

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КЛАСТЕРА КАК ОБЪЕКТА ИНВЕСТИРОВАНИЯ

© 2009 Л.Н. Мулендеева*

Ключевые слова: строительный кластер, производство строительных материалов, конкуренция на строительном рынке, логистический центр, квалифицированные кадры, разрешительная документация, саморегулируемые организации, финансово-экономический кризис, меры поддержки строительной отрасли.

Рассматривается значение строительной отрасли в экономическом развитии Самарской области, определяются необходимость в инвестировании и основные проблемы функционирования строительного кластера, а также возможные пути решения ряда из них.

Уточненный в соответствии с перечнем поручений Президента РФ от 19 декабря 2007 года и Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года от 17 ноября 2008 года вариант Стратегии социально-экономического развития Самарской области на период до 2020 года основывается на кластерном подходе. Под кластером понимается совокупность постоянно взаимодействующих между собой независимых фирм, работающих в одной сфере или отрасли, и предприятий, которые оказывают основным фирмам сервисные услуги. Обязательным членом кластера является региональное правительство. Также в него могут входить финансовые, образовательные, научно-исследовательские и другие организации. Региональные кластеры формируются в самых мощных и конкурентоспособных секторах самарской экономики - автомобилестроении, авиационно-космическом комплексе, нефтехимии. К группе перспективных секторов экономики с высокой инвестиционной привлекательностью, пер-

воочередных адресатов для инвестиций относится строительство и производство строительных материалов.

Успешная реализация многих инвестиционных проектов Самарской области, прежде всего, национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", требует должного развития строительного кластера, развития рынка строительных материалов в регионе и привлечения инвестиций для финансирования начальной стадии строительства жилых и промышленных объектов. Необходимо отметить первостепенную роль строительной отрасли в отношении развития большинства остальных отраслей экономики, в том числе опорных для региона.

Строительный комплекс - мощная отрасль экономики Самарской области. По внедрению передовых технологий, современных проектных решений и по активности на строительном рынке область находится в числе лидеров среди субъектов РФ. Причем в последние годы, по данным Самарстата, наблюдалось стабильное увеличение объемов стро-

Основные показатели строительной деятельности в Самарской области (по годам)

Показатели	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. руб.	8643,5	13094,1	15163,0	16862,7	21574,5	27600,1	33358,4	47978,4	54778,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", % к предыдущему году	118,3	100,3	100,4	97,0	106,9	114,7	114,2	126,6	97,1

* Мулендеева Лариса Николаевна, ст. преподаватель Самарского муниципального института управления. E-mail: muln@mail.ru.

ительства и выпуска строительной продукции, качественные параметры которой по многим позициям соответствуют мировому уровню (см. таблицу).

Приоритетными для Самарской области в сфере строительства объектов являются социально значимые направления - жилищное строительство, инженерное обеспечение, образование, здравоохранение, культура и спорт. Развитие строительного комплекса в области стимулирует создание современного производства строительных материалов. Политика региональных строительных компаний направлена на приобретение за рубежом оборудования для производства необходимых материалов и конструкций и внедрение современных технологий, что позволяет расширить рынок промышленности строительных материалов, создать необходимые условия для его развития, возможности для экономической инициативы и привлечения инвестиций.

Эксперты отмечают высокий потенциал развития строительного рынка Самарской области. Не случайно московские инвесторы проявляют к нему повышенный интерес. У столичных и иностранных инвесторов есть существенное конкурентное преимущество - огромные оборотные средства, которые имеют только одна-две самарские компании. Однако, по оценкам специалистов, ближайшие несколько лет московские компании смогут выступать на самарском рынке только как заказчики, используя в качестве подрядчиков местные компании, поскольку на выстраивание собственного строительного бизнеса уйдет три-четыре года. Местные же компании для пополнения объема собственных оборотных средств на данный момент стремятся воспользоваться наиболее эффективным инструментом - созданием закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости.

