйства ведут активную борьбу за получение признания и увеличения потока посетителей, поэтому важным моментом в деятельности каждого предприятия является исследование внешней среды и в особенности анализ деятельности конкурентов.



В качестве основных конкурентов могут рассматриваться следующие предприятия гостиничного комплекса:

- гостиничный комплекс «Байкал-Плаза», расположенный по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Ербанова, 12. Номерной фонд составляет 78 номеров на 128 мест;

- отель «Сибирь», расположенный по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Почтамтская, 1. Данный отель предлагает своим гостям 22 элитных номера. Номерной фонд составляют 14 одноместных, 7 двухместных номеров категории «Студия», 1 номер категории «Люкс». Также в отеле имеются кафе-бар, фитнес-центр и конференц-зал;

- отель «Мэргэн Батор», расположенный в Бурятском Деловом Центре по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Борсоева, 19 б. Отель располагает 37 номерами, в том числе пятикомнатными апартаментами. Это первый и единственный в Бурятии отель уровня «5 звезд», который предлагает следующий спектр услуг для эффективной работы и полноценного отдыха: современные офисы, конференц-залы, отель «Мэргэн Батор», ресторан «Мэргэн», бар «12», фитнес-клуб премиум-класса «Багатур».

Для оценки конкурентных преимуществ предприятия был выбран метод балльной оценки внутренних возможностей гостиничного предприятия и его услуг, что позволяет в значительной степени преодолеть трудности оценки, связанные с неоднородностью сравниваемых показателей. Данная методика предполагает балльную оценку места, занимаемого исследуемым предприятием и его конкурентами на рассматриваемом рынке гостиничных услуг.

Для определения конкурентных преимуществ предприятия необходимо определить степень приоритетности рассматриваемых факторов.

На рисунке 4.9 показаны наиболее весомые коэффициенты факторов, оказывающих непосредственное влияние на выбор потребителей. Из рисунка видно, что наиболее значимыми факторами для потребителей являются качество предоставляемой услуги (0,14); цена (0,13) и уровень обслуживания (0,11). Также к не менее значимым факторам относятся: доступ к сети Интернет (0,09); безопасность (0,09) и местоположение гостиничного комплекса (0,09) и возможность бронирования номера (0,08).



Рисунок 4.9 – Значение факторов при выборе гостиничного предприятия

Далее трансформируем оценку различных характеристик в единую шкалу оценок, используя балльную систему (табл. 4.2).

Таблица 4.2

Трансформация показателей в балльную оценку

| Показатели           | Количественная<br>или качественная оценка | Балльная<br>оценка |
|----------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| 1                    | 2                                         | 3                  |
| Качество услуги      | высокое                                   | 5                  |
|                      | хорошее                                   | 4                  |
|                      | низкое                                    | 2                  |
| Имидж (репутация)    | известная                                 | 5                  |
|                      | неизвестная                               | 1                  |
| Местоположение       | центр города                              | 5                  |
|                      | пригород                                  | 1                  |
| Средняя цена номера  | 1500                                      | 5                  |
|                      | 2500                                      | 4                  |
|                      | 3500                                      | 3                  |
| Ассортимент услуг    | широкий                                   | 5                  |
|                      | средний                                   | 4                  |
|                      | низкий                                    | 2                  |
| Уровень обслуживания | высокий                                   | 5                  |
|                      | средний                                   | 4                  |
|                      | низкий                                    | 2                  |

Продолжение таблицы 4.2

| 1                                      | 2               | 3 |
|----------------------------------------|-----------------|---|
| Безопасность                           | высокая         | 5 |
|                                        | средняя         | 4 |
|                                        | низкая          | 2 |
| Компетентность персонала               | высокий уровень | 5 |
|                                        | низкий уровень  | 1 |
| Маркетинг (реклама)                    | активная        | 5 |
|                                        | средняя         | 3 |
|                                        | недостаточная   | 1 |
| Возможность бронирования номера        | имеется         | 5 |
|                                        | отсутствует     | 1 |
| Дополнительные услуги                  | имеются         | 5 |
|                                        | отсутствуют     | 1 |
| Доступ к Интернет                      | имеется         | 5 |
|                                        | отсутствует     | 1 |
| Чистота в номере                       | чисто           | 5 |
|                                        | грязно          | 1 |
| Состояние материально-технической базы | высокое         | 5 |
|                                        | среднее         | 4 |
|                                        | низкое          | 3 |

Следующим этапом является сравнение конкурентов с анализируемым предприятием гостиничного хозяйства.

Сравнение основных конкурентов с анализируемым предприятием представлено в таблице 4.3.

Таблица 4.3

Оценка конкурентных преимуществ ООО «Байкал-Плаза»

| Показатели        | Коэффициент<br>весомости | «Байкал-Плаза»     |                          | «Мэргэн Батор»     |                          | «Сибирь»           |                          |
|-------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
|                   |                          | Балльная<br>оценка | Ср. взвешенная<br>оценка | Балльная<br>оценка | Ср. взвешенная<br>оценка | Балльная<br>оценка | Ср. взвешенная<br>оценка |
| 1                 | 2                        | 3                  | 4                        | 5                  | 6                        | 7                  | 8                        |
| Качество услуги   | 0,14                     | 5                  | 0,7                      | 5                  | 0,7                      | 5                  | 0,7                      |
| Имидж (репутация) | 0,06                     | 4,9                | 0,294                    | 4,9                | 0,294                    | 4,8                | 0,288                    |
| Местоположение    | 0,09                     | 5                  | 0,45                     | 4,5                | 0,405                    | 4,5                | 0,405                    |

Продолжение таблицы 4.3

| 1                                      | 2    | 3   | 4     | 5   | 6     | 7   | 8     |
|----------------------------------------|------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|
| Средняя цена номера                    | 0,13 | 4,7 | 0,611 | 4,5 | 0,585 | 4,8 | 0,624 |
| Ассортимент услуг                      | 0,06 | 4,8 | 0,288 | 4,9 | 0,294 | 4,8 | 0,288 |
| Уровень обслуживания                   | 0,11 | 4,5 | 0,495 | 4,7 | 0,517 | 4,4 | 0,484 |
| Безопасность                           | 0,09 | 5   | 0,45  | 5   | 0,441 | 4,9 | 0,441 |
| Компетентность персонала               | 0,06 | 4,8 | 0,288 | 4,8 | 0,288 | 4,8 | 0,288 |
| Маркетинг (реклама)                    | 0,02 | 4,5 | 0,09  | 4,6 | 0,092 | 4   | 0,08  |
| Возможность бронирования номера        | 0,08 | 5   | 0,4   | 5   | 0,4   | 5   | 0,4   |
| Дополнительные услуги                  | 0,03 | 4,8 | 0,144 | 4,9 | 0,147 | 4,7 | 0,141 |
| Доступ к Интернет                      | 0,09 | 5   | 0,45  | 5   | 0,45  | 5   | 0,45  |
| Чистота в номере                       | 0,03 | 5   | 0,15  | 5   | 0,15  | 5   | 0,15  |
| Состояние материально-технической базы | 0,01 | 4,5 | 0,045 | 5   | 0,05  | 4,7 | 0,047 |
| Итого                                  | 1    |     | 4,855 |     | 4,822 |     | 4,786 |

Проведенный анализ показал, что наибольшую рейтинговую оценку получил гостиничный комплекс ООО «Байкал-Плаза» – 4,855, далее отель «Мэргэн Батор» – 4,813; бизнес-отель «Сибирь» – 4,813. Однако расхождение с отелем «Мэргэн Батор» незначительное – 0,033.

