

строительство

Восемь тучных и один голодный

смежники

После восьми лет рекордного роста объем российского рынка лизинга впервые резко сократился. Строительная техника по новым ценам стала практически недоступна многим российским компаниям. В новых условиях лизинговым компаниям придется идти на существенные скидки — или разориться.

По осени

Четвертый квартал всегда приносил лизинговым компаниям максимальное в году количество сделок. Но последний квартал 2008 года вследствие финансового кризиса обеспечил рынку сильное проседание. По данным рейтингового агентства «Эксперт РА», сумма новых сделок по итогам 2008 года снизилась на 27,8% по сравнению с 2007 годом. В итоге объем нового бизнеса в 2008 году составил 720 млрд рублей, а суммарный портфель лизинговых компаний — 1390 млрд рублей.

По словам участников рынка, в последней четверти прошлого и в начале текущего года рынок лизинга в традиционном его понимании в России отсутствовал, сделок практически не было. Лизинговые компании занимались переоценкой рисков по существующим договорам и разработкой программ оптимизации.

«Сегодня основными факторами, влияющими на рынок, остаются неопределенность развития экономической ситуации и сроки восстановления финансового рынка. Тяжелым бременем на предприятиях лежит долговая нагрузка в виде кредитов и займов, в первую очередь валютных, на фоне рез-

кого падения выручки. Многие клиенты взяли паузу для оценки перспектив развития рынков, на которых они работают, и корректировки собственных инвестиционных программ, в рамках которых осуществляются и крупные лизинговые проекты», — отмечает Андрей Коноплев, генеральный директор ОАО «ВТБ-Лизинг».

Спрос сократился не только на корпоративный автотранспорт, но и на спецтехнику. В нынешней экономической ситуации компании предпочитают направлять свободные денежные средства в оборот, избавляясь прежде всего от валютных обязательств. Рост ставок по кредитам усугубляет проблемы лизинговых компаний с финансированием оставшейся части не полностью оплаченных проектов, поскольку растет стоимость услуг лизинга. Рост цен привел к резкому сокращению количества инвестиционных проектов, соответственно, уменьшились объемы работ и сократилось количество заявок на предметы лизинга. Часто во время переговоров о предоставлении техники в лизинг ставка вырастает настолько, что клиент отказывается от сделки.

«Мы практически отказались от оформления в лизинг



Строители рассчитывали стоимость строительной техники в рублях и включали ее в стоимость возведения объекта. Покупка техники за евро сейчас удорожает сами проекты

новой строительной техники, — рассказывает Сергей Шихалев, заместитель генерального директора инженеринговой корпорации «Транстрой» по финансовым вопросам. — Курсовые разницы стали слишком тяжелы для бизнеса: стоимость техники перед началом наших проектов рассчитывалась в рублях, и покупка ее в евро сейчас удорожает проект».

По сравнению с летом 2008 года лизинг строительной техники подорожал больше чем

на 25% в рублях и на 3–4% в валюте. «Прибавьте сюда лизинговое вознаграждение, страховки (которые также выросли в цене) — и получается 30-процентное подорожание техники в течение трех лет, — говорит Сергей Шихалев. — Мы сейчас ждем, что лизинговые компании все-таки перейдут на работу в рублях. Выбор у них не так уж широк: лизинговый рынок практически исчез, и та техника, которая уже произведена, будет выставлена с хорошим

дисконтом. По крайней мере спрос на возвратный лизинг и резко сократился спрос на новое имущество вне зависимости от формы приобретения. «В связи с резким сокращением банками объемов кредитования количество обращений потенциальных лизингополучателей значительно выросло. Но изменилась структура спроса, когда свои потребности в обновлении основных фондов предприятия стараются решать за счет приобрете-

ния более дешевого, нежели первоначально планировалось, оборудования», — отмечает Анастасия Халилова, генеральный директор «Москоммерц-Лизинга».