Перспективным направлением для инвестиций в регионе считается строительство логистических центров. Рентабельность таких проектов высока, так как капитализация рынка в Самаре выше, чем в Москве. По оценкам специалистов, торговые и офисные помещения в настоящее время строить в два раза выгоднее, чем возводить жилые дома.

Помимо конкуренции столичных инвесторов, строительные компании области стал-

квиваются и с другими трудностями, препятствующими увеличению в регионе инвестиционной активности и достижению результатов, заложенных Стратегией развития области.

Так, например, самарские строители озабочены нехваткой стройматериалов. В частности, мощностей Жигулевского цементного завода, основного поставщика цемента, не хватает в обеспечении строительной отрасли необходимым объемом стройматериала. В скором будущем проблема нехватки кирпича и бетона станет довольно острой. Качество стройматериалов строители оценивают как хорошее, но не отличное. Однако из-за постоянно усиливающейся конкуренции на рынке стройматериалов качество последних постепенно улучшается. Неоправданно высокий рост цен на стройматериалы, значительно превышающий увеличение стоимости квадратного метра, в большей степени провоцируется растущим в целом спросом, связанным с увеличением объемов строительства.

Происходящее сейчас укрупнение строительного бизнеса дает значительную фору холдингам, объединяющим производство стройматериалов, собственно строительство и риэлтерские структуры. Такие многопрофильные предприятия в будущем смогут оптимально перераспределять финансовые потоки внутри группы, снижать собственные затраты и увеличивать свое присутствие на рынке.

Строительный рынок Самарской области испытывает серьезный недостаток квалифицированных рабочих кадров - бетонщиков, монолитчиков, каменщиков, отделочников и так далее. Основной причиной этого местные застройщики и эксперты называют недостаток учебных заведений строительного профиля, а министерство образования и науки Самарской области ссылается на отсутствие интереса к строительным профессиям со стороны абитуриентов. Проблемы с нехваткой специалистов грозят застройщикам затягиванием сроков строительства и увеличением себестоимости рабочей силы.

Шагом в решении указанной проблемы является разработка региональными властями областной целевой программы "Формирование эффективной системы подготовки кадров для строительной отрасли Самарской

области” на 2007-2011 годы. Программа предполагает создание в регионе Ассоциации “Образовательный комплекс строительной отрасли Самарской области”, которая призвана привлечь средства строительного бизнеса в систему профессионального образования, установить дополнительные стипендии обучающимся и студентам. Также программа предполагает организацию сетевого взаимодействия региональных учреждений профобразования, а также информационное, маркетинговое и рекламное сопровождение процесса подготовки строительных кадров. Тем временем многие крупные строительные организации идут по пути подготовки собственных кадров, организуя и финансируя обучение молодых специалистов для нужд собственного производства.

Особенно важной строительные компании видят проблему, связанную с оформлением разрешительной документации на строительство. Согласовывать документацию приходится в соответствии с законодательством с десятком организаций, каждая из которых затягивает выдачу разрешений на два-три месяца. Фирмам приходится ждать до полутора лет, прежде чем получить разрешение на строительство.

Нехватка земли в черте города для застройки приводит к удорожанию новостроек на оставшейся земле и к активной застройке пригородов¹.

В декабре 2007 года Госдумой был принят ФЗ “О саморегулируемых организациях”, в соответствии с которым лицензирование как форма государственного контроля отменяется и на смену лицензиям приходит система сертификации строительных компаний. Обязательным условием для осуществления строительной деятельности становится членство в саморегулируемых организациях (СРО).

По своей сути саморегулирование - это постепенная передача функций регулирования строительной деятельности от государственных органов некоммерческим организациям - участникам строительного рынка. По принципу саморегулирования сегодня работает Самарская гильдия строителей (СГС), на которую возлагается обеспечение ответственности за действия своих членов перед потребителями. Тем самым исключается возмож-

ность появления “компаний-однодневок”, присутствие которых, как правило, порождает проблемы с обманутыми дольщиками, обрушающимися крышами, неработающими лифтами, отсутствием воды и электричества в новых домах и прочие казусы. Переход к саморегулированию, по мнению разработчиков, также минимизирует опасность монополизации строительного рынка.

