

сффо ИТОГИ ГОДА

Дошли до пика

Состояние самого крупного в Сибири — новосибирского рынка жилищного строительства на первый взгляд не вызывает тревоги. Уже в начале декабря объем построенного жилья сравнялся с объемом всего прошлого года. Однако аналитики предупреждают, что замедление неизбежно, учитывая все негативные процессы в российской экономике. Вопрос в том, насколько сильным окажется торможение. Пока большинство экспертов и крупных застройщиков рассчитывают на то, что «турбулентность» рынка окажется менее значительной, чем в 2008-2009 годы.

— стройиндустрия —

Отчеты новосибирских чиновников о темпах жилищного строительства в области и, самое главное, в областном центре с начала 2014 года выглядели празднично. К декабрю они стали просто триумфальными. По итогам первого квартала в Новосибирской области было сдано 353,3 тыс. кв. м, что превысило плановый ориентир на 27% и показателя аналогичного периода прошлого года на 46% (в Новосибирске — плюс 68%). Второй квартал доказал, что этот рывок — не случайность. За январь — июнь строители региона сдали 810 тыс. кв. м, что означало превышение плана уже на 34%, а показателя первого полугодия 2013-го — на 70,7% (в Новосибирске — плюс 86%). За девять месяцев 2014 года органы статистики дали по области цифру 1,37 млн кв. м, а в начале декабря на аппаратном совещании в областном правительстве министр строительства Сергей Боярский объявил о том, что регион с показателем 1,72 млн кв. м уже выполнил годовой план. Результат 11 месяцев 2013 года был превышен на 46%. При этом губернатор Новосибирской области Владимир Городецкий отметил, что «удалось добиться равномерного ввода жилья в течение всего года, а не сдачи основной части объектов в последние месяцы, как часто случалось». Такой разрыв между цифрами плана и фактическим результатом, возможно, ставит вопрос о качестве планирования, но победителей не судят. «Тенденции роста, намеченные в строительной отрасли города, связанные с естественным развитием экономики после кризиса 2008 года. Когда условия стабилизировались и спрос на жилье значительно вырос, строительные компании среагировали на ситуацию и принялись наполнять рынок предложениями. Сейчас мы и наши коллеги-застройщики пожинаем плоды тех семян, которые закопали в 2007-2010 годах», — объясняет успех коммерческий директор ЗАО «Строитель» Эдуард Ляхов. В качестве примера он приводит жилой комплекс «Астра», который «Строитель» начал возводить в 2007-м, законсервировал на три года в 2009-м и перевел в активную фазу строительства в 2013-2014 годах.

«В последние годы, и особенно в 2013-2014 годах, ведущие банки страны целенаправленно увеличивали спрос на жилье за счет предлагаемых условий. Подготовленный банковским сектором спрос ринулся за предложением», — отмечает, в свою очередь, гендиректор ГК «Стрижи» Игорь Белокобыльский. С тезисом о том, что главным драйвером роста жилищного строительства было продолжение роста ипотечного кредитования, соглашаются и аналитики. «У целого ряда застройщиков доля ипотечных сделок в объемах продаж строящихся квартир была в 2014 году выше 50%», — утверждает советник управляющего партнера новосибирской компании DSO Consulting Сергей Сидоренко. С ним согласен директор департамента маркетинга компании «Юнисервис Капитал» Сергей Темирбаев. «На максимум ипотечный рынок вышел в 2013 году, когда с помощью ипотечного кредита покупались 25% квартир (на 5% больше, чем в 2012-м). В 2014 году всплеск спроса можно объяснить накопленным капиталом, который на фоне массового отзыва лицензий у банков, почти двукратного обесценивания рубля был направлен на покупку недвижимости, несмотря на цены, находящиеся на исторических максимумах», — отмечает он.

Объем ипотеки действительно впечатляет. В первом полугодии темп прироста выданных ссуд составил 42% по сравнению с 26% за аналогичный период прошлого го-

да, говорится в исследовании, подготовленном рейтинговым агентством «Эксперт РА». По итогам шести месяцев российские банки предоставили 448,5 тыс. ипотечных кредитов общей стоимостью 769,5 млрд руб.

Кроме того, стоит добавить, что рост курсов евро и доллара в последние месяцы подстегнул новосибирцев инвестировать в недвижимость. Директор по маркетингу и продажам СП ООО «Сибкадемстрой» Динар Зарипов оценил рост инвестиционной активности в 5-7%. «В октябре и ноябре 2014 года активность покупателей была достаточно высокой — это абсолютно в норме для сезона, — делится своими наблюдениями директор агентства недвижимости «Грановит» Александр Бычковский. — Спрос адекватен предложениям, банки активны и дают ипотеку, социальные программы работают, плюс неопределенность в экономике — отсюда и хорошая активность рынка».