Клиенты стали рассматривать возможность заключения договора лизинга на более длительные сроки, поскольку в этом случае уменьшается размер ежемесячного лизингового платежа. Далеко не всегда удается использовать инструмент торгового финансирова-

ния при импорте оборудования из-за отказа экспортно-кредитных агентств от страхования сделок. Для большинства клиентов из-за падения курса рубля стала невозможной покупка и поставка нового импортного оборудования и спецтехники. Особенно пострадали от роста курса валют строительные компании, поскольку им для работы оборудование — импортное.

(Окончание на стр 12)

«Нужно уходить от точечной застройки»

интервью

В скором времени в Хабаровске массовая точечная застройка исчерпает себя и останется лишь способом замены ветхого фонда. На смену ей придет строительство микрорайонов, с развитой инженерной инфраструктурой. Точечная застройка будет уместна только тогда, когда будет решаться вопрос о сносе ветхого фонда. Об этом в интервью корреспонденту «В-Строительство» МАРИНЕ ИЛЬЮЩЕНКО рассказал начальник управления архитектуры и проектных работ министерства строительства Хабаровского края АЛЕКСАНДР СЕЛЕМЕНЕВ.

— Александр Иванович, за последние десять лет существенно изменилось законодательство в сфере землепользования и строительства. Обозначьте, пожалуйста, ключевые моменты этих изменений.

— Изменения, произошедшие в нашей стране в постперестроечный период, не могли не сказаться на процессе градостроительства. Если в советское время все принадлежало государству и в тот период вопросы предоставления земельных участков решались в плановом порядке, то с появлением частной собственности градостроительство и землепользование существенно изменились. Для этого потребовалось принять новое законодательство — земельный и градостроительный кодексы, регулирующие правоотношения в этой сфере.



С 2004 года мы руководствуемся новым градостроительным кодексом, выстраиваем новую систему отношений. В доперестроечное время архитектуры, а вслед за ними строители, проектировали и строили города, поселки, микрорайоны с размахом. Сегодня ситуация выглядит несколько иначе. Есть генеральный

города, на основе которого разрабатываются правила землепользования и застройки. Информация о разрешенных видах постройки нанесена на карту градостроительного зонирования, которая определяет зоны, где и что можно в городе строить. Российское законодательство находится в динамике, борьба рыночных социально ориентированных под-

ходов находит свое отражение и в сфере градостроительства.

— Что изменилось с приходом частного застройщика?

— Появилась частная архитектура. Это дало возможность людям самим определять, в каком доме им жить, какой должна быть планировка в их квартирах. У нас появился рынок, образовалась конкуренция. Частный застройщик, возводящий, к примеру, многоэтажное жилое здание, строит его как можно лучше и при этом своеобразно его подает. У кого-то это дом в стиле хай-тек, у кого-то в более традиционной стилистике. Каждый формирует такое предложение, чтобы оно было максимально интересным для потребителя. Ранее такого многообразия с архитектурной точки зрения не было. Государство предлагало квартиры в домах, построенных по однотипным проектам.

И сегодня такие проекты используются для реализации госпрограмм по обеспечению граждан более доступным жильем. Их архитектура, безусловно, оставляет желать лучшего. Однако это экономичное жилье, позволяющее в сжатые сроки обеспечить квартирами всех нуждающихся.

— Какие тенденции вы бы отметили на краевом строительном рынке?

— Одной из тенденций последних лет является то, что растет этажность строений. Каждый из застройщиков, кто приобрел участок в центральной части города, хотел бы построить и продать как можно больше квадратных метров. Эта тенденция характерна для всего мира. Высот-

ность ограничивается конструктивными особенностями и технологическими возможностями. В Хабаровске готовы к реализации проекты зданий высотой до 100 метров, уже построены здания до 75 метров. Если строительство высотного дома ведется в центральной части города, то этот вопрос рассматривается на краевом градостроительном совете. Важно, чтобы тот или иной проект вписывался в окружающую застройку. Нельзя строить высотные здания там, где вздумается, важно соблюсти баланс, чтобы не подавлять историческую застройку.