Закон о СРО должен структурировать законодательную базу строительного комплекса, которая фактически не работает. Это в частности относится к Градостроительному кодексу. Но в том виде, в котором закон принят и существует сегодня, на наш взгляд, функционировать не может. Для его успешного применения на практике должен быть разработан еще целый ряд нормативных актов и разного рода документов. Например, неясно, каким критериям должна соответствовать строительная компания для вступления в СРО; сколько СРО будет в Самаре и как строительным компаниям определить, в какую СРО вступать в случае, если их будет несколько; что будет с теми строительными компаниями, которые не пройдут аккредитацию и не смогут вступить в СРО.

Отмена лицензирования строительной деятельности представляется преждевременной, отрасль не готова к таким изменениям. Можно предложить вместо замены лицензирования на СРО в разы ужесточить процедуру выдачи лицензий на осуществление строительной деятельности и сократить количество лицензирующих органов.

На состоянии строительного сектора Самарской области не мог не отразиться финансово-экономический кризис в стране и мире. Многие строительные компании зависят от внешних инвестиций, которые значительно сокращаются. Рост стоимости денег на международных рынках сказался на ставках кредитования внутри страны. Это отразилось и на покупателях жилья, использующих ипотечное кредитование, и на строительных компаниях. Ряд крупных компаний, привлекая ресурсы на открытых рынках капитала и использовавших банковское кредитование, ощущают значительное ухудшение ситуации с привлечением финансирования. Основным вопросом для строителей сегодня является дальнейшее финансирование про-

ектов и текущей деятельности. Сокращение возможностей финансирования за счет банковского кредита и рефинансирования проектов за счет продаж означает только одно – снижение масштабов строительной деятельности. В условиях нехватки финансирования текущие проекты будут строиться медленнее или не строиться вообще, а сроки строительства – переноситься. Прогнозируется значительное сокращение новых проектов. По состоянию на 1 февраля 2009 года приостановлено строительство 46 многоквартирных домов. Более устойчивые позиции в данной ситуации занимают компании с наиболее ликвидным портфелем проектов и с минимальным уровнем заемного финансирования.

В качестве мер содействия развитию строительной отрасли области антикризисным штабом при Правительстве Самарской области были приняты такие меры, как:

- ◆ еженедельный мониторинг деятельности строительных организаций области;

- ◆ установление моратория на рост ставок арендной платы за использование земельных участков, представленных для строительства, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Самарской области;

- ◆ оказание государственной поддержки стратегическим предприятиям;

- ◆ привлечение средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на приобретения жилья для переселения граждан из аварийного фонда в размере 2,3 млрд. руб. и на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов в размере 3,6 млрд. руб.;

- ◆ приобретение за счет средств областного бюджета (в размере 600 млн. руб.) жилых помещений на первичном рынке жилья для последующей безвозмездной передачи в собственность муниципальных образований для переселения из ветхого и аварийного жилищного фонда;

- ◆ предоставление за счет средств областного бюджета субсидий (в размере 100 млн. руб.) юридическим лицам в целях возмещения понесенных ими затрат в части расходов на коммунальную инфраструктуру при строительстве жилья².

В указанный список мероприятий, на наш взгляд, целесообразно было бы включить также снижение ставки налога на землю, снижение стоимости аренды земли под стройплощадки и пересмотр ее условий. Необходимо установить эффективную систему контроля за использованием предоставленных региональными властями строительной сфере средств. Действенной мерой поддержки строительной отрасли также могут стать государственные гарантии при кредитовании застройщиков и предоставление кредитов под залог государственных контрактов. Представляется целесообразным дальнейшее развитие строительного сектора в рамках государственно-частного партнерства.

¹ См.: www.amond.ru.

² См.: Доклад “О ситуации, сложившейся в строительной отрасли Самарской области, и неотложных мерах по преодолению последствий финансово-экономического кризиса” на заседании антикризисного штаба при правительстве Самарской области 16 февраля 2009 г.

Поступила в редакцию 20.03.2009 г.