Каждое средство размещения старается предоставить услуги, соответствующие критерию качества уровня звезд предприятий гостиничного хозяйства.

В целом имидж рассматриваемых предприятий гостиничного комплекса благоприятный.

Месторасположение гостиничного комплекса «Байкал-Плаза» по отношению к основным конкурентам является очень выгодным, поскольку он расположен в самом центре города, на площади Советов, вокруг которой находятся главные административные здания: правительство и парламент Бурятии, столичная мэрия. В непосредственной близости: банки, офисы крупных компаний и представительств, круглосуточный супермаркет и торговые центры. Рядом располагаются Музей исто-

рии Бурятии, почтамт, памятник архитектуры федерального значения – Академический театр оперы и балета, Национальная библиотека.

Самая низкая средняя цена за номер у бизнес-отеля «Сибирь» – 0,624, что позволило ему получить наивысшую оценку. По данному показателю средневзвешенная оценка у ООО «Байкал-Плаза» – 0,611 и у отеля «Мэргэн Батор» – 0,585 соответственно.

ООО «Байкал-Плаза» предлагает своим гостям довольно широкий спектр услуг – возможность проведения банкетов; различных конференций; сауну; салоны красоты и т.д., однако отсутствует тренажерный зал.

Конкурентное преимущество в уровне обслуживания клиентов является одним из основных факторов в гостиничном хозяйстве, поэтому следует отметить, что вес этого преимущества у отеля «Мэргэн Батор» самый высокий – 4,7, тогда как у ООО «Байкал-Плаза» он составил – 4,5.

Безопасность у рассматриваемых предприятий гостиничного комплекса находится на достаточно высоком уровне. Однако у ООО «Байкал-Плаза» имеется охраняемая парковка, что позволило получить наивысшую оценку.

Можно отметить, что все гостиницы города используют традиционные методы маркетинга. Это реклама на телевидении, радио, в периодической печати, объявления в специальных изданиях, льготы при привлечении других туристов.

Служба маркетинга ООО «Байкал-Плаза» обеспечивает эффективное сотрудничество с такими туристскими фирмами, как «Акбэс-тур», «Наран-тур», «Жассо-тур» и др.

Стоит отметить, что у всех рассматриваемых предприятий имеется возможность бронирования номера, что дает возможность любому человеку забронировать номер в гостинице, не покидая своей квартиры. Это очень удобно и позволяет экономить время.

Состояние материально-технической базы отеля «Мэргэн Батор» намного лучше, чем бизнес-отеля «Сибирь» и ООО «Байкал-Плаза».

На основе проведенного анализа можно сказать, что ООО «Байкал-Плаза» и отель «Мэргэн Батор» имеют достаточно конкурентное положение на рынке предприятий гостиничного хозяйства.

Наиболее распространенным способом оценки рыночной позиции предприятия гостиничного хозяйства является SWOT-анализ. В его основу положено определение сильных и слабых сторон организации, возможностей и угроз, что позволяет оценить конкурентный потенциал предприятия и круг стратегических вопросов, которые ему придется решать.

Рассмотрим на примере ООО «Байкал-Плаза» SWOT-анализ объектов гостиничной сферы (табл. 4.4).

Таблица 4.4

SWOT-анализ деятельности ООО «Байкал-Плаза»

|                                                                                                                                                                                                                           | Возможности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Угрозы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                         | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>– обучение персонала;</li> <li>– рост числа туристов (в связи с различными мероприятиями);</li> <li>– расширение ассортимента предоставляемых услуг;</li> <li>– снижение стоимости оборудования и компьютерной техники;</li> <li>– развитие информационных технологий;</li> <li>– наличие интересных идей (креативность ведущих специалистов);</li> <li>– использование современных систем автоматизации;</li> <li>– возможность обслуживания дополнительных групп потребителей;</li> <li>– эффективная реклама;</li> <li>– возможность привлечения дополнительных инвестиций</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– экономическая и политическая ситуация в стране;</li> <li>– усиление конкуренции на рынке;</li> <li>– появление новых гостиниц;</li> <li>– спад в экономике, политические кризисы;</li> <li>– изменение вкусов и потребностей посетителей;</li> <li>– неблагоприятный сдвиг в курсах валют;</li> <li>– неблагоприятные изменения законодательной и регулирующей базы;</li> <li>– снижение количества проживающих в гостинице</li> </ul> |
| Сильные стороны                                                                                                                                                                                                           | СИВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | СИУ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– расположение в центре города;</li> <li>– сложившийся имидж;</li> <li>– разнообразие номеров;</li> <li>– сотрудничество с туристическими агентствами и авиакомпаниями;</li> </ul> | <p>Прекрасное расположение гостиницы, наличие номеров на уровне мировых стандартов, приемлемые цены – все это чрезвычайно привлекательно для туристов.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Прекрасная система безопасности, безукоризненное обслуживание – все это позволит привлечь потенциальных посетителей.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Продолжение таблицы 4.4

| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– квалифицированный персонал;</li> <li>– предоставление дополнительных услуг;</li> <li>– система безопасности;</li> <li>– разнообразное меню ресторанов;</li> <li>– наличие эксклюзивных фирменных блюд, разработанных непосредственно мастер-поварами ресторанов по собственной уникальной технологии;</li> <li>– рост числа постоянных корпоративных клиентов;</li> <li>– ориентация деятельности в значительной степени на удовлетворение потребностей посетителей;</li> <li>– наличие необходимых финансовых возможностей;</li> <li>– использование ресурсов сети Интернет.</li> </ul> | Обучение и повышение квалификации персонала позволит повысить качество и уровень предоставляемых услуг.                | Хорошо организованная система каналов распространения, а также приемлемые цены проживания дают гостинице преимущества перед новыми и осуществляющими свою деятельность на данный момент гостиницами города. |
| Слабые стороны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | СЛВ                                                                                                                    | СЛУ                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– наполняемость по сезонам;</li> <li>– слабая маркетинговая деятельность;</li> <li>– высокая нагрузка на одного специалиста;</li> <li>– недостаточно обученный персонал и невысокая культура обслуживания;</li> <li>– нестабильные объемы реализации.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Рост числа туристов позволит увеличить коэффициент загрузки номерного фонда и тем самым увеличить прибыль предприятия. | Безукоризненная система безопасности, прекрасно знающий свою работу персонал служат хорошей мотивацией для гостей посетить гостиницу снова.                                                                 |

Были выявлены сильные стороны и возможности гостиничного комплекса ООО «Байкал-Плаза», при учете и ограничении влияния слабых сторон и угроз, что обеспечит предприятию конкурентные преимущества.

