

Исследование инвестиционного климата в строительной отрасли для

Задачи исследования:

- Определить, каково текущее состояние рынка строительства Москвы (достигнуто ли дно кризиса) и как рынок влияет на деятельность АО «Мосинжпроект» и отрасль в целом.
- Определить, как на строительную отрасль влияют инфраструктурные проекты, реализуемые АО «Мосинжпроект» и др. подрядчиков.
- Выявить основные тенденции на рынке и основные риски, с которыми в будущем может столкнуться АО «Мосинжпроект» и отрасль в целом.
- Оценить роль градостроительной политики Москвы в адаптации АО «Мосинжпроект» и отрасли в целом к кризисным условиям и выявленным рискам.

Методика исследования объединила количественные исследования (опрос в два этапа, выборка 1000 респондентов) и экспертные исследования. Было опрошено более 20 экспертов: топ-менеджеры строительных, девелоперских и консалтинговых компаний, экономисты, урбанисты, представители отраслевых ассоциаций и чиновники.

Исследование показало, что текущее состояние строительного рынка Москвы содержит как риски для АО «Мосинжпроект», так и новые возможности. К числу главных рисков стоит отнести неопределенную экономическую конъюнктуру. АО «Мосинжпроект» в целом меньше подвержен ей, чем другие участники отрасли в силу своей вовлеченности в инфраструктурные проекты, реализуемые совместно с городом. В числе основных возможностей стоит отметить переход рынка в новую фазу, в которой ставка делается

на долгосрочные проекты.

Инфраструктурные объекты, реализуемые АО «Мосинжпроект» и другими подрядчиками, по данным экспертного исследования, благотворно влияют на строительный рынок Москвы и являются факторами его развития. Роль данных факторов в будущем оценивается экспертами как возрастающая.

По результатам исследования было установлено, что главной тенденцией на московском строительном рынке является переход от инвестиционного строительства к проектам долгим циклом реализации. Данный переход требует перегруппировки сил основных игроков, а также приобретения новых компетенций в области развития проектов. Основные риски для строительных организаций связаны с доступом к ликвидности. Этот риск касается и АО «Мосинжпроект» в той части, когда реализации проекта необходимо привлечение коммерческого финансирования.

Градостроительная политика Москвы оценивается участниками рынка как направленная на выход из экономического кризиса и адаптацию участников рынка, в т.ч. АО «Мосинжпроекта» к изменившимся условиям и выявленным рискам. В первую очередь, за счет сокращения времени строительства и создания условий для снижения издержек – такую цель преследуют меры московских властей по снижению административных барьеров.

Карты основных проблем московской строительной отрасли формируются в первую очередь за счет факторов связанных с ликвидностью: неопределенная экономическая конъюнктура (36%), недостаток заказов на работу (31%), рост себестоимости оказываемых услуг (23%), высокие процентные ставки по кредитам (22%).

Периферийное место на этой карте занимают проблемы, связанные с оформлением градостроительной документации (5%). Это свидетельствует об определенных успехах, достигнутых московскими властями в борьбе с административными барьерами в строительстве. Долгое время строительная отрасль прочно

ассоциировалась с трудностями административного регулирования. Сложности с получением разрешения на строительство были общей проблемой девелоперов всех уровней. Сегодня город самостоятельно занимается их ликвидацией, чтобы улучшить инвестиционный климат в отрасли и снизить административную нагрузку на строителей.

Исследование показало, что московские строители одобряют такую политику и уже ощущают позитивный эффект от внедряемых мер.

Строители ожидают, что снижение административных барьеров позволит облегчить процесс строительства, однако мнения о том, как данные меры повлияют на качество и безопасность зданий, разделились. Респонденты ожидают, что внедряемые меры приведут к сокращению сроков строительства объектов (62% согласны с этим утверждением, 22% не согласны) и снижению его себестоимости (59% согласны с данным утверждением, 23% не согласны). При этом качество возводимых зданий и уровень технологических рисков могут как вырасти, так и снизиться. 38% респондентов считает, что реализуемые меры приведут к повышению качества возводимых объектов, 36% – к снижению качества. 34% опрошенных заявили, что данные меры приведут к снижению технологических рисков в строительстве, 35% – к увеличению рисков.

Таким образом, в борьбе за улучшение инвестиционного климата в строительстве московским властям также придется задуматься и о том, как сохранить стандарты качества и безопасности.