доступной среды. По факту нынешним инженерам-проектировщикам понадобится опыт разработки инфраструктурных решений.

«В сфере проектирования сегодня востребованы BIM-инженеры и BIM-координаторы — специалисты, которые занимаются внедрением BIM-технологий в проектных организациях. Таких сотрудников на рынке практически нет, они на вес золота, спрос на них колоссальный. В целом в нашей отрасли любой высококлассный специалист будет востребован. Несмотря на то, что в проектном бизнесе сегодня происходит колоссальное сужение рынка, опытных специалистов — архитекторов, конструкторов — все равно не хватает, за ними практически охотятся. Таким образом, спад в строительной отрасли никак не сказывается на рынке труда действительно грамотных специалистов»,— говорит господин Богданов.

Появляются и просто новые профессии. «Около семи лет назад толчок к развитию получила специальность фасадчика. Это связано с появлением и массовым внедрением технологии мокрого и вентилируемого фасада, сменившей облицовку из кирпича»,— делится господин Колотвин.

Екатерина Запорожченко, коммерческий директор ГК Docklands Development, говорит: «Перемены на рынке рождают спрос на определенный, чаще всего очень комплексный, опыт работы. В сегменте апарт-отелей, к примеру, сейчас дефицит специалистов, которые имеют компетенции в области строительства и управления такой недвижимостью. Подчеркну, что речь идет о возведении зданий действительно высокого качества, которые после ввода будут функционировать как успешный гостиничный бизнес с множеством инвесторов».

Она указывает на то, что если еще пять-семь лет назад позицию руководителя проекта в недвижимости можно было встретить с трудом, сегодня это необходимость. «Жилой комплекс или апарт-отель — это комплексный продукт, качество и успех которого зависит от продуманной концепции, планирования и синхронизации действий всех участников процесса. Специалистов, которые могут развернуть перед вами приличное портфолио по управлению такими сложными продуктами, на рынке единицы. Проблема кадров решается зачастую за счет привлечения известных менеджеров, архитекторов и проектировщиков из конкурирующих компаний. Нередко указанные специалисты уходят в консалтинг, продавая свои услуги сразу нескольким компаниям»,— говорит госпожа Запорожченко.

Екатерина Тейдер, руководитель направления девелопмента Becar Asset Management, резюмирует: «Востребованы на строительном рынке, как и на любом другом, профессионалы. Их не так много на строительном рынке. Сейчас это самое главное — быть в актуальном информационном поле, постоянно актуализировать свои данные. Очень быстро идет прогресс, который сказывается на технических решениях, применяемых управленческих решениях, трендах и тенденциях, что и как строить, на материалах, важных для наших климатических особенностях. Все это подкрепляется постоянно изменяющимся законодательством, ориентироваться в котором критически важно на каждом этапе реализации девелоперских проектов». ■

В ПРЕДДВЕРИИ НОВОЙ ЖИЗНИ

ДЕВЕЛОПЕРЫ ГОТОВЯТСЯ К ОТМЕНЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ПОКА НАСТРОЕНИЯ В ОТРАСЛИ БОЛЬШЕ ПЕССИМИСТИЧНЫЕ. ЗАСТРОЙЩИКИ СТАРАЮТСЯ НАЙТИ АЛЬТЕРНАТИВУ ДЕНЬГАМ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ, НО ВАРИАНТОВ ЗДЕСЬ НЕ МНОГО. И В ЛЮБОМ СЛУЧАЕ ЗА СТОИМОСТЬ НОВЫХ РЕСУРСОВ ПРИДЕТСЯ ПЛАТИТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ПЛАТУ. РОМАН РУСАКОВ

Властями взят курс на полный отказ от долевого строительства. Если не случится каких-то серьезных изменений, переход на новую систему состоится уже через год. Поводом для отмены долевого строительства стали непрекращающиеся скандалы с обманутыми дольщиками. Хотя эксперты обращают внимание, что во многих странах, в том числе и с развитой экономикой, схемы, схожие с отечественной «долевкой», продолжают работать.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», говорит: «Бывшие страны социалистического лагеря по-прежнему применяют схемы, аналогичные долевому строительству, в частности ЖСК. Это не буквальная цитата нашей практики, но суть общая. Участие в строительстве путем накопления на эскроу-счете также не является российским ноу-хау, схема широко представлена в Европе».

Александр Гиновкер, генеральный директор агентства недвижимости «Невский простор», подтверждает: «Во многих странах есть аналоги долевого строительства. Например, в Болгарии, Израиле и Испании. Подобная система и в этих странах иногда дает сбои».

Полина Яковлева, директор по развитию компании ProExpert, рассказывает: «Во Франции можно купить жилье как в готовом доме, так и на этапе строительства, но цена в готовом будет выше примерно на 20%, чем в стройке».

А вот Екатерина Запорожченко, коммерческий директор Docklands Development, полагает, что схема долевого участия, к которой и покупатель, и девелопер в России так привыкли, в мировой практике скорее исключение, чем правило. «В Европе ситуация качественно иная: застройщик не продаст квартиру в доме, который существует только на бумаге, просто потому что покупатель даже не станет рассматривать такой вариант. Главный партнер девелопера — банк, предоставляющий кредиты под строительство. Однако процент по этим займам в разы ниже, чем у нас»,— напоминает она. Госпожа Запорожченко указывает на то, что наш рынок развивался несколько иначе. Не все банки могли позволить себе кредитовать «стройку», а покупатели были готовы решить жилищный вопрос даже с высокими рисками. В итоге схема ДДУ эти риски страховала, покупатель мог сэкономить на покупке, а застройщик окупал строительство уже на стадии выдачи ключей.

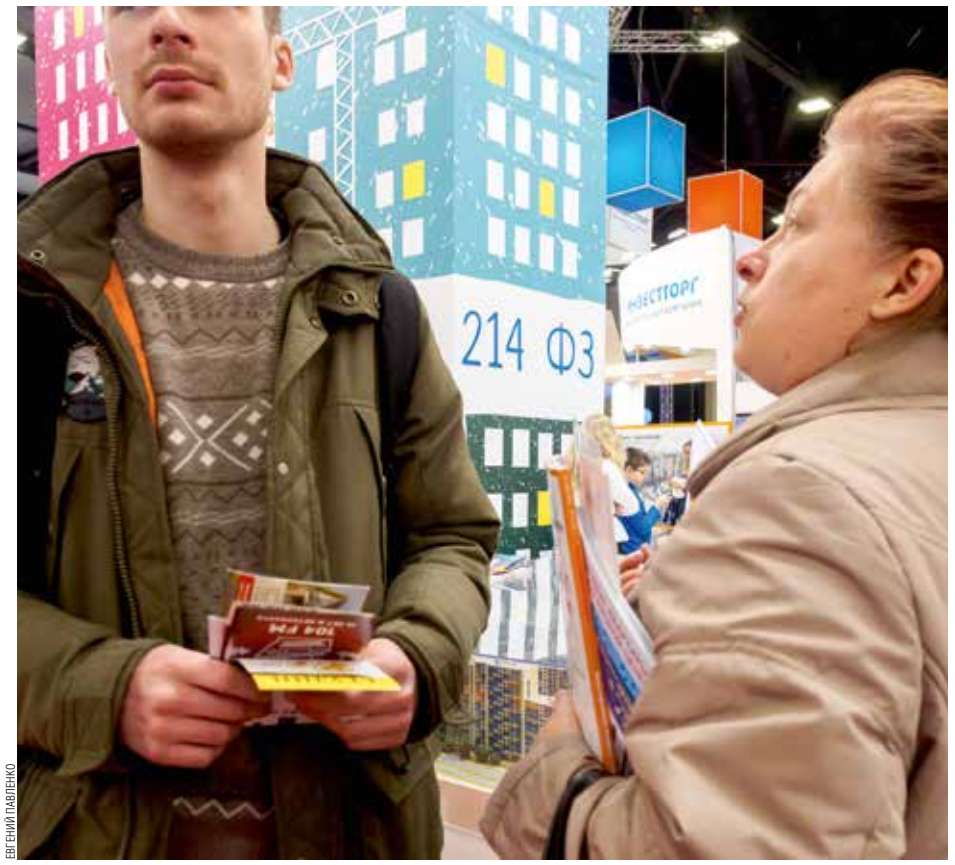
«Мне кажется, следующим шагом будет переход к европейской модели. Конечно, если выдержит банковская система и снизятся ставки по кредитам для бизнеса. В противном случае, те компании, которые запаслись разрешениями впрок, после ввода этих резервов просто уйдут с рынка. Но это самый драматичный и, скорее всего, наименее реалистичный вариант развития событий. Пока же мы ожидаем роста цен и на первичном, и на вторичном рынке жилой недвижимости»,— говорит госпожа Запорожченко.

Александр Брега, генеральный директор корпорации «Мегалит», полагает, что российский строительный рынок формировался в условиях высокой инфляции и дорогостоящих кредитов, и на тот момент единственным источником финансирования могли быть только сами покупатели. «В большинстве же европейских стран исторически сложилась немного другая система, основанная на своеобразной кооперации застройщиков и банков. Но подобный симбиоз развивается в условиях доступного, дешевого проектного финансирования и наличия стабильного платежеспособного спроса»,— отмечает эксперт.

Полина Яковлева считает, что большинство крупных игроков — ЛСР, ЦДС, ЮИТ, Setl City и другие — имеют в обороте средства для старта, а кроме того — хорошую кредитную историю со всеми основными банками. «Сложности могут возникнуть у небольших строительных компаний, у которых нет собственного капитала для вложения и кредитной истории. Такие компании либо будут искать способы сотрудничества с крупными игроками, либо их поглотят, либо они уйдут с рынка. При самом радикальном сценарии на рынке, условно, вместо двадцати компаний останется десять самых крупных и стабильных, что, естественно, приведет к сокращению уровня конкуренции и повышению объемов застройки у основных игроков»,— прогнозирует она.

Андрей Пригульный, руководитель УК «Мультимекс», также полагает, что отказ от «долевки» очистит рынок от мелких строительных компаний с нехваткой оборотных средств. «Покупателям квартир на фоне подорожания жилья придется идти в банки. В итоге банковский сектор выиграет на этой законодательной инициативе дважды»,— подчеркивает эксперт.

БЕЗ ПОНЯТИЯ В среде строителей по-прежнему нет четкого понимания того, как будет работать новая система. Сергей Мохнарь, генеральный директор «ПСК-недвижимость», говорит: «Главное, что волнует,— отсутствие полного понимания схем работы с банками и неочевидность плюсов обновленного законодательства». Александр Брега также полагает, что сейчас ни один застройщик до конца не знает, как будет приспосабливаться к новым условиям. → 26



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ОТКАЗ ОТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПО МНЕНИЮ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ДЕЛАЕТ ПЛАНЫ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ВЛАСТЕЙ ПО ЕЖЕГОДНОМУ ВВОДУ В РОССИИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 120 МЛН КВ. М К 2024 ГОДУ НЕСБЫТОЧНЫМИ