

«КАЖДЫЙ БУДЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ В СИЛУ СПЕЦИФИКИ СВОЕГО БИЗНЕСА»

В 2019 году компания «РГ-Девелопмент» объявила о смене владельцев и вошла в число крупнейших застройщиков Москвы. И это были не последние громкие новости у девелопера, уже в феврале стало известно, что компания запускает первый в столице проект комплексного развития территорий: правительством Москвы принято решение о подписании контракта с «РГ-Девелопмент» на строительство жилья и социальных объектов в районе Октябрьское Поле общей площадью более 170 тыс. кв. м. В интервью «Деньгам» владелец паев закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Лонтано» **Сергей Шумей** рассказал о проектах «РГ-Девелопмент», первом для Москвы проекте комплексного развития территорий и перспективах строительной отрасли.



Почему была выбрана форма владения компанией «РГ-Девелопмент» через закрытый паевой инвестиционный фонд?

— Дело в том, что ЗПИФ является весьма эффективным инструментом коллективного инвестирования, который выгоден как застройщику, так и инвестору. На стадиях приобретения инвестиционного проекта и преддевелопмента, когда еще не открыто проектное финансирование, необходимо постоянное поступление денежных средств, при этом перекрестное финансирование проектов сейчас невозможно. Таким источником привлечения финансирования может стать ЗПИФ, что, бесспорно, выгодно застройщику.

Что касается пайщиков, то за счет масштабов инвестиций выгода оказывается выше, а строгая законодательная база, регулирующая деятельность ЗПИФ, и государственный контроль со стороны ЦБ снижают еще и риски. Кроме того, ЗПИФ не является плательщиком налога на прибыль, поэтому есть возможность ее реинвестировать, увеличивая доходность.

— Вы не только владелец инвестиционного фонда и уже довольно давно являетесь профессиональным инвестором, как, на ваш взгляд, ослабление курса рубля скажется на проектах «РГ-Девелопмент» и рынке недвижимости в целом?

— Сегодня более 50% покупателей жилья привлекают ипотечные средства. Повышение ключевой ставки Центробанка РФ, если оно будет, спровоцирует рост ставок по ипотеке. Соответственно, сократится и покупательская активность. Чтобы не потерять клиентов, застройщикам придется придумывать дисконты и акции, возможно, снижать цены.

В то же время в реализации своих проектов многие компании применяют иностранные стройматериалы, оборудование и технологии, расчет за которые осуществляется в валюте. Падение курса рубля, наоборот, будет вынуждать девелоперов повышать цену. Поэтому универсальной «соломинки»

ТЕКСТ **Анна Сергеева**
ФОТО **предоставлено**
«РГ-Девелопмент»



ЖК «Петровский парк»

«РГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

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“». В 2019 году компания завоевала титул «Девелопер года» в строительной премии «Рекорды рынка недвижимости». Компания сотрудничает с ведущими архитекторами, лучшими строительными компаниями, крупнейшими поставщиками материалов, надежными банками. Среди завершённых проектов компании жилые комплексы «Родной город. Октябрьское поле», «Родной город. Каховская», «Родной город. Воронцовский парк», «Орехово-Борисово» и «Семеновский парк». Проекты в стадии строительства: вторая очередь жилого квартала «Октябрьское поле», жилые комплексы «Фонвизинский», «Петровский парк» и «Балтийский».