

52 → К слову, господин Корчагов указывает на то, что малые и средние предприятия в первом квартале 2016 года были в целом более активны в вопросах расширения и модернизации производственной базы, чем крупные компании.

«Лизинговые компании неохотно заключают сделки со строителями (длинный срок реализации проекта, спрос падает на дорогостоящие покупки), не очень жалуют средний бизнес (магазины, услуги, общепит, так как идет падение спроса). Малый бизнес в эконом-сегменте, напротив, более устойчив в кризис. В зоне риска все компании, которые занимаются ВЭД, хотя крупных игроков это касается меньше. Наиболее перспективны сейчас для лизинга предприятия реального сектора экономики, особенно те, кто изготавливает продукцию в рамках импортозамещения. Сфера услуг менее востребована», — считает Станислав Ким, генеральный директор компании ООО «Лизинг Финанс». При этом он уверен: «Лизинговые компании стараются занять нишу в своей специализации (легковой транспорт,

авиация, железнодорожная техника, типографское оборудование). Универсальные лизинговые компании менее конкурентоспособны».

Впрочем, крупные универсальные игроки лизингового рынка чувствуют себя уверенно и, напротив, собираются расширять свою долю на рынке.

Николай Кубликов, директор Северо-Западного регионального филиала АО «Сбербанк Лизинг», рассказывает: «Если говорить о результатах нашей компании, то итоги квартала в Санкт-Петербурге и Ленинградской области можно оценивать достаточно оптимистично. Объем продаж за квартал составил почти половину от годового объема продаж 2015 года. Драйвером роста выступили промышленные предприятия, которые приобретали оборудование. Также можно отметить, что за первый квартал 2016 года количество клиентов выросло на 10%».

«Из нововведений стоит отметить, что нашей компанией в первом квартале 2016 года запущена экспресс-программа лизинга основных средств (грузовой транспорт, авто-

бусы, сельхозтехника) с субсидированием от Белоруссии, которая предусматривает снижение размера лизинговых платежей для клиента. «Сбербанк Лизинг» намерен увеличивать долю на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в том числе за счет выпуска новых продуктов. В частности, вскоре наши клиенты будут получать лизинг без анализа финансовых документов», — рассказал господин Кубликов.

Говоря о тенденциях рынка, господин Ким отмечает: «У лизинговых компаний становится меньше проблемных портфелей, так как лизинговые компании стали разборчивее по выдаче предмета лизинга. В 2006–2007 годах компании заключали договоры лизинга буквально со всеми подряд, но затем ужесточили скоринговую систему оценки».

Алена Афанасьева, старший аналитик ГК Forex Club, отмечает: «На прошедшем в первом квартале заседании комитета по развитию малого, среднего бизнеса и потребительского рынка Ленинградской области среди мер по поддержке малого предпринимательства было обозначено и

субсидирование договоров финансовой аренды. Это может поддержать всплеск спроса на лизинг промышленного оборудования. Впрочем, несмотря на то, что «дно кризиса» пройдено, снижение деловой активности может продолжиться и в течение первого полугодия 2016 года. Не исключено дальнейшее сжатие железнодорожного сегмента, а также сокращение объемов сделок по автолизингу. Несомненно, государственная поддержка будет оказывать сдерживающую роль, однако полностью развернуть падение она не сможет. Уже известно, что будет продлена программа «Льготный лизинг». Кроме того, Фонд развития промышленности запускает «Лизинговые проекты». В рамках этой программы промышленным предприятиям будут предоставляться льготные займы по ставке 5% годовых на уплату до 50% аванса за оборудование, взятое в лизинг. Тем не менее, по прогнозу RAEX («Эксперт РА»), в 2016 году рынок лизинга сможет лишь замедлить темпы падения, однако вновь сократится на 15%». ■

«СЕРЫЙ ПОЯС» ЗАИГРАЕТ КРАСКАМИ БЛАГОДАРЯ «СВЕТОФОРУ»

В ФЕВРАЛЕ ЭТОГО ГОДА ВЛАСТИ ЛЕНОБЛАСТИ ОБЪЯВИЛИ О НОВОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ — ТАК НАЗЫВАЕМОМ «СВЕТОФОРЕ». ПОСЛЕ ФАКТИЧЕСКОГО ЗАПРЕТА НА СТРОИТЕЛЬСТВО НА НЕКОТОРЫХ ТЕРРИТОРИЯХ, ПРИМЫКАЮЩИХ К ГРАНИЦАМ ГОРОДА, ДЕВЕЛОПЕРЫ, КОТОРЫЕ ВСЕ БОЛЬШЕ СТРОИЛИ НА ОБЛАСТНЫХ ЗЕМЛЯХ, МОГУТ ВНОВЬ ПЕРЕНЕСТИ СВОЮ АКТИВНОСТЬ В ГОРОД. РОМАН РУСАКОВ

Как объявили в феврале нынешнего года власти Ленинградской области, вся территория региона будет поделена, «как светофор», на три зоны: зеленую, желтую и красную. В последней, которая расположится у границы с Петербургом, где сегодня ведется наиболее активная застройка, предусмотрены самые жесткие условия по выкупу и строительству социальной и дорожной инфраструктуры, а перевод функционального назначения земли в категорию «жилое строительство» будет запрещен.