Однако эксперты призывают не обольщаться приятными цифрами из отчетов о сданных в этом году квадратных метрах. «Никакого роста жилищного строительства нет, объем работ по виду деятельности „строительство“ уменьшился на 10%, снижается количество заделов. Сегодня средний срок от начала строительства до сдачи дома в продажу увеличился по сравнению с декабрем 2013 года на восемь-девять месяцев», — обращает внимание на тревожные симптомы независимый новосибирский аналитик Сергей Николаев. В исследовании компании «Свеза» указывается, что в 2013 году объемы строительных работ в денежном выражении впервые после кризиса «ушли» в отрицательную зону и снизились на 1,5%, в первом полугодии 2014 года падение продолжилось, отрасль сократилась на 2,6% к уровню аналогичного периода 2013 года. «На фоне общего снижения деловой активности можно предположить, что растущий ввод жилья и коммерческой недвижимости отражает завершающую фазу проектов, запущенных на волне посткризисного восстановительного роста», — делают вывод эксперты компании.

Усиление кризисных тенденций в экономике в целом, убеждены отраслевые аналитики, неизбежно скажется на жилищном строительстве в будущем. Учитывая, конечно, инертность отрасли. По мнению господина Сидоренко, ипотечный драйвер не может действовать очень долго, поскольку кредиты уже выплачивают не менее 30% домохозяйств Новосибирска. Другими словами, надежных заемщиков становится все меньше. «Мы полагаем, что объемы продаж жилья в новостройках Новосибирска могут снизиться в предстоящие месяцы не менее чем на 30% от пиковых значений соответствующих периодов 2013-2014 годов, а снижение объемов рынка продлится как минимум до осени 2015 года», — предупреждает советник управляющего партнера DSO Consulting. По прогнозу господина Темирбаева, те, кто желает инвестировать свои сбережения в недвижимость, сделают это еще до конца 2014 года и в 2015-м иных факторов роста рынка, кроме достройки объектов готовностью более 40%, нет (хотя таких объемов достаточно много, и это может поддержать рынок в прежнем объеме). Заморозка же объектов на начальном этапе строительства будет достигать 50%, говорит эксперт. «Основными причинами снижения будут отсутствие длинных дешевых кредитов в связи с санкциями и рост процента по ипотеке, инфляция снизит реальные доходы населения, и многим будет не до недвижимости», — добавляет господин Николаев. До сих пор на рост продаж новосибирских новостроек, поясняет он, влияли дешевого-



Всплеск потребительского спроса на рынке жилой недвижимости эксперты во многом объясняют обесцениванием рубля

чая ипотека, материнский капитал и губернаторская субсидия молодым семьям, но в 2015 году ипотека подорожает, а предоставление губернаторской субсидии уже приостановлено.

Плубина возможного спада — сегодня один из самых обсуждаемых вопросов в отрасли. Начальник управления экономического развития мэрии Бердска Татьяна Сергеева сообщила, что в 2015 году объем строительно-монтажных работ в регионе может сократиться на 12,3%. В самом Бердске, который является вторым по численности городом области, в 2015 году предполагать сдать в эксплуатацию 82 тыс. кв. м, а в 2016-2017 годах — примерно по 60 тыс. кв. м.

Производители строительных материалов не скрывают, что готовятся к сокращению спроса на свою продукцию. «В 2014 году емкость цементного рынка в Сибири составит 7,35 млн т, это на 6,5% выше уровня 2013 года. В 2015 году потребление не увеличится. Возможно, даже упадет на 3-5%», — предполагает Геннадий Рассказов, первый вице-президент кемеровского холдинга «Сибирский цемент», доля которого на цементном

рынке Сибирского федерального округа достигает 70-75%. По его словам, отрасль столкнулась со «снижением обеспеченного покупателями спроса».

Однако крупные новосибирские застройщики держатся уверенно, утверждая, что строительный апокалипсис региону не грозит. «Как такового спада не ожидается. Крупные игроки рынка научились лавировать в разных экономических условиях», — считает господин Ляхов. Впрочем, по его мнению, с дистанции могут сойти только «компания одного дома», «поэтому вполне возможно повторение сценария 2008 года, когда дольщики, покупая выгодные квадратные метры, оставались с бумагами на руках и заброшенным каркасом будущего дома». В том, что «шокового падения не будет», уверен и Динар Зарипов. По его оценке, «турбулентность» рынка в настоящее время не столь сильна, как в 2008-2009 годах. Господин Зарипов предполагает, что снижение показателей в 2015 году ограничится примерно 10%. Оптимистом выглядят и генеральный директор «Первого строительного фонда» Майис Мамедов. «Пока ничего сверхординарного не происходит. Я считаю, что в 2015-м сохранится тот же уровень, что был в 2014 году. Кроме того, если областное и федеральное правительства примут меры господдерж-

ки строительства, то, я думаю, нам ничего не грозит. Все строительное сообщество настроено на то, чтобы удержать темп нынешнего года», — говорит он. Господин Белокобыльский обращает внимание на то, что ведущие банки стремятся удержать рынок: не увеличился процент отказов, не затягиваются сроки рассмотрения заявок, вместе с тем наращивается активность по рекламе и продвижению. Все это указывает на то, что в 2015 году спрос будет. В «Первом строительном фонде» и ГК «Стрижи» планируют значительно увеличить в 2015 году объем сданного жилья. «Прогноз на рынок жилья в Новосибирске на первое полугодие 2015-го, если в общих чертах: ничего „этогого“ не произойдет», — успокаивает господин Бычковский.