Оценка сильных и слабых сторон является важнейшим началом совершенствования деятельности любого предприятия. Каждое предприятие должно анализировать и оценивать свой собственный потенциал, а также учитывать факторы, оказывающие влияние на его деятельность.

В настоящее время многие предприниматели заинтересованы

в создании гостиничного бизнеса, так как спрос на данный вид услуг с каждым годом имеет тенденции к увеличению.

Фирмы-конкуренты в первую очередь ориентируются на удовлетворение спроса потребителей, но в то же время недостаток квалифицированных специалистов в гостиничной индустрии препятствует созданию соответствующей атмосферы гостеприимства.

В настоящее время нашу республику стали чаще посещать иностранные туристы, что несомненно отразилось на проблеме экскурсионного обслуживания. На базе гостиниц предлагается организовывать турпоездки по городам и селам республики. Это привлечет дополнительные средства на развитие гостиничного комплекса и обеспечит проживающими не только из других городов, но и стран.

Основная цель исследования окружающей бизнес среды заключается в осознании новых маркетинговых возможностей для конкретного гостиничного предприятия, а так же изучение потребителей.

Анализ факторов, характеризующих услугу гостиничного комплекса, целесообразно осуществлять в такой последовательности:

- проанализировать цену услуг (основных и дополнительных);
- оценить классность предоставляемых услуг, определить степень соответствия услуги и номерного фонда заявленному уровню;
- рассмотреть структуру и состояние номерного фонда;
- определить качество инженерно-технического и хозяйственного обеспечения услуги гостиничного предприятия;
- оценить уровень обслуживания.

#### **4.3. Оценка объектов недвижимости на рынке гостиничных услуг**

Гостиничная недвижимость периодически становится объектом различного рода операций – сделок купли-продажи, слияния-поглощения, финансирования и др. Для этого требуется установить предполагаемую рыночную стоимость объекта, основываясь на существующих профессиональных методах и подходах. Для оценки гостиницы может применяться один из трех существующих способов:



- метод капитализации доходов;
- метод сравнительных продаж;
- затратный метод.

С помощью метода капитализации доходов определим рыночную стоимость ГТК «Гэсэр», по которой 8 сентября 2017 г. были завершены торги по продаже 100% акций. Победителем торгов признана ООО «Байкал-Плаза». Стоимость пакета акций составила 160090384 руб.

Гостинично-туристический комплекс «Гэсэр» располагался по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ранжурова, 11. Осуществлял свою деятельность с 25 декабря 2006 г. Количество звезд – 3. Основной вид деятельности компании – предоставление номеров (мест в номерах) для временного проживания граждан. Дополнительными видами деятельности являлись:

- розничная торговля в неспециализированных магазинах;
- предоставление мест для временного проживания на оз. Байкал;
- предоставление услуг в сфере общественного питания;
- деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания;
- деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- деятельность рекламных агентств;
- деятельность туристических агентств;
- деятельность по предоставлению туристических информационных услуг;
- деятельность по предоставлению экскурсионных туристических услуг;
- деятельность по предоставлению туристических услуг, связанных с бронированием;
- физкультурно-оздоровительная деятельность.

Площадь земельного участка, на котором располагалось недвижимое имущество, составляет 7414 м<sup>2</sup>. Площадь здания гостиничного комплекса – 5435 м<sup>2</sup>. Размер уставного капитала 54 464 000 руб.

ГТК «Гэсэр» имел удачное месторасположение: находился в 10 минутах ходьбы от железнодорожного вокзала и в 15 минутах езды от аэропорта. В шаговой доступности:

- историко-культурная часть города;
- здание Администрации (правительства) Республики Бурятия;
- рестораны, кафе, бары;
- торговые и деловые центры.

Номерной фонд гостиницы – 63 номера различной комфортности: 1 номер «люкс представительский», 5 номеров «люкс», 2 номера «студия люкс», 2 номера «VIP-люкс», 9 номеров одноместных, 12 стандартных двухместных номеров, 22 двухместных номера бизнес-класса и 10 одноместных номеров бизнес-класса. Интерьер номеров был выполнен в современном стиле. Стоимость номерного фонда на 1 ноября 2017 г. представлена в таблице 4.5.

Таблица 4.5

Стоимость номерного фонда ГТК «Гэсэр»

| Номерной фонд      | Стоимость номера, руб.              |
|--------------------|-------------------------------------|
| Стандарт 1-местный | 2900                                |
| Стандарт 2-местный | 3100 (один чел.)<br>4100 (два чел.) |
| Люкс               | 6100 (один чел.)<br>6500 (два чел.) |
| Студия             | 6100 (один чел.)<br>6500 (два чел.) |
| Апартаменты        | 9000                                |

Метод капитализации доходов основан на следующем принципе: стоимость актива зависит от чистой прибыли или дисконтируемой стоимости будущих поступлений. Коэффициент капитализации входит в группу показателей финансовой устойчивости предприятия и характеризует долгосрочную платежеспособность. Относятся к группе коэффициентов финансового рычага, в эту группу относят показатели, характеризующие отношение собственных и заемных средств.

Рыночную стоимость предприятия гостиничного типа можно определить с помощью метода капитализации дохода.

Финансовые показатели деятельности ГТК «Гэсэр» за 2012-2016 гг. представлены в таблице 4.6.

Таблица 4.6

Показатели финансовой деятельности ГТК «Гэсэр»

| Годы                                   | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Долгосрочные обязательства, тыс. руб.  | —     | 679   | 570   | —     | —     |
| Краткосрочные обязательства, тыс. руб. | 2857  | 9000  | 4326  | 5031  | 3520  |
| Собственный капитал, тыс. руб.         | 61098 | 62255 | 62095 | 63745 | 63197 |
| Чистая прибыль, тыс. руб.              | 2441  | 1191  | 138   | 1902  | 118   |

Расчет коэффициента капитализации деятельности предприятия и определение рыночной стоимости представлены в таблице 4.7.

