

# КАК ЗА КАМЕННОЙ СТЕНОЙ

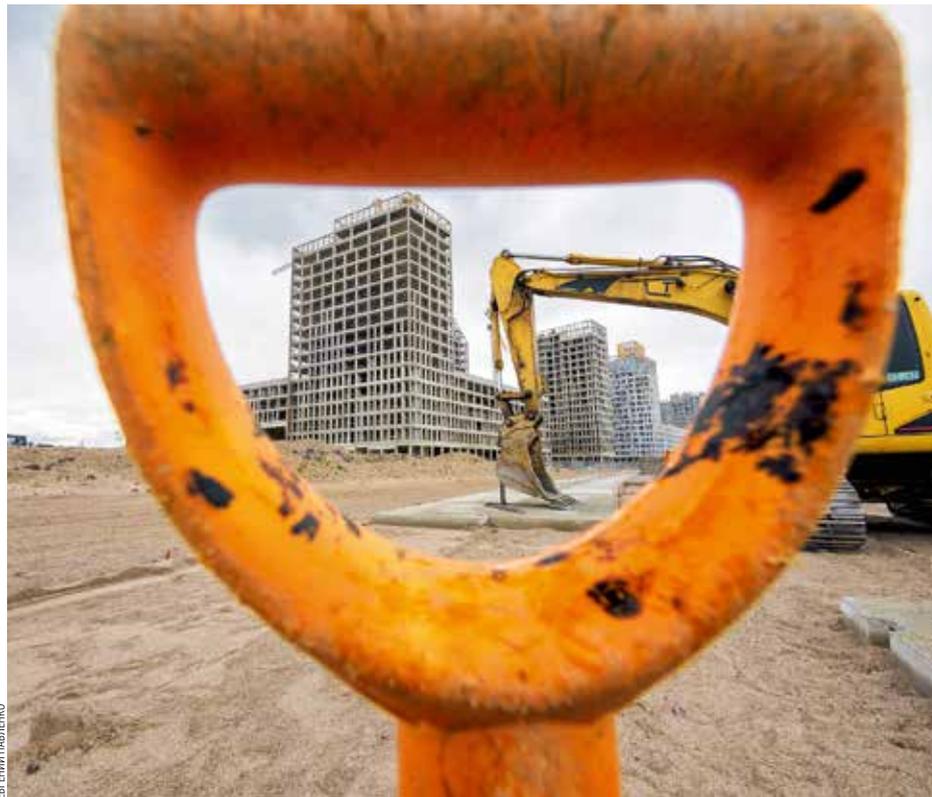
СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ ПО СРАВНЕНИЮ СО ВСЕМИ ОСТАЛЬНЫМИ ОТНОСИТЕЛЬНО БЕЗБОЛЕЗНЕННО ПЕРЕНОСИТ ПАНДЕМИЮ. КАК ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, ВО МНОГОМ ЭТОМУ СТРОИТЕЛИ ОБЯЗАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКЕ. КИРИЛЛ ОРЛОВ

Многие девелоперы замечают, что начиная с весны им пришлось работать в условиях перехода от одного кризиса к другому. Под первым кризисом подразумевается достаточно внезапный переход на эскроу-счета, а под вторым — самоизоляция из-за пандемии.

Арина Довженко, партнер Borenius Russia, рассуждает: «Строительной отрасли в России не привыкать к потрясениям: не успели застройщики приспособиться к новым реалиям работы с эскроу-счетами и новым правилам по апартаментам, как коронавирусный удар нарушил хрупкое спокойствие. Позитивной новостью стало то, что в период карантинных ограничений стройкам было позволено не приостанавливать работу, а отрасль была включена в перечень наиболее пострадавших. Сегодня строительная отрасль рассматривается правительством как один из драйверов экономики, с ней связываются надежды на выход из кризиса, поэтому были предусмотрены меры поддержки: субсидирование процентной ставки по кредитам застройщиков, сохранивших штат, утверждение льготных ипотечных программ на покупку жилья. На волне поддержки строительной отрасли мы не исключаем возврата к обсуждению вопроса о возможности поэтапного раскрытия эскроу-счетов для застройщиков (при завершении определенных этапов строительства), что соответствует международной практике».

**ПОСИЛЬНЫЕ МИЛЛИАРДЫ** Управляющий партнер аналитического агентства WMT Consult Екатерина Косарева подсчитала: чтобы снизить риски, в конце апреля было решено раздать 12 млрд рублей застройщикам на завершение проектов и усилить Фонд обманутых дольщиков на 30 млрд рублей. «„Дом.РФ“ выкупит невостребованные квартиры у строителей. 50 млрд рублей распределят по 59 регионам, но говорят и об увеличении этой суммы втрое. Льготная ипотека также подтолкнула россиян покупать квартиры сейчас», — рассказывает она.

«Этот кризис, связанный с обрушившимся на мир коронавирусом, строительный рынок переживает легче, чем другие кризисы за последние десятилетия во многом благодаря мерам, которые принимает государство. Мы уже видим, как работает льготная ипотека, позволившая по итогам мая нарастить темпы продаж и приблизить их к докризисному уровню. В качестве других мер поддержки ожидаем решения властей по снижению административных издержек при согласовании инвестиционных проектов и возможное субсидирование кредитных линий для застройщиков. Быстрый запуск экономики и эффективная поддержка государством различных отраслей бизнеса, разумеется, помогут и строительному рынку избежать значительных потерь, реализовав все намеченные планы», — высказывается Де-



ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕ ТАК СИЛЬНО ПОСТРАДАЛ, КАК РЯД ДРУГИХ ОТРАСЛЕЙ, НО ПРОДАЖИ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО РЫНКУ В СРЕДНЕМ УПАЛИ НА 50%

нис Казберов, руководитель проектов компании «МегаЛит — Охта Групп».

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», считает, что одной из важнейших мер стала поддержка системообразующих предприятий. В список системообразующих организаций строительного сектора вошло 76 компаний, среди них 54 группы компаний (например, А101, Capital Group, «Кортрос», «Интеко», «PKC Девелопмент», MR Group, «Гранель», МИЦ, ФСК, «Пионер», «Брусника», «Инград», «Самолет» и другие). Нахождение в перечне системообразующих организаций дает возможность компаниям быстрее и эффективнее решать вопросы по кредитованию, рассчитывать на отсрочку налоговых платежей, предполагает и иные меры государственной поддержки. «Это важно с учетом того, какие объемы жилья — прежде всего массового спроса — реализуют эти организации, это сотни тысяч дольщиков, десятки тысяч рабочих мест», — замечает госпожа Доброхотова.

**СЕБЕСТОИМОСТЬ РАСТЕТ** Что касается потерь и роста издержек, то, безусловно, с этим сегодня столкнулись все игроки рынка недвижимости. За время простоя у крупных компаний издержки выросли, по подсчетам госпожи Доброхотовой, на 10%. «Свою роль играет в этом и переход на эскроу-счета: да, с одной стороны стройки с проектным финансированием защищены от риска „проседания продаж“, так как стройка финансируется банком. Тем не менее динамика продаж квартир все равно важна, так как от нее зависит

ставка проектного финансирования, и в интересах застройщика продавать как можно больше. В период карантина нельзя было ни вести строительство, ни полноценно продавать квартиры, так как для открытия эскроу-счета необходимо посетить отделение банка. Некоторые банки анонсировали дистанционное открытие эскроу-счетов лишь недавно, к концу самоизоляции», — говорит она.

Эдуард Тиктинский, президент группы RBI, замечает что количество стартов новых проектов в этом году очень скромное. Например, в элитном сегменте в Петербурге вышло только три новых жилых комплекса. Это, по его мнению, свидетельствует о том, что приспособление к правилам эскроу продолжается, и это не простой и не моментальный процесс. Проекты, которые дестраиваются по старым правилам, до сих пор занимают значительную часть рынка. «Об успешном освоении рынком новых правил сможем говорить только через год-полтора, когда практически все объекты будут финансироваться через эскроу», — указывает президент RBI.

Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development, подтверждает тенденцию снижения количества новых проектов: «За период с января по май 2020 года в Санкт-Петербурге стартовало девять новых проектов, что в два раза меньше, чем за аналогичный период 2019 года. Новые проекты составляют всего около 5% от всех проектов, которые сейчас находятся на активной стадии реализации. Это довольно скромный показатель. При этом в числе всех новых проектов нет ни

одного комплекса апартаментов, хотя годом ранее их было три из 18. Активность в этом сегменте снизилась сильнее всего». Он полагает, что сейчас многие застройщики не хотят рисковать и выводить новые проекты, которые не будут пользоваться хорошим спросом. А динамику спроса на горизонте ближайших трех-четырёх лет (средний срок строительства небольшого проекта) в нынешних условиях спрогнозировать практически невозможно. «На этот показатель оказывает влияние слишком много переменных, в том числе эпидемиологическая обстановка, вероятность второй волны вируса и связанных с ним ограничений, мировой экономической спад, снижение покупательной способности», — говорит господин Коновалов.

**СВОИМ ЧЕРЕДОМ** Дмитрий Сергиенко, старший директор по корпоративным рейтингам агентства «Эксперт РА», тем не менее считает, что строительная отрасль планомерно и без особых сложностей переходит на проектное финансирование, особенно это касается крупных девелоперов. Примерно треть проектов на текущий момент уже реализуется через эскроу-счета, отмечает он.

Геннадий Щербина, президент группы «Эталон», заявляет, что крупные игроки, к которым относится и возглавляемая им компания, будучи «заинтересованными в профессионализации рынка», выступили в поддержку нового законодательства.

Тем не менее то, что на переход на эскроу еще и кризис «наложился», осложняет ситуацию, уверен господин Тиктинский. С одной стороны, девелопмент в текущем моменте не так сильно пострадал, как ряд других отраслей, признает он. «Но продажи по рынку в среднем упали на 50%. Все коллеги так или иначе осваивают онлайн, переводят все процессы в дистанционный формат, и мы на собственном примере знаем, что это можно сделать достаточно быстро и успешно. Дальнейшие „коронавирусные“ перспективы пока туманны, непонятны сроки, на которые затянется вся эта история. Поэтому компании с невысоким запасом прочности, конечно, могут серьезно пострадать», — прогнозирует господин Тиктинский.

Андрей Кугий, управляющий партнер маркетплейса недвижимости «M2Market», подсчитал, что с введением режима самоизоляции продажи квартир упали на 30–70% у разных застройщиков.

Валерий Емельянов, аналитик ИК «Фридом Финанс», дает такой прогноз: «Региональные застройщики с низкой маржинальностью могут выпасть из процесса, но будут вынуждены входить в более крупные строительные группы, либо их подтолкнут к этому власти. Массовых банкротств девелоперов мы не ожидаем. Пандемия сократила рентабельность в ряде проектов до нуля, но при поддержке государства будут спасены и они. Основные меры, которые сейчас приняты в интересах игроков (помимо стимулирования спроса низкими