

Цель – строить много и дешево

НАША ОБЛАСТЬ НА КАРТЕ РОССИИ

На недавней пресс-конференции губернатор Сергей Вахруков отметил, что строительная отрасль может стать локомотивом в стратегии преодоления кризиса. По итогам первого квартала наша область по темпам строительства жилья вышла на позиции, близкие к тому же периоду прошлого года. Внушает оптимизм и динамика возвращения к работе компаний-застройщиков. Вместе с тем ряд строек стоит и люди там не работают. Как совместить одно и другое? На этот и другие вопросы отвечает директор областного департамента строительства Константин УСТИЮГОВ:

– Вопрос финансирования строительства и до кризиса был непростым. В строительстве нужны так называемые «длинные деньги», причём достаточно большие суммы. На сегодняшний день финансовые потоки изменились: другими стали условия кредитования и инвестирования, поэтому многие застройщики пересматривают свои взаимоотношения с финансовыми институтами. Это в определённой мере вызвало задержку строительномонтажных работ. Но стройка – это не только строймонтаж. Это ещё проектирование, организация финансирования, согласования, и эта работа идёт. Кроме того, ряд застройщиков пересматривают свои планировочные решения, потому что потребительский спрос изменился, квартиры бизнес-класса стали менее востребованы, а квартиры социального уровня, одно-, двухкомнатные по-прежнему очень нужны, спрос на них даже в какой-то мере увеличился.

Промышленное строительство сегодня тоже сдерживается, потому что крупные компании пересматривают свои инвестиционные программы, сформированные на конец года. Но окончательно они не свёртываются. Пересматриваются формы, объёмы развития, у компаний есть понимание, что без этого они не выживут.

– Как бы вы в целом оценили ситуацию в строительстве? Есть стройки, которые приостановлены, и есть стройки, которые на ходу. Как бы вы определили соотношение тех и других?

– В жилищном строительстве у нас, как и до кризиса, пять-шесть строящихся многоквартирных домов из 140 имеют непростую финансовую ситуацию. У большинства же компаний-застройщиков ситуация довольно стабильная. Но им сейчас обязательно нужно вернуть кредит доверия дольщикам. Все эти разговоры о кризисе заставили многих людей задуматься, а стоит ли покупать квартиры, достроит ли дом, сдадут ли. Хотя на самом деле наши застройщики довольно чётко выполняют закон о долевом строительстве: договоры регистрируют, средства, полученные по ним, целе-

– Что касается занятости в строительстве – что вы можете сказать? Грядут ли новые сокращения?

– До кризиса строительство было одной из тех отраслей, где был просто огромный дефицит трудовых ресурсов. Не секрет, что на стройках области работало очень много жителей других регионов страны, ближнего и дальнего зарубежья. На сегодняшний день ситуация изменилась, поэтому я так скажу: наши строители

Этот процесс происходил и до кризиса, просто сейчас он будет иметь другие масштабы. У нас выдано лицензий примерно четырём с половиной тысячам строительных компаний. На проектирование выдано порядка четырёхсот лицензий, хотя реально могут выполнить хороший, надёжный проект не больше двадцати организаций. Понятно, произойдёт в какой-то мере перераспределение трудовых ресурсов. Из слабых и загибающихся предпри-

этот бизнес более громоздкий и неповоротливый по сравнению с торговлей, но в условиях кризиса этот процесс, я думаю, сожмётся до двух-трёх лет.

– Много говорится о том, что происходит поддержка строительной отрасли со стороны федеральных и региональных властей. Как именно?

– На сегодняшний день мы производим большой объём госзакупок жилья. Это, с одной стороны, стимулирует спрос на продукцию наших строителей. С другой – в первом квартале создана Ассоциация застройщиков Ярославской области, в рамках которой мы выясняем, какие есть проблемы и препятствия бизнесу, и пытаемся все барьеры оперативно устранять. Чем меньше барьеров, тем выше конкуренция, тем легче работать, тем больше предложений строительной продукции появляется на рынке и тем ниже становится на неё цена. Конечная цель – создать такие условия, чтобы строилось не мало и дорого, а много и дешево. Мы исходим из того, что строительство связано с обеспечением безопасности жизни людей, и полностью отдать вопросы его регулирования бизнесу было бы со стороны государства неразумно. Но регулирование должно быть минимальным, если мы хотим получить от бизнеса максимальную отдачу.

– А какие-то финансовые вливания, как это делают федеральные власти, правительство области делает?

– Государственную поддержку в стране имеют десять строительных холдингов. Из них два открыли свои филиалы у нас в области – это СУ-155 и



фото Вячеслава ЮРАСОВА

вым образом направляют на строительство именно тех домов, что надо. Неплохие показатели финансовой устойчивости застройщиков. Поэтому объективно рисков для дольщиков не прибавилось. Но субъективно вся эта шумиха привела к тому, что люди стали меньше вкладывать в строительство жилья. А если не идут дольщики, инвесторам приходится идти в банк. Там надо договариваться о процентах, об условиях возврата кредита и т. п. – тянется время, что, конечно, сдерживает строительство.