Таблица 4.7

Расчетные значения деятельности ГТК «Гэсэр»

| Годы | Расчет                       | Расчетное значение коэффициента капитализации | Расчет           | Расчетное значение стоимости объекта |
|------|------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 2012 | $2857 / 61098 * 100\%$       | 4,676%                                        | $2441 / 0,04676$ | 52201,68638                          |
| 2013 | $(679+9000) / 62255 * 100\%$ | 15,547%                                       | $1191 / 0,15547$ | 7660,4716                            |
| 2014 | $(570+4326) / 62095 * 100\%$ | 7,885%                                        | $138 / 0,07885$  | 1750,22672                           |
| 2015 | $5031 / 63745 * 100\%$       | 7,892%                                        | $1902 / 0,07892$ | 24099,1831                           |
| 2016 | $3520 / 63197 * 100\%$       | 5,569%                                        | $118 / 0,05569$  | 2118,5358                            |

Определим рыночную стоимость ГТК «Гэсэр»:

$$V = (0,04676 + 0,15547 + 0,07885 + 0,07892 + 0,05569) / 5 + (52201,68638 + 7660,4716 + 1750,22672 + 24099,1831 + 2118,5358) / 5 = 211280,3862 \text{ тыс. руб.}$$

При оценке предприятия гостиничного типа необходимо учитывать следующие факторы:

- степень конкуренции на рынке;
- местоположение (транспортная инфраструктура, близость к историческим местам и прочее);
- потенциальная загрузка отеля, сезонность;
- качество номерного фонда, соответствие нормативным требованиям;
- дополнительные вложения в ремонт, оснащение, модернизацию гостиницы (сумма вычитается из оценочной стоимости);
- физические характеристики;
- качество управленческой команды;
- исключительные особенности, влияющие на привлекательность предприятия.

Таким образом, рыночная стоимость гостинично-туристического объекта методом капитализации дохода будет составлять 211280386,2 руб. Стоит отметить, что Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия объявило о продаже ГТК «Гэсэр» в 2008 г. Начальная цена пакета акций составляла 227,2 млн. руб. В 2017 г. была установлена минимальная цена, по которой может быть продано предприятие (цена отсечения) – 113,6 млн. руб.

#### **4.4. Прогноз развития рынка гостиничных услуг в Республике Бурятия**

Прогнозирование рынка – это оценка перспектив его развития на определенный период времени, осуществляемая на основе анализа фактических данных прошлого и настоящего исследуемого рынка.

Цель прогноза – установление возможного проявления в перспективе факторов, воздействующих на рынок, включая общехозяйственную ситуацию, структурные сдвиги, динамику национального дохода, изменение фактора формирования цен и др.

На оживление гостиничного рынка в ближайшие несколько лет в части как подписания новых договоров на управление, так и открытия отелей позволяют рассчитывать несколько ключевых факторов:

1. Экономический – медленно, но верно восстанавливающаяся уверенность в цене на нефть, устойчивость рубля и стабилизация российской экономики, что должно оказать позитивный эффект и на близлежащие страны.

2. Туристический – устойчиво высокий объем внутреннего туризма.

3. Спортивный – подготовка к Чемпионату мира по футболу 2018 г., прошедшему в 11 городах России.

В 2016 г. российский гостиничный рынок продемонстрировал ощутимый рост. Значительная часть отелей смогла повысить цены на 12-15%, по сравнению с предыдущим годом.

По итогам 2016 г. средняя загрузка отелей в российской столице увеличилась на 4% и достигла 70%, средний тариф (ADR) вырос на 6% и составил 7500 руб. за 1 ночь. Также повысился показатель RevPAR — доходность на номер. Он стал больше на 13,7 % и составил 5300 руб. Многие столичные объекты впервые после 2013 г. смогли выполнить годовой бюджет. А часть отелей его даже перевыполнили. В Санкт-Петербурге показатели также выросли. Средняя загрузка выросла на 2% и составила 67%. Средний тариф (ADR) вырос на 15% и составил 6000 руб. за 1 ночь. RevPAR увеличился больше всего. Он вырос на 19% и составил 3800 руб. Аналитики отметили, что операционные показатели гостиничного рынка Санкт-Петербурга достигли рекордных уровней в рублевом выражении.

В регионах также было заметно оживление, но в каждом конкретном городе показатели свои. По словам игроков гостиничного рынка, стабильный рост турпотока, который происходит в течение нескольких последних лет, позволил обеспечить высокую загрузку отелей и гостиниц, расположенных на территории России. При этом высокая загрузка будет во всех сегментах и в 2018 г. Такая тенденция даст возможность отельерам повысить тарифы, в среднем они станут больше на 15-20 %. Увеличение спроса на гостиничные услуги продолжилось в тех городах, где проходил Чемпионат Мира 2018 г. по футболу.

Изменение показателей рынка гостиничных услуг Республики Бурятия покажет построенный прогноз.

Важным инструментом оценки деятельности предприятия гостиничного типа является подсчет коэффициента загрузки номер-

ного фонда (Occupancy rate). Это важнейший показатель работы гостиницы, определяющий ее рентабельность. В настоящее время в мире наблюдается постепенное снижение этого коэффициента. Это вызвано строительством новых отелей, благодаря чему предложение гостиничных услуг в целом превышает спрос на них.

Коэффициент загрузки номерного фонда (Room Occupancy) определяется по формуле:

$$\text{Occupancy} = \text{Rooms Sold} / \text{Rooms Available}, \quad (4.1)$$

где *Rooms Sold* – количество проданных номеров за определенный период;

*Rooms Available* – количество доступных (имеющихся) номеров к продаже за тот же период.

В таблице 4.8 представлен коэффициент загрузки номерного фонда по Республике Бурятия.

Таблица 4.8

Уровень наполняемости предприятий гостиничного типа по РБ

| Годы                 | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Количество номеров   | 1204   | 1371   | 1124   | 1277   | 1390   | 1516   | 1613   | 1521   | 1668   | 2307   |
| Количество ночевок   | 246925 | 263721 | 198746 | 269285 | 331365 | 436693 | 381157 | 276295 | 262682 | 329383 |
| Коэффициент загрузки | 56%    | 53%    | 48%    | 58%    | 65%    | 79%    | 65%    | 50%    | 43%    | 39%    |

Гостиницы не могут подстраиваться под изменения спроса, увеличивая или уменьшая предложение своего продукта или за счет изменения уровня запасов. Поскольку предложение постоянно, гостиницам приходится особенное внимание уделять спросу и величине переменных издержек. Невозможность увеличения числа мест в гостинице в пиковые периоды и уменьшения в несезон характеризует слабую эластичность предложения, в связи с чем возникает необходимость управления спросом и одним из его основных инструментов выступает цена.

На основе данных таблицы 4.8 построим прогноз загрузки номерного фонда по Республике Бурятия (рис. 4.10).

С помощью Microsoft Excel построим уравнение временного тренда. Среди линейного, логарифмического, полиномиального, степенного и экспоненциального типа линии тренда наибольшим

коэффициентом детерминации характеризуется полиномиальное уравнение тренда вида (рис. 4.10):

$$y = 0,0013x^4 - 0,0308x^3 + 0,2331x^2 - 0,6212x + 1,0019.$$

Коэффициент достоверности аппроксимации  $R^2$  показывает степень соответствия трендовой модели исходным данным. Его значение может лежать в диапазоне от 0 до 1. Чем ближе  $R^2$  к 1, тем точнее модель описывает имеющиеся данные. Как видно из рисунка,  $R^2 = 0,8743$ .