Решение о введении «светофора» властями Ленобласти направлено на то, чтобы сократить объемы возводимого жилья в соответствующих зонах и купировать бесконтрольное разрастание города и превращение территорий пригорода в сплошной мегаполис — «каменные джунгли». Нагрузка на социальную инфраструктуру прилегающих к Петербургу районов, которая возникла в связи с массовым строительством, стала настоящей проблемой для жителей «закадыя» и областных властей. Эксперты говорят, что решение правительства Ленобласти отвечает сложившейся ситуации: сейчас рынок жилья в области перенасыщен ближе к границам с Петербургом. Благоприятные условия для девелоперов в «зеленой» зоне — это мера стимулирования равномерного развития региона и обеспечения жилых районов транспортной и социальной инфраструктурой. Несмотря на это, в ближайших пригородах Петербурга, где жилье выступает альтернативой городскому, стройка не остановится. Условия ранее

одобренных проектов останутся в силе, в предполагаемой «красной» зоне, где сейчас согласовано возведение 26 млн кв. м жилья, потребности в новых проектах, скорее всего, не будет.

Дополнительные перспективы открываются для девелоперов, чье развитие сдерживал всеобщий мораторий на запрет перепланировки на всей территории Ленобласти. После ввода системы зонирования мораторий будет снят. В новых условиях девелоперам нужно будет ориентироваться на локальных покупателей, которые, как правило, живут и работают в городах Ленобласти. Наиболее перспективными для девелоперов можно будет назвать районы средней удаленности от Санкт-Петербурга: Выборгский, Кировский, Тосненский, Гатчинский. В «красную» зону они, по предварительным оценкам, не войдут, а спрос на жилье на этих территориях останется стабильным за счет местного населения.

«Для Выборга наиболее перспективным остается сегмент малоэтажной жилой застройки. В Кировском районе наблюдается рост экономической активности, востребовано жилье экономкласса, есть необходимость в создании объектов благоустройства. На юге, в Гатчине, рынок жилья также останется динамичным, спрос здесь сохранится за счет развитой городской инфраструктуры и близости к рекреационным зонам», — рассуждает Александр Матеша, управляющий партнер, директор по развитию и реализации проектов компании «Еврострой-Развитие».

Директор по развитию ГК «Доверие» Дмитрий Крутов считает, что направления активной застройки в Ленобласти будут изменяться постепенно: «Фактически к освоению отдаленных локаций девелоперы приступят только через несколько лет. Постепенно вырастет количество единичных проектов, которые «прикрепятся» к областным центрам, таким как Выборг, Приморск, Тосно, Сланцы, Кириши, Кингисепп».

Илья Андреев, вице-президент NAI Becar, считает, что при грамотном подходе и развитии территорий Ленобласти, как с точки зрения развития рабочих мест, так и строительства торговых и офисных площадей, девелоперам будут интересны даже отдаленные города. «Нужно понимать, что речь идет больше об ограничении тех или иных параметров застройки, в частности, высотности объектов. Однако если говорить об альтернативе жилой застройке, то большие объемы торговых площадей необходимы только при соответствующем количестве жителей. Перспективным может быть строительство деловых центров, безопасных производственных помещений», — говорит господин Андреев.

Впрочем, многие девелоперы все же склонны полагать, что скорее девелоперы вернуться к идее освоения «серого пояса» Петербурга, нежели станут застраивать Тосно и Тихвин. Руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» Екатерина Антарева отмечает, что дорога на работу должна занимать какое-то разумное время, а потому обеспечить массовый спрос на жилье, например в Тосно, со стороны петербуржцев

весьма проблематично. Выходом в этой ситуации может стать возвращение в город. Как считает госпожа Антарева, в черте города довольно большое количество территорий: «Взять, например, тот же «серый пояс», территории вокруг Обводного канала, где часть зданий в очень плохом состоянии. Реконструкция совместно с новым строительством придала бы Петербургу новый облик красивого и современного города».

С ней согласна и начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова: «„Вываливание“ новостроек за границы города — это экстенсивный путь развития, который только увеличивает транспортное плечо, создает проблемы в развитии инфраструктуры. Вместо того, чтобы обустроить и усовершенствовать городские кварталы, заниматься реновацией „серого“ промышленного пояса Петербурга и хрущевских кварталов, процесс пошел в неуправляемом направлении. Гораздо проще и дешевле строить в чистом поле. Попытка отрегулировать и упорядочить эту сферу весьма похвальна». Госпожа Денисова считает, что любой девелоперский проект должен быть ориентирован на местный спрос. «Жилье в рекреационных зонах для сезонного проживания не может быть объектом массового спроса, каким пользуется жилье для постоянного проживания. Нельзя рассчитывать, что люди из Подпорожского района будут ездить на работу в Петербург. Спрос на новое жилье определяется уровнем экономического развития того или иного района Ленобласти. ■