Тем не менее, учитывая негативные тенденции, можно предположить, что программному жилищному строительству Новосибирской области до 2020 года выполнить будет как минимум нелегко. Впервые она была представлена на заседании регионального правительства в конце августа этого года. Тогда было объявлено, что к концу заявленного периода должно строиться по 2,7 млн кв. м жилья в год. Впрочем, на том заседании губернатор Владимир Городецкий отправил документ на доработку.

Валерий Лавский

Человеческий фактор

— сектор рынка —

В текущем году государство ужесточило правила игры в вопросах обеспечения информационной безопасности. В первую очередь это касается защиты персональных данных. Но, как считают участники рынка, на фоне экономического кризиса защита коммерческой информации приобретает новое значение и для бизнеса.

Угрозы информационной безопасности принято подразделять по основным источникам на внешние, связанные с несанкционированным проникновением в корпоративную информационную систему, и внутренние, вызванные небрежностью или намеренными действиями сотрудников. «Если разделить угрозы на внутренние и внешние, то среди первых наиболее актуальны утечки информации, а среди внешних — целенаправленные атаки на предприятия, — говорит региональный представитель компании

InfoWatch в СФО Владимир Ермолаев. — Эти угрозы представляют серьезную опасность, в том числе потому, что компании принимают недостаточные меры для защиты. Кроме того, следствием роста внимания власти к информационной безопасности и защите персональных данных становятся соответствующие проверки и штрафы».

В 2002 году Microsoft дала старт разработкам ПО с учетом требований IT-безопасности. С выходом Windows Vista эта идея воплотилась в жизнь и количество уязвимостей в ОС Microsoft заметно сократилось. Впрочем, с распространением широкого программного доступа (ШПД) в интернет значительно возросло и количество DDoS-атак. Взлом компьютерных систем стал процветающим бизнесом.

Проблемы безопасного хранения данных усугубляются масштабным проникновением средств обработки и передачи данных. В этих условиях постановка на предприятии современной системы информационной

безопасности становится многоплановой и комплексной задачей. IT-подразделения должны обеспечивать целостность данных, защиту от сбоев, ведущих к потере информации, а также от неавторизованного создания или уничтожения данных, конфиденциальность информации и ее доступность для авторизованных пользователей.

По мнению председателя совета директоров Softline Игоря Боровикова, в сфере информационной безопасности сегодня сохраняются неопределенность, обусловленная экономической ситуацией. «Последние годы наблюдаются процесс активизации деятельности правительства и регуляторов в сфере информационной безопасности, — констатирует заместитель директора новосибирского филиала ФГУП НТЦ «Атлас» Игорь Раскинд. — Правительством утверждены новые постановления, внесены правки в действующие законодательные акты. ФСТЭК и ФСБ России выпустил ряд новых документов в части обеспечения безопасности персональ-

ных данных, информационной безопасности промышленных систем. Актуализированы банковские стандарты. Помимо необходимости выполнения законодательных „новаций“ компаниям могут быть присущи специфические информационные угрозы».

По мнению Игоря Боровикова, существенная часть руководителей и собственников бизнеса еще не осознали необходимость защиты информации и выполнения требований законодательства. «Речь идет не только о малом и среднем бизнесе. Некоторые крупные организации не выполняют требования законодательства в области защиты информации или реализуют их в неполном объеме. Однако даже законопослушные компании не до конца понимают, что обеспечение информационной безопасности является непрерывным процессом», — поясняет господин Боровиков.

«Распространен стереотип, что для обеспечения полноценной защиты достаточно применения антивирусного средства, — под-

тверждает Игорь Раскинд. — Зачастую руководство начинает уделять внимание вопросам информационной безопасности тогда, когда инцидент уже произошел или компания попала в список плановых проверок регулятора».

Пренебрежение вопросами информационной безопасности господин Ермолаев объясняет неудачным опытом работы с тем или иным продуктом. «Обычно после неудачного пилотного испытания одного продукта возникает заблуждение, что нет инструментов, способных своевременно выявить и предотвратить утечки. Для того чтобы адекватно оценить риски, необходимо адекватные модели угроз и портрет нарушителя. То есть иметь определенную экспертизу в области IT-консалтинга. Не думаю, что в каждой компании есть такой штатный специалист», — заключает Владимир Ермолаев. С точки зрения предпринимателей ситуация в сфере обеспечения безопасности бизнеса складывается неоднозначно.