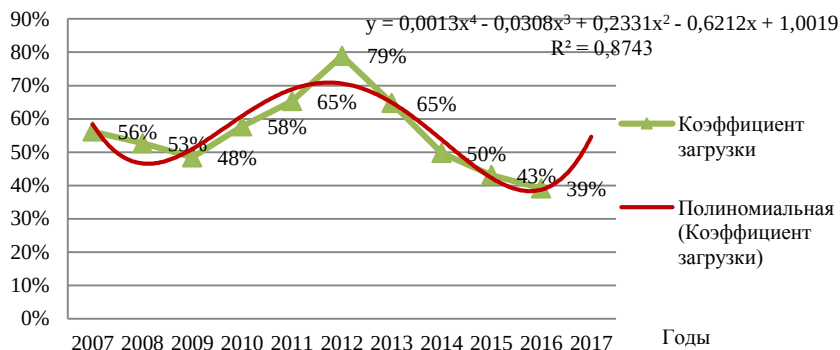


Рисунок 4.10 – Прогноз загрузки номерного фонда по РБ

Для определения прогнозного значения коэффициента загрузки номерного фонда в 2017 и 2018 гг. решим уравнение регрессии:

$$y = 0,0013 \cdot 11^4 - 0,0308 \cdot 11^3 + 0,2331 \cdot 11^2 - 0,6212 \cdot 11 + 1,0019 = 0,4123;$$

$$y = 0,0013 \cdot 12^4 - 0,0308 \cdot 12^3 + 0,2331 \cdot 12^2 - 0,6212 \cdot 12 + 1,0019 = 0,8483.$$

Коэффициент загрузки номерного фонда предприятия гостиничного типа зависит от численности размещенных лиц за аналогичный период, поскольку данный показатель напрямую влияет на показатель количества номеро-ночей.

Моделирование на основе регрессионного анализа позволяет выявить зависимость изменения загрузки номерного фонда от выбранных показателей. Для проведения регрессионного анализа необходимо определить темпы прироста данных показателей (табл. 4.9).

Таблица 4.9

Темпы прироста показателей за 2007-2016 гг.

| Годы | Коэффициент загрузки | Темп прироста коэффициента загрузки к предыдущему году, % | Количество номеров | Темп прироста количества номеров к предыдущему году, % | Количество ночевков | Темп прироста количества ночевков к предыдущему году, % |
|------|----------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|
| 2007 | 56                   |                                                           | 1204               |                                                        | 246925              |                                                         |
| 2008 | 53                   | -5,36                                                     | 1371               | 13,87                                                  | 263721              | 6,8                                                     |
| 2009 | 48                   | -9,43                                                     | 1124               | -18,02                                                 | 198746              | -24,64                                                  |
| 2010 | 58                   | 20,83                                                     | 1277               | 13,61                                                  | 269285              | 35,49                                                   |
| 2011 | 65                   | 12,07                                                     | 1390               | 8,85                                                   | 331365              | 23,05                                                   |
| 2012 | 79                   | 21,54                                                     | 1516               | 9,06                                                   | 436693              | 31,79                                                   |
| 2013 | 65                   | -17,72                                                    | 1613               | 6,40                                                   | 381157              | -12,72                                                  |
| 2014 | 50                   | -23,08                                                    | 1521               | -5,70                                                  | 276295              | -27,51                                                  |
| 2015 | 43                   | -14,00                                                    | 1668               | 9,66                                                   | 262682              | -4,93                                                   |
| 2016 | 39                   | -9,30                                                     | 2307               | 38,31                                                  | 329383              | 25,39                                                   |

На основе данных таблицы 4.9 построим график динамики изменения показателей коэффициента загрузки и численности размещенных лиц предприятий гостиничного типа РБ (рис. 4.11).

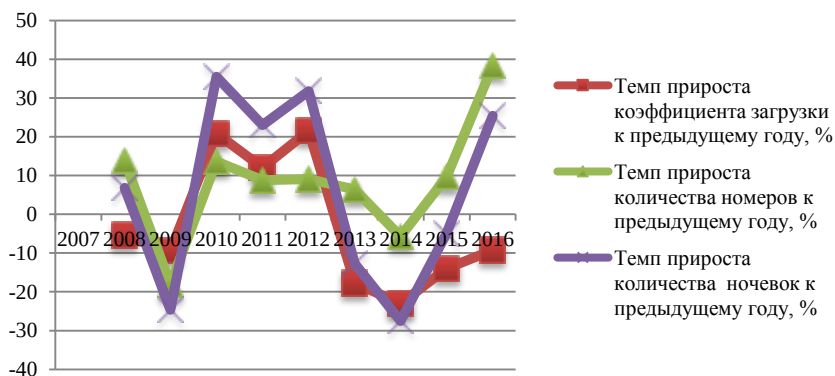


Рисунок 4.11 – Динамика изменения показателей предприятий гостиничного типа Республики Бурятия за 2008-2016 гг.



Исходя из рисунка 4.11, можно сказать, что данные показатели взаимосвязаны.

Для решения задачи регрессионного анализа в MS Excel выбираем в меню Сервис «Пакет анализа» и инструмент анализа «Регрессия». Задаем входные интервалы  $X$  и  $Y$ . Входной интервал  $Y$  – это диапазон зависимых анализируемых данных, он должен включать один столбец. Входной интервал  $X$  – это диапазон независимых данных, которые необходимо проанализировать. Число входных диапазонов должно быть не больше 16. На выходе процедуры в выходном диапазоне получаем отчет, приведенный в таблице 4.10.

Таблица 4.10

Коэффициенты регрессионной статистики

| Коэффициенты            | Значения    |
|-------------------------|-------------|
| Множественный R         | 0,995677279 |
| R-квадрат               | 0,991373245 |
| Нормированный R-квадрат | 0,988908457 |
| Стандартная ошибка      | 1,246318147 |
| Наблюдения              | 10          |

Значение множественного коэффициента детерминации  $R^2 = 0,996$  показывает, что 99,6% общей вариации результативного признака объясняется вариацией факторных признаков  $x_1$  и  $x_2$ . Значит, выбранные факторы существенно влияют на коэффициент загрузки номерного фонда предприятий гостиничного типа, что подтверждает правильность их включения в построенную модель.

Проверку значимости множественного коэффициента детерминации  $R^2$  рассчитаем с помощью коэффициентов дисперсионного анализа, представленных в таблице 4.11.

Таблица 4.11

Коэффициенты дисперсионного анализа

|           | $df$ | $SS$     | $MS$     | $F$      | Значимость $F$ |
|-----------|------|----------|----------|----------|----------------|
| Регрессия | 2    | 1249,527 | 624,7634 | 402,2145 | 5,96302E-08    |
| Остаток   | 7    | 10,87316 | 1,553309 |          |                |
| Итого     | 9    | 1260,4   |          |          |                |

Проверка значимости  $R^2$  основывается на проверке попадания значения  $F_p$  в критическую область ( $F^{кр}$ , +). Значение  $F^{кр}$  находим по формуле:

$$F_{РАСПОБР}(0,05;2;7) = 4,737. \quad (4.2)$$

Значение  $F = 402,2145$  попадает в критический интервал (4,737;+), следовательно гипотеза  $H_0: R^2 = 0$  отвергается, т.е. коэффициент детерминации  $R^2$  является значимым. Коэффициенты регрессии представлены в таблице 4.12.

Таблица 4.12

Коэффициенты регрессии

|                  | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-значение | Нижние 95%   | Верхние 95% |
|------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|--------------|-------------|
| У-пересечение    | 46,11401535  | 2,191737           | 21,03994     | 1,38E-07   | 40,9313805   | 51,29665021 |
| Переменная $X_1$ | -0,028296154 | 0,001379           | -20,5254     | 1,63E-07   | -0,031555999 | -0,0250363  |
| Переменная $X_2$ | 0,000173232  | 6,54E-06           | 26,473       | 2,81E-08   | 0,000157759  | 0,000188706 |

Уравнение множественной регрессии выглядит следующим образом:

$$y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_kx_k. \quad (4.3)$$

Из таблицы 4.11 видно, что коэффициент регрессии  $a = 46,11401535$  и смещение по оси ординат, т.е. константы  $b_1 = -0,028296154$ , и  $b_2 = 0,000173232$ .

Исходя из расчетов, уравнение регрессии выглядит следующим образом:

$$y = 46,11401535 + -0,028296154x_1 + 0,000173232x_2, \quad (4.4)$$

Границы доверительного интервала для коэффициентов регрессии не содержат противоречивых результатов: с надежностью 0,95 коэффициент для переменной  $x_1$  лежит в интервале  $-0,0316 \leq -0,028 \leq -0,025$  и коэффициент для переменной  $x_2$  лежит в интервале  $0,00016 \leq 0,00017 \leq 0,00019$ .

Сделаем предположение, что номерной фонд будет равен показателю за 2016 г.:  $x_1 = 2307$ . Количество номеро-ночей будет равен максимальному значению за отчетный период:  $x_2 = 436693$ . Тогда по уравнению множественной регрессии, получаем следующее прогнозное значение:

$$y = 46,11401535 + -0,028296154 * 2307 + 0,000173232 * 436693 = 56,484.$$

Коэффициент загрузки номерного фонда в 2017 г. составил 41,23%, и соответственно в 2018 г. – 84,83% (рис. 4.12).

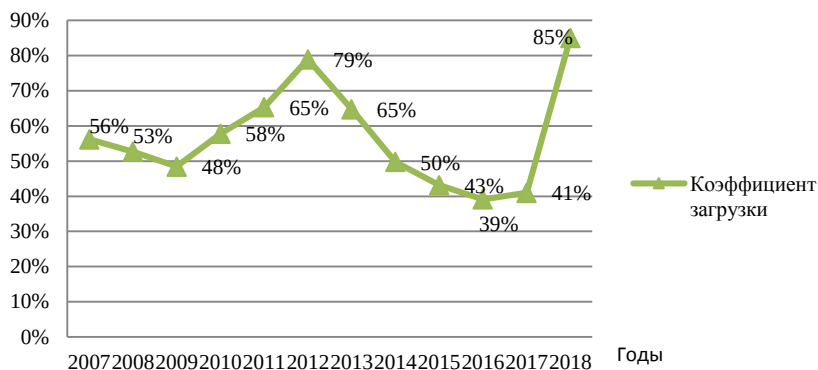


Рисунок 4.12 – Динамика уровня коэффициента загрузки предприятий гостиничного типа Республики Бурятия

Полученные прогнозные значения деятельности предприятий гостиничного типа Республики Бурятия позволяют сделать выводы в целом о позитивных тенденциях и наличии большого потенциала роста данного сегмента сферы услуг.

#### Библиография

1. Об основах туристской деятельности в Российской Федерации: Закон РФ от 24.11.1996 № 132-ФЗ (ред. от 03.05.2012).
2. Налоговый Кодекс Российской Федерации (ч. 2): Закон РФ от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 06.04.2015).
3. О туризме: Закон РБ от 21.10.1995 № 210-I (ред. от 07.07.2008).
4. Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 25.04.1997 № 490 (ред. от 13.03.2013).
5. Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями: Приказ Минкультуры России от 11.07.2014 № 1215.
6. Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горно-

лыжные трассы и пляжи: Приказ Министерства спорта, туризма и молодежной политики РФ от 25.01.2011 № 35.

7. Агафонова Л.Г. Туризм, гостиничный и ресторанный бизнес: ценообразование, конкуренция, государственное регулирование: учеб. пособие / Л.Г. Агафонова, А.Е. Агафонова. – М.: Украина, 2002. – 358 с.

8. Асаул А.Н. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов и др.. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012. – 472 с.

9. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров. – М.: ФОРУМ, 2010. – 288 с.

10. Головачев А.С. Конкурентоспособность организации: учеб. пособие / А.С. Головачев. – Минск: Высш. шк., 2012. – 319 с.

11. Горфинкель В.Я. Экономика предприятия: учебник / В.Я. Горфинкель, В.А. Швандар. – М.: Юнити-Дана, 2007. – 670 с.

12. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебник / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов и др. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.

13. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.

14. Джанджугазова Е.А. Маркетинг в индустрии гостеприимства: учеб. пособие. – М.: Академия, 2003. – 224 с.

15. Конкурентоспособность гостиничных предприятий: учеб.-метод. пособие, 2007. – 98 с.

16. Кураков Л.П. Большой толковый словарь экономических и юридических терминов / Л.П. Кураков, В.Л. Кураков. – М.: Вуз и шк., 2001. – 720 с.

17. Лойко О.Т. Туризм и гостиничное хозяйство: учеб. пособие. – Томск: Изд-во ТПУ, 2005. – 152 с.

18. Мазилкина Е.И. Управление конкурентоспособностью: учеб. пособие / Е.И. Мазилкина, Г.Г. Паничкина. – М.: Омега-Л, 2009. – 328 с.

19. Мокроносов А.Г. Конкуренция и конкурентоспособность: учеб. пособие / А.Г. Мокроносов, И.Н. Маврина. – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2014. – 194 с.

20. Портер М.Э. Конкуренция: учеб. пособие: пер. с англ. / М.Э. Портер. – М.: Изд. дом «Вильямс», 2005. – 608 с.

21. Роглев Х.Й. Основы гостиничного менеджмента: учебник / Х.И. Роглев. – Киев: Кондор, 2009. – 408 с.

22. Скобкин С.С. Маркетинг и продажи в гостиничном бизнесе: учеб.-практ. пособие / С.С. Скобкин. – М.: Экономистъ, 2003. – 222 с.

23. Филосова Т.Г. Конкуренция. Инновации. Конкурентоспособность: учеб. пособие / Т.Г. Филосова, В.А. Быков. – М.: ЮНИТИ, 2012. – 295 с.
24. Царев В.В. Оценка конкурентоспособности предприятий (организаций). Теория и методология: учеб. пособие / В.В. Царев, А.А. Кантарович, В.В. Черныш. – М.: Юнити-Дана, 2012. – 799 с.
25. Чайникова Л.Н. Конкурентоспособность предприятия: учеб. пособие / Л.Н. Чайникова, В.Н. Чайников. – Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2007. – 192 с.
26. Чудновский А.Д. Менеджмент в туризме и гостиничном хозяйстве: учеб. пособие / А.Д. Чудновский, М.А. Жукова. – М.: КНОРУС, 2005. – 320 с.
27. Шматько Л.П. Туризм и гостиничное хозяйство: учеб. пособие / Л.П. Шматько. – М.: ИКЦ «МарТ», 2005. – 352 с.
28. Шушкин М.А. Стратегия и тактика организации: учеб. пособие / М.А. Шушкин. – Н. Новгород: Изд-во НГАСУ, 2009. – 202 с.
29. Янкевич В.С. Маркетинг в гостиничной индустрии и туризме: российский и международный опыт: учеб. пособие / В.С. Янкевич, Н.Л. Безрукова. – М.: Эксмо, 2003. – 416 с.
30. Арашукова С.М. Особенности оценки недвижимости, приносящей доход, с позиции доходного подхода // Имущественные отношения в РФ. – 2013. – № 10. – С. 64-71.
31. Едемский А.А. Теория и практика оценки стоимости гостиниц / А.А. Едемский // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – №. 5 – С. 32-46.
32. Бабанчикова О.А. Позитивный имидж как фактор конкурентоспособности гостиничного предприятия / О.А. Бабанчикова, А.А. Клейман // Вестник Ленинградского государственного университета им. А.С. Пушкина. – 2010. – № 1. – С. 21-33.
33. Бакланова А.Ф. Конкурентоспособность и конкурентные преимущества предприятия / А.Ф. Бакланова, О.Н. Немченко, Н.М. Хачатурян // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. – 2010. – № 20. – С. 58-64.
34. Захарова И.А. Исследование конкурентоспособности предприятия сферы гостеприимства / И. А. Захарова // Молодой ученый. – 2012. – № 4. – С. 126-129.
35. Косевска Н.В. Национальный рынок гостиничных услуг Российской Федерации как элемент международного рынка услуг до и после Мирового экономического кризиса / Н.В. Косевска // Теория и практика общественного развития. – 2012. – № 1. – С. 221-223.

36. Ларионова А.А. Использование подходов к оценке рыночной стоимости гостиничного бизнеса / А.А. Ларионова // Сервис plus. – 2014. – № 2. – С. 85-91.
37. Любимова Л.А. Факторы и их влияние на развитие гостинично-ресторанного бизнеса / Л.А. Любимова, С.Н. Морева // Социально-экономические явления и процессы. – 2013. – № 10. – С. 93-96.
38. Мочалкин С.Е. Гостиничный бизнес как объект предпринимательской деятельности / С.Е. Мочалкин // Социально-экономические явления и процессы. – 2012. – № 3. – С. 55-61.
39. Муллагалиев А.Р. Особенности конкуренции на рынке гостиничных услуг / А.Р. Муллагалиев // Российское предпринимательство. – 2010. – № 10. – С. 140-145.
40. Носов И.В. Состояние и особенности развития рынка гостиничных услуг в России / И.В. Носов // Теория и практика общественного развития. – 2012. – № 2. – С. 296-298.
41. Столярчук В.Н. Стратегическое планирование развития гостинично-ресторанного бизнеса / В.Н. Столярчук // Технологический аудит и резервы производства. – 2014. – № 4. – С. 34-36.
42. Пострелова А.В. Оценка конкурентоспособности предприятия / А.В. Пострелова, М.С. Маркин // Молодой ученый. – 2013. – № 6. – С. 398-402.
43. Птицына А.С. Методологические подходы к оценке конкурентоспособности предприятия / А.С. Птицына // NAUKA-RASTUDENT.RU. – 2014. – № 11. – С. 48-55.
44. Тузова Н.Г. Состояние современной системы классификации гостиничных предприятий в России / Н.Г. Тузова // Известия Южного федерального университета. Технические науки. – 2012. – № 8. – С. 142-147.
45. Федоров А.И. Конкурентные преимущества предприятия на рынке: понятие, алгоритм поиска и оценки / А.И. Федоров // Современная наука: актуальные проблемы и пути их решения. – 2014. – № 13. – С. 71-74.
46. Щербакова Л.В. Современные подходы к оценке конкурентоспособности предприятия / Л.В. Щербакова, В.Р. Тугушева // Известия ПГПУ им. В.Г. Белинского. – 2012. – № 28. – С. 628-633.
47. Щетинина К.И. Инновации в гостиничном бизнесе: международный и российский опыт / К.И. Щетинина // Вестник МГИМО. – 2013. – № 4. – С. 257-267.
48. Якименко М.В. Состояние, проблемы и перспективы гостиничного рынка России / М.В. Якименко // Известия Южного федерального университета. Технические науки. – 2011. – № 11. – С. 93-98.
49. Доходный подход. Методы, используемые в доходном подходе [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.market-pages.ru/ocenkamashin/13.html>, свободный.

50. Интерстоимость. Оценка гостиниц [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.interstoimost.ru/ocenka/ocenka-gostinic.html>, свободный.
51. Особенности оценки гостиниц [Электронный ресурс]. – URL: [http://studbooks.net/698585/turizm/metody\\_osobennosti\\_otsenki\\_gostinits](http://studbooks.net/698585/turizm/metody_osobennosti_otsenki_gostinits), свободный.
52. Оценка гостиницы [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.ritmgroupp.ru/Hotel-Estate.html>, свободный.
53. Принципы оценки рыночной стоимости недвижимости [Электронный ресурс]. – URL: <http://bibliotekar.ru/biznes-8/3.htm>, свободный.
54. Рынок гостиничных услуг и его компоненты [Электронный ресурс]. – URL: <http://buklib.net/books/23070/>, свободный.
55. ОАО ГТК «Гэсэр» [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.list-org.com/company/4389400/year/2013>, свободный.
56. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.gks.ru>, свободный.
57. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия [Электронный ресурс]. – URL: <http://burstat.gks.ru>, свободный.
58. Официальный сайт ООО «Байкал-Плаза» [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.baikalplaza.com>, свободный.
59. Официальный сайт отеля «Мэргэн-Батор» [Электронный ресурс]. – URL: <http://mergenbator.ru>, свободный.
60. Официальный сайт гостиницы «Гэсэр» [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.geser-hotel.ru>, свободный.
61. Официальный сайт отеля «Сибирь» [Электронный ресурс]. – URL: <http://hoteltrk.ru>, свободный.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проблемы региональных отраслевых рынков в условиях санкционной экономики, требующей взвешенного подхода к регулированию и управлению региональными экономическими системами, к поддержке отечественных товаропроизводителей при одновременном развитии конкурентной среды, приобретают особую актуальность. Исследования в этой области оказывают непосредственное влияние на определение и внедрение государственной политики в таких сферах, как выбор между государственными и частными предпринимателями, регулирование или дерегулирование отраслей общественной инфраструктуры, поддержание конкуренции через антимонопольную политику, стимулирование внедрения достижений научно-технического прогресса.

Для проведения исследований были выбраны агропродовольственный рынок, рынок гостиничных услуг и рынок недвижимости Республики Бурятия.

Агропродовольственный рынок обладает огромным потенциалом развития и является сферой жизнеобеспечения, поскольку около 70% всех основных продуктов питания изготавливаются из сельскохозяйственного сырья и более 90% обеспечивается сельскохозяйственной продукцией. Осуществление деятельности агропродовольственных предприятий во многих сферах определяет экономическое состояние региона. В нынешних экономических условиях развитие агропромышленного сектора должно являться одним из приоритетных направлений экономического развития государства.

В ходе проведенного анализа в исследовании установлено, что структура реального потребления мясных и молочных продуктов населения республики в целом не отвечает рекомендуемым медицинским нормам, а тем более характеристикам качественного производства этих продуктов. В регионе имеются проблемы в обеспечении жителей продуктами питания, поскольку часть населения имеет доходы ниже прожиточного минимума. В связи с девальвацией отмечается рост платежей за жилищно-коммунальные услуги, отмечается разделение жителей по уровню доходов. Вышеперечисленные причины приводят к недостаточности потребления полезных продуктов по рекомендуемым нормам. Также существует проблема низкого качества продуктов питания, поступающих в продажу. Все это создает угрозу продовольственной безопасности региона.



Современное состояние обеспечения агропродовольственного рынка Республики Бурятия является критичным, что связано с существующими и новыми введенными антиросийскими санкциями, с одной стороны, и российским эмбарго, с другой. В то же время сложившаяся ситуация дает возможность перейти к стадии «возрождения». Например, из года в год самообеспеченность региона мясом и мясной продукцией возрастает, этому способствуют разработанные государственные программы и заинтересованность самих жителей республики. Наиболее перспективным является развитие nomadic livestock husbandry.

В сфере гостиничных услуг Республики Бурятия наблюдается тенденция увеличения количества средств размещения. Наибольший удельный вес приходится на гостиницы. В 2016 г. прирост количества гостиниц по отношению к 2012 г. составил 53,76%. На долю г. Улан-Удэ приходится 59% от общего количества гостиниц региона. При этом доходы гостиничного бизнеса постепенно увеличиваются.

Сегодня на гостиничном рынке Республики Бурятия обозначился ряд тенденций, оказывающих непосредственное влияние на его развитие. Одной из самых характерных тенденций является изменение количественных и качественных параметров рынка: с каждым годом увеличивается как число размещенных в гостиницах лиц, так и общее количество гостиничных предприятий. Кроме того, количество туристских прибытий также демонстрирует положительную динамику.

Анализ деятельности предприятий гостиничного типа Республики Бурятия позволил сделать выводы о позитивных в целом тенденциях и наличии большого потенциала роста данного сегмента сферы услуг.

Важнейшей особенностью рынка недвижимости является ограниченное число продавцов и покупателей объектов недвижимости. Вследствие высокой рыночной стоимости на объекты недвижимости емкость рынка может быть чрезвычайно высокой.

В ходе проведения сравнительного анализа развития рынка недвижимости в регионах Сибирского федерального округа определено, что рынки недвижимости различных регионов существенно отличаются друг от друга по ценовому сегменту. Так, результаты анализа показывают, что самое дорогое жилье на первичном рынке

находится в Иркутской области и Красноярском крае. Республика Бурятия по стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья находится на 11-м месте из 12-ти регионов. На вторичном рынке жилья лидером по стоимости является Новосибирская область, в 2016 г. 1 м<sup>2</sup> жилья в этом регионе стоил 51801 руб. Республика Бурятия по стоимости вторичного жилья занимает 9-е место.

По результатам оценки конкурентоспособности рынка недвижимости Республики Бурятия можно сделать вывод, что региональная строительная отрасль является менее конкурентоспособной по сравнению с Новосибирской и Иркутской областью. Анализ внутренней конкуренции в регионе показывает, что лидером среди застройщиков на рынке недвижимости является компания «Бест плюс», на втором и третьем местах располагаются компании «Зодчий» и «ПромГражданСтрой».

Рынок недвижимости Республики Бурятия в настоящее время входит в стадию оживления. По сравнению с кризисными 2014-2016 гг., в 2017 г. вновь повысился спрос на объекты жилой недвижимости, активно развивается строительный рынок, который удовлетворяет необходимую потребность в жилье. Ставки по ипотечному кредитованию снижаются, что также стимулирует население к приобретению объектов жилой недвижимости.

На основании проведенной оценки состояния внешнего благоустройства территории г. Улан-Удэ можно сказать, что оно находится в удовлетворительном состоянии, так как в городе наблюдается низкая приживаемость и гибель зеленых насаждений. В некоторых участках города нет наружного освещения, повреждены малые архитектурные формы. Из года в год увеличиваются затраты на содержание автомобильных дорог и уборку улиц. Кроме того, в городе с каждым годом растет количество безнадзорных животных.

Проведенный анализ инженерного благоустройства территории муниципального образования г. Улан-Удэ позволяет сделать вывод о том, что его состояние можно охарактеризовать как удовлетворительное: постоянно растет число потребителей электрической и тепловой энергии, в связи с чем возрастает нагрузка на электро- и теплосети. В результате увеличивается число аварийных ситуаций, происходящих на объектах жилищно-коммунального хозяйства. Основной причиной аварий является высокая степень износа.

Оценка уровня социально-бытового благоустройства позво-

ляет сделать вывод о том, что в г. Улан-Удэ имеется острая нехватка мест в дошкольные образовательные учреждения и школы. Несмотря на это, социально-бытовое благоустройство г. Улан-Удэ можно охарактеризовать положительно, так как в городе существует большое количество объектов культурно-бытового обслуживания.

В целом следует отметить, что основным направлением развития приоритетных и социально значимых рынков республики в ближайшем будущем должно стать снижение или устранение правовых, административных, финансовых барьеров для хозяйствующих субъектов.

Научное издание

*Евдокия Лазаревна ДУГИНА  
Виктория Ивановна ПРОТАСОВА  
Анастасия Петровна БАДМАЕВА  
Елена Викторовна ДОРЖИЕВА  
Дарима Дугаровна МИТЫПОВА  
Эржсена Зориктуевна ОЧИРОВА*

РАЗВИТИЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ  
В УСЛОВИЯХ САНКЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ

Монография

Редактор *Е.В. Белоплотова*

Подписано в печать 11.07.2018. Формат 60х84 1/16.  
Усл. печ. л. 9,07. Тираж 600 экз. Заказ № 166.  
Издательство ВСГУТУ.  
670013, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, 40 в

**Е.Л. Дугина,  
В.И. Протасова,  
А.П. Бадмаева,  
Е.В. Доржиева,  
Д.Д. Митыпова,  
Э.З. Очирова**

**РАЗВИТИЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ  
В УСЛОВИЯХ САНКЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ**



**Улан-Удэ  
2018**