

ДОМ первые лица

«Проектное финансирование приведет к уходу части застройщиков»

Компания «РГ-Девелопмент» в 2019 году стала одним из самых быстрорастущих московских застройщиков: за десять месяцев девелопер смог нарастить выручку до 30 млрд руб., что стало пятым результатом среди столичных застройщиков. Всего компанией продано около 2,5 тыс. квартир. В будущем девелопер намерен показать еще более впечатляющие результаты: новая управляющая компания «РВМ Капитал» рассчитывает укрепить позиции девелопера. Дополнительный интерес к «РГ-Девелопмент» вызвала информация, что еще в 2017 году ее контролирующим владельцем через закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Лонтано» стал **Сергей Шумей**. В интервью «Ъ-Дому» он рассказал, почему решил инвестировать в рынок жилищного строительства.

— интервью —

— В нынешнем году стало известно, что вы еще два года назад приобрели контроль над «РГ-Девелопмент» через ЗПИФ «Лонтано». Чем вас привлекла компания?

— Я как инвестор вкладываю средства во многие российские компании, в том числе владею акциями юридического сервиса «Мой семейный юрист», «Газпрома», «Мосэнерго», ФСК ЕЭС, МТС, АФК «Система», «Магнита», «Фосагро» и Сбербанка. Сфера девелопмента, особенно жилой недвижимости, меня интересовала давно — это одна из важнейших сфер экономики.

— То есть вы считаете, что рынку жилищного строительства удастся избежать стагнации? Почему?

— Давайте посмотрим на статистику. Объем ипотечных кредитов растет на фоне снижения ставки кредитования: ее уровень уже в 2020 году может опуститься до 8,5–8,7%. В дальнейшем эксперты прогнозируют ее снижение вслед за ключевой ставкой Центробанка, что внушает инвесторам оптимизм. Введение эскроу-счетов должно сказаться на привлечении новых покупателей за счет роста доверия к застройщикам.

Девелоперы считают, что банки могут гибко подходить к финансированию проектов в инвестиционной фазе

— Вы сразу решили инвестировать в «РГ-Девелопмент»?

— Я несколько лет планировал стать совладельцем одного из московских девелоперов, но в итоге остановил выбор на «РГ-Девелопмент». При этом схема управления через ЗПИФ мне видится наиболее гибким механизмом: он позволяет снизить расходы, привлечь новых инвесторов, более эффективно управлять проектами.

— Чем обоснован выбор новой управляющей компании?

— Более полутора лет потребовалось на то, чтобы найти достойную управляющую компанию. Уверен, «РВМ Капитал» поможет компании закрепиться в числе лидеров отрасли: мы планируем в ближайшие два-три года значительно нарастить земельный банк и вывести на рынок новые крупные проекты. Одна из целей, которую мы ставили с «РВМ Капитал», уже достигнута: по итогам третьего квартала 2019 года «РГ-Девелопмент» заслуженно занял место в числе крупнейших участников рынка жилищного строительства в Москве. В июле—сентябре мы продали почти 40 тыс. кв. м — это 5% от всех реализованных в Москве площадей. При этом еще по итогам прошлого года мы были в числе десяти крупнейших застройщиков Москвы в массовом сегменте жилья.

Самым успешным нашим проектом стал комплекс «Семеновский парк». В 2019 году он вошел в тройку самых продаваемых проектов внутри МКАД, а до конца года, уверен, станет «тысячником» по числу реализованных квартир. В целом сейчас в нашем портфеле находится более 1 млн кв. м жилой недвижимости — это жилой квартал «Октябрьское поле», комплексы «Петровский парк», «Балтийский», «Фонвизинский», «Орехово-Борисово», «Родной город. Воронцовский парк» и «Родной город. Каховская».

У «РВМ Капитал» также есть значительный опыт инвестиций в не-



ШУМЕЙ
СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Российский бизнесмен, владелец паев закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Лонтано». Более 15 лет посвятил юриспруденции. Прошел путь от младшего юрисконсульта до владельца собственной юридической фирмы.

С 2013 года занимается инвестированием свободных денежных средств в дивидендные акции крупнейших публичных российских компаний, жилую и коммерческую недвижимость, а также стартап-проекты, в том числе в IT-сфере. С 2017-го является владельцем паев ЗПИФ «Лонтано», которому принадлежит инвестиционно-девелоперская компания «РГ-Девелопмент».

— Планируете ли вы использовать опыт «РВМ Капитал» в коммерческой недвижимости?

— Выход в другие сегменты рынка недвижимости возможен, хотя в приоритете для нас по-прежнему остаются жилые проекты внутри МКАД. С другой стороны, сейчас

лет, которые включали и кризисный период, только наращивала позиции на рынке жилья. Мы работаем с ведущими российскими архитекторами и проектными компаниями, что позволяет создавать жилые комплексы с запоминающейся инфраструктурой и гибкой квартирографией.

Покупатели уже привыкли, что мы предлагаем индивидуальные решения для наших клиентов: есть квартиры с отделкой и без, с предчистовой отделкой и с меблировкой. Мы разрабатываем рациональные планировки, но при этом даже в массовом сегменте обращаем внимание на благоустройство общественных пространств и территорий. В своих комплексах мы предлагаем стильные вестибюли, строим детские и спортивные площадки, предусматриваем «умные» технологии и используем экоматериалы при строительстве. Логично, что мы были готовы предложить клиентам и любой удобный им способ финансирования проекта — наши объекты получили аккредитацию в 25 банках, покупателям есть из чего выбрать.

— У компании уже есть проект, который реализуется с использованием эскроу-счетов?

— Да, такой проект мы начали еще в апреле. Речь идет о жилом комплексе «Балтийский» в Старопетровском проезде у станции метро «Войковская» на севере Москвы. Он будет введен в эксплуатацию в 2021-м, и мы уже подписали договор проектного финансирования с банком ДОМ.РФ, предложившим наиболее выгодные условия. Площадь про-

екта составит 85 тыс. кв. м, он будет включать три корпуса 17–22 этажа на 728 квартир. С ДОМ.РФ у нас давнее сотрудничество: в 2018 и 2019 годах компания приобрела у нас пул квартир в строящемся квартале «Октябрьское поле» для дальнейшего использования под арендное жилье.

Конечно, проектное финансирование приведет к уходу части застройщиков и укрупнению рынка, но это необходимая мера. Проблема обманутых дольщиков в последние годы все чаще обсуждалась на уровне государства: Владимир Путин недавно призвал избавиться от этого позорного явления в ближайшие годы. Уверен, что проектное финансирование приведет к повышению доверия к застройщикам и дальнейшему развитию отрасли. Хотя в части эскроу-счетов еще многое предстоит сделать: большинство девелоперов считают, что банки могут сократить сроки рассмотрения заявок

и более гибко подходить к финансированию проектов в инвестиционной фазе.

— Планируете ли вы развивать другие направления жилых проектов?

— В начале своей работы «РГ-Девелопмент» строил жилые комплексы в рамках бренда «Родной город».

Объем ипотечных кредитов растет на фоне снижения ставки кредитования: ее уровень уже в 2020 году может опуститься до 8,5–8,7%

Но в дальнейшем мы решили, что это ограничивает наши возможности, поскольку предполагает реализацию проектов в едином классе и со схожей концепцией. Похожими соображениями мы руководствуемся и когда поднимается вопрос о

приобретении домостроительных производств. Конечно, это упрощает реализацию проектов, но приводит к ограничению в формате. Мы также не исключаем выхода в новые для себя сегменты жилых комплексов — бизнес- и элит-классов. Уверен, что в оценке инвестиционной привлекательности и платеже-

способного спроса на такие проекты нам поможет опыт нашей новой управляющей компании.

Кроме того, мы рассматриваем возможное расширение сотрудничества с городскими властями. У «РГ-Девелопмент» уже есть опыт взаимодействия с правительством Москвы: мы инициировали разработку проекта планировки территории производственной зоны №21 «Кирпичные улицы» на востоке Москвы. В рамках проекта был выделен земельный участок на улице Вольная, 28 площадью около 0,5 га для строительства одного из стартовых домов по программе реновации. «РГ-Девелопмент» освободила площадку от ветхих строений и передала ее городу без обременений, что позволит приступить к проектированию и строительству дома по программе реновации без задержек.

**Интервью взяла
Анна Сергеева**

Мы планируем в ближайшие два-три года значительно нарастить земельный банк и вывести на рынок новые крупные проекты

движимость. Компания управляет более чем 250 тыс. кв. м офисной, складской, спортивной и жилой недвижимости. Среди ее крупнейших проектов — бизнес-центры «Домники» (77,6 тыс. кв. м) и «Мякинино» (25,6 тыс. кв. м), жилые комплексы «Вернисаж» (165,9 тыс. кв. м) и «Петергофский каскад» (47 тыс. кв. м) в Ленинградской области.

растет интерес девелоперов к строительству бизнес-центров, ведь аналитики прогнозируют скорую нехватку офисных площадей, так что все возможно.

— Как компания переходит на финансирование проектов через эскроу-счета?

— «РГ-Девелопмент» была создана в 2013 году и за прошедшие шесть

«РГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Динамично развивающаяся девелоперская компания, в портфеле которой сегодня около 1 млн кв. м жилой недвижимости. Компания принадлежит закрытому паевому инвестиционному комбинированному фонду «Лонтано», с 2019 года управляющей компанией которого стало ЗАО «УК „РВМ Капитал“». За стабильные темпы строительства, качественные характеристики объектов и демократичную политику компания «РГ-Девелопмент» неоднократно удостоивалась наград и высоких позиций в различных конкурсах и рейтингах. В 2019 году компания завоевала титул «Девелопер года» в специальной премии «Рекорды рынка недвижимости». Компания сотрудничает с ведущими архитекторами, лучшими строительными компаниями, крупнейшими поставщиками материалов, надежными банками. «РГ-Девелопмент» активно участвует в программах, реализуемых правительством Москвы, в первую очередь в сфере улучшения экологии и создания комфортной городской среды. Среди завершенных проектов компании: ЖК «Родной город. Октябрьское поле», ЖК «Родной город. Каховская», ЖК «Родной город. Воронцовский парк» и ЖК «Орехово-Борисово». Проекты в стадии строительства: вторая очередь жилого квартала «Октябрьское поле», ЖК «Фонвизинский», ЖК «Петровский парк», ЖК «Семеновский парк», ЖК «Балтийский».