Считаю, что тенденция высотного строительства сохранится, поскольку «высотки» подчеркивают статус столичного, динамично развивающегося города. Еще одна интересная тенденция — это формирование фасада Хабаровска со стороны Амура. Изначально на берегу реки размещались промышленные предприятия, терминалы, портовые сооружения. Гражданское строительство было отодвинуто вглубь города. Теперь наша задача вернуть городу фасад со стороны реки, то есть сформировать набережные, создать благоустроенное пространство. Сегодня рассматриваются интересные предложения по выходу на Большой Уссурийский остров, включая строительство моста. Технологически мы готовы к этому, но для реализации проекта требуются большие инвестиции.

— А что будет с точечной застройкой? Сохранится ли она, или в конечном счете от нее придется отказаться?

— От точечной застройки нужно уходить. Ведь что это такое? Это когда на существующую социальную и инженерную инфраструктуру увеличивается нагрузка и в большой степени за счет строительства новых объектов. Еще проблема: почти каждый день в центре города мы наблюдаем пробки, образующиеся в определенных часы. Причиной этого является насыщение центральной части города офисными зданиями, торговыми и жилищными объектами, без решения транспортных вопросов.

В скором времени у города будут исчерпаны возможности для точечной застройки. В нынешней ситуации нужно осваивать строительство микрорайонов. Например, мы проработали проект строительства микрорайона Ореховая сопка в районе ул. Совхозная, который станет хорошей перспективой для развития города. У нас есть проекты строительства шестого и седьмого микрорайонов по Воронежскому шоссе, микрорайона «Строитель», все они ждут своего освоения.

— В каких случаях точечной застройки не избежать?

— В том случае, когда речь идет о сносе ветхого фонда. Например, на застроенной территории имеется ветхий фонд, не соответствующий зонированию. В этом случае площадка, занимаемая ветхим жильем, может быть продана с аукциона. Строительная компания, желающая ее приобрести, заключает договор с муниципалитетом, с условием расселения ветхого фонда, и последующим строительством нового жилья с соответствующим развитием этой территории. Градостроительным кодексом эта процедура четко прописана.

Уважаемые работники строительного комплекса Дальнего Востока!

От всей души поздравляем вас с Днем строителя!

Это праздник, к которому каждый житель Дальнего Востока имеет непосредственное отношение. Мы живем в домах, построенных вашими руками, работаем на предприятиях, возведенных вами, наши дети ходят в детские сады и учатся в школах, которые тоже — творение ваших рук. В любой отрасли всякий созидательный процесс начинается с этапа строительства.

Профессия строителя всегда была одной из самых уважаемых и почетных, необходимых и востребованных. Профессия строителя — профессия мира и созидания! Чем больше вы возводите жилья, социальных, культурных и спортивных объектов, тем теплее и уютнее становится в наших городах.

В этот замечательный праздничный день желаем вам, уважаемые строители, новых проектов и интересных объектов, финансовой стабильности и благополучия. Пусть по плечу вам будут любые строительные высоты, а крепкое здоровье и удача сопутствуют вашей жизни! Здоровья, прочного жизненного фундамента, семейного счастья, успехов и благополучия!

ООО «Рабочий-1»

Дорогие друзья! Уважаемые строители!

Труд строителя виден всем. Вы ежегодно возводите новые дома, строите дороги, школы и детские сады, улучшаете вид городов и сел. Строители — люди особой закалки, ведь вам приходится выполнять свою работу в любых условиях — в дождь, снег, жару, холод. Все, что создано руками строителя, будет служить многим поколениям, поэтому ваша профессия была и остается одной из самых благодарных и нужных профессий на земле

Спасибо вам за созидательную работу, талант и ваши золотые руки, которые дарят людям радость новоселья, прокладывают путь добрым делам и начинаниям. Желаем вам творческой энергии, реализации новых проектов, крупных заказов и достижения профессиональных высот!

Желаем вам новых успехов в работе, личного благополучия, крепкого здоровья, семейного счастья! Мира и добра!

ООО Компания «ДальСтройМагистраль»