– То есть тревогу внушают только эти пять-шесть домов?

– Мы работаем с руководством строящих их компаний, они представляют свои бизнес-планы по завершению строительства. По многим вопросам помогаем, понимая, что в первую очередь надо защитить интересы дольщиков. Единственный застройщик, который движется сейчас к банкротству, – это предприятие «Инвестресурс». У остальных, я думаю, до банкротства дело не дойдёт.

работой обеспечены. Они более квалифицированные, более надёжные, у тех, кто действительно умеет строить, будет всё в порядке.

– То есть вы утверждаете, что подавляющее большинство строительных организаций области, несмотря ни на что, выстоят?

– Я бы так сказал: кризисные явления дают о себе знать. Одно дело – состояние компании на этапе роста экономики и другое – на этапе стагнации. Сильные компании, такие, где чётко выстроены менеджмент и финансовые потоки, кризис переживут. А те, которые вели беспечную финансовую и кадровую политику, рассчитывая только на постоянный рост цен, естественно, испытывают теперь проблемы. Это их управленческий вопрос в первую очередь.

Конечно, во время кризиса определённая «чистка рядов» произойдёт. Я думаю, что нас ждёт серьёзное укрупнение бизнеса в строительной отрасли. Слабые компании будут вынуждены освободить место.

В январе – марте 2009 года организациями всех форм собственности и населением сдано в эксплуатацию 57,8 тыс. кв. метров жилья, что составило 87,5 процента к тому же периоду прошлого года. Из них в сельской местности введено 15,8 тыс. кв. метров – на 58,4 процента больше, чем в январе – марте 2008 г. Более одного миллиарда рублей направляется на мероприятия по переселению граждан из аварийного жилья. В 2008 году в рамках программы «Жилище» переселено более 900 человек. За счёт привлечения средств Фонда содействия реформированию ЖКХ переселён 241 человек.

ятий и организаций они будут перетекать в более сильные, более жизнеспособные и тем самым ещё больше их укреплять. Если бы не было кризиса, этот процесс всё равно бы шёл, но длился бы дольше. Как в торговле, где перешли в своё время от ларьков и маленьких магазинчиков к супермаркетам. Произошло обыкновенное укрупнение розничной торговли. В строительном бизнесе происходит тот же процесс. Только если бы не было кризиса, он длился бы 10 – 15 лет,

группа компаний «Пик». Со своей стороны региональные власти в порядке одной из антикризисных мер производят госзакупку жилья в шестнадцати наших муниципальных образованиях – в общей сложности 20,5 тысячи квадратных метров на 650 млн. рублей. Это жильё предназначено для переселения граждан из аварийных домов. Кроме того, действует ведь ещё основная программа переселения в объёме одного миллиарда рублей.

– Много говорилось о том,

что будет выкупаться недостроенное жильё...

– Антикризисная программа это и предусматривает – с соответствующей перепланировкой домов, о чём я уже говорил. Добрая воля предприятий-застройщиков – продавать их или нет. Пара из них отказались, но это сильно наши планы не расстроило, нашлись другие.

– А как с жильём для военных? Это ведь тоже гарантированные денежки для наших строителей?

– Замминистра обороны и губернатор подписали соглашение о покупке порядка одной тысячи квартир для увольняемых с военной службы. Подчёркиваю, тех, кто сегодня ещё служит, но изъявил желание потом приехать жить в Ярославль. Пока условия покупки и продажи не стыкуются. Мы ведём переговоры по выработке компромиссного варианта, который бы, с одной стороны, обезопасил вложения из федерального бюджета, а с другой – гарантировал нашим застройщикам покупателей. Думаю, мы обречены договориться.

– Объекты 1000-летия – отдельная тема. И всё же несколько слов – коротко. Успеем?

– На всех, которые финансируются из федерального бюджета, работа ведётся: берегоукрепление, перинатальный центр, концертный зал. Пока переноса сдачи их нет – только к юбилею. Единственный ресурс, которого у нас сегодня нет, – время. Мы вынуждены работать в условиях почти вдвое сокращённых сроков строительства. Но приложим все силы, в том числе чтобы концертный зал сдать в полном объёме. Это всё-таки подарок президента, будем работать круглосуточно, без выходных.

У нас там получилось настоящее соревнование. Рядом с концертным залом компания «Ташир» строит гостиницу и собирается закончить её тоже к юбилею. И мы, и они находимся сейчас примерно в одинаковой позиции – посмотрим, кто лучше строит. Соревнование в строительстве, я считаю, – замечательная вещь. Денежный стимул в нашей отрасли слабее работает. Многие строители-застройщики у нас – люди с именем, с репутацией, которой гордятся. Иногда амбиции оказываются эффективнее денег.

А вообще лучший подарок к 1000-летию – это море строительных лесов, море кранов, море строек, где для нас есть работа. Юбилейный бренд должно дать новый импульс развитию области. Что касается сегодняшних трудностей, то их надо преодолевать с хорошим настроением, иначе не преодолёшь.

Татьяна ЕГОРОВА.