



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

КРУПНЫЕ КОМПАНИИ, ПРИЗНАННЫЕ СИСТЕМООБРАЗУЮЩИМИ, ВО ВРЕМЯ ДЕЙСТВИЯ РЕЖИМА ОГРАНИЧЕНИЙ ПРОДОЛЖАЛИ ВОЗВЕДЕНИЕ ОБЪЕКТОВ

Специалисты аналитического центра «Дом.РФ» подсчитали, насколько часто застройщики переносили сроки строительства в период с июня 2019 года по август 2020-го. По проектам площадью 3,3–3,7 млн кв. м российские девелоперы меняли сроки ввода в эксплуатацию в среднем каждый месяц, а пик переносов наблюдался в июле 2019 года, что обусловлено корректировкой проектной документации в связи с переходом на проектное финансирование. При этом весной 2020-го существенных отклонений от исторических значений не зафиксировано.

Темпы запуска новых проектов последнего периода пандемии также существенно не изменили, отмечают в «Дом.РФ». В марте в преддверии введения жестких ограничений мер застройщики поспешили опубликовать новые проектные декларации в общей сложности на 4,3 млн кв. м жилья. Схожий скачок наблюдался в июне 2019 года на фоне ожидания реформы долевого строительства. Как и тогда, за всплеском последовало снижение объемов запускаемых проектов и их стабилизация. В среднем за месяц застройщики публикуют проектные декларации на 2,2–2,3 млн кв. м будущей жилой недвижимости.

Устойчивость отрасли дополнительно поддержали новые правила финансирования жилищного строительства, вступившие в силу с 1 июля 2019 года, говорится в исследовании: девелоперы, ведущие деятельность с использованием эскроу-счетов, имеют стабильное банковское финансирование и не зависят от продаж квартир в своих проектах. На конец августа 2020 года объем многоквартирного строительства в России составляет 99 млн кв. м, из которых почти 40% приходится на проекты, реализуемые по схеме эскроу.

«Результаты проведенного нами исследования показывают, что строительная отрасль успешно справилась с негативными явлениями в экономике, вызванными пандемией коронавируса. Переносы сроков ввода по текущим проектам не показывают значительного роста, а запуски новых проектов находятся в пределах обычных колебаний. Во многом этому способствовали своевременные меры, принятые государством: в их числе поддержка спроса

за счет программы льготной ипотеки на новостройки под 6,5%, а также субсидирование ставок по кредитам застройщиков», — цитирует в отчете «Дом.РФ» заместителя руководителя аналитического центра Никиту Белоусова.

ОБЛАЧНЫЕ УСЛУГИ Руководитель входящего в Setl Group консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева отмечает, что холдинг был включен в новый перечень системообразующих компаний, которые особенно важны для экономики страны. «Как системообразующая организация мы продолжали строительство всех объектов в прежнем темпе во время действия режима коронавирусных ограничений, благодаря чему все жилые комплексы будут сданы в срок, а обязательства перед дольщиками выполнены в полном объеме. Также нам удалось быстро перевести работу отдела продаж компании «Петербургская недвижимость» (брокер проектов Setl Group. — **VG**) в онлайн-режим», — рассказывает госпожа Трошева, добавляя, что онлайн-сервисы компания начала развивать еще год назад. Адаптируясь к текущей ситуации, она перевела в онлайн весь цикл сделки.

Компания «Главстрой-СПб» в марте 2020 года изменила работу, чтобы минимизировать риски для клиентов, сотрудников и партнеров. Меры предосторожности, которые реализуются до сих пор, были приняты на строительных площадках, говорит гендиректор компании Александр Лелин. Серьезным вызовом, по его словам, стала организация продаж в условиях закрытия офисов и МФЦ. «Но наши менеджеры полноценно работали с клиентами в удаленном формате, по телефону и через интернет», — вспоминает господин Лелин. — «Главстрой-СПб» оперативно переключился на электронную регистрацию сделок в Росреестре с использованием электронной подписи, а в августе компания провела первую сделку с онлайн-ипотекой — кредитный договор и ДДУ были подписаны покупателем удаленно».

Для президента группы RBI Эдуарда Тиктинского очевидно, что услуги по дистанционному оформлению и сопровождению сделок, которые компания отрабо-

СТАВКА ПОМОГЛА НАСТРОИТЬСЯ

ДЕВЕЛОПЕРЫ В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ ПОЛУЧИЛИ, ВОЗМОЖНО, НАИБОЛЕЕ СУЩЕСТВЕННУЮ ПОДМОГУ ОТ ВЛАСТЕЙ — ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ. ОНА ПРОДОЛЖАЛА СТИМУЛИРОВАТЬ СПРОС НА ЖИЛЬЕ ДАЖЕ ПОСЛЕ ВВЕДЕНИЯ РЕЖИМА ЖЕСТКОЙ САМОИЗОЛЯЦИИ. УЧАСТНИКАМ РЫНКА ПРИШЛОСЬ ПЕРЕФОРМАТИРОВАТЬ РАБОТУ, НО НА ТЕМПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОРОНАВИРУС ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ПОВЛИЯЛ. ДМИТРИЙ БЫЧИН

тала за последние месяцы, уже навсегда останутся стандартом для отрасли. «Клиенты от этого только выиграют, — считает он. — Но надо понимать, что коммуникации с менеджером и просмотр уже построенного объекта после снятия ограничений вернулись в прежний режим: люди хотят видеть живую то, что они покупают».

УДАЛЕНКА НА ПОСТОЯНКУ Setl Group сохранила весь штат сотрудников. Если брать холдинг в целом, оценивает госпожа Трошева, то примерно 50% состава работало в удаленном формате. Если рассматривать отдельные компании, статистика иная: в «Петербургской недвижимости», которая занимается продажей квартир на первичном рынке, большая часть штата работала удаленно, а группа компаний Setl Stroy — наоборот, так как весь строительный цикл в период ограничений не останавливался.

В апреле 2020 года компания «Главстрой-СПб» тоже была включена в перечень системообразующих организаций российской экономики в сфере строительства и ЖКХ, а также в перечень системообразующих предприятий Петербурга, и в том числе это накладывает на компанию обязательства в части кадровой политики, напоминает господин Лелин. «Численность сотрудников компании колеблется в пределах допустимых норм, сокращения штата нет. В марте в рамках мер профилактики коронавируса большинство офисных сотрудников было временно переведено на удаленную работу. Сейчас мы в основном вернулись к офисному режиму, но сохранили некоторые ее практики. Например, регулярно проводим совещания в режиме видеоконференций, что действительно удобно и экономит время», — замечает он.

RBI не сокращала ни зарплаты, ни сотрудников, утверждает господин Тиктинский. Компания продолжила активно закупать новые земельные участки и нанимать персонал. На 2020 год группа анонсировала цель приобрести участки для строительства минимум 200 тыс. кв. м недвижимости, и этот план, по словам господина Тиктинского, успешно выполняется. «Практически все сотрудники еще весной

перешли на удаленку, и часть из них, согласно проведенному нами опросу, не против работать в таком режиме и дальше, — добавляет он. — Мы рассматриваем возможность, например, создания зоны коворкинга для сотрудников, которые будут посещать офис лишь в определенные дни, а основную часть времени работать дома».

ЛЕТО ВЗАЙМЫ По словам застройщиков, у них не было необходимости в реструктуризации кредитов. У Setl Group высокий уровень ликвидности и большой объем собственных средств на счетах, при этом низкий уровень долговой нагрузки, констатирует госпожа Трошева. При этом спрос сейчас поддерживается в основном программой льготной ипотеки, замечает она: «Доля ипотечных сделок на первичном рынке — около 80%, при этом 90% из них заключаются именно с использованием льгот. Поэтому крайне важно, чтобы меры правительственной поддержки продолжали действовать, а ставки по ипотечным кредитам снижались и дальше».

По наблюдениям господина Тиктинского, кризис поднял спрос на загородные проекты и снизил эффект от традиционного летнего затишья, так как в этом году не так много людей разъехались отдыхать по курортам. «Сыграла свою роль и государственная поддержка ипотеки», — согласен он. В летние месяцы продажи компании выросли почти в 1,8 раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, а по сравнению с январем — маем 2020-го — в 1,5 раза. Выводя новые проекты на рынок в этих нестандартных условиях, надо «семь раз отмерить», считает президент RBI. «Но вывод нового элитного проекта на 12-й Красноармейской улице показал, что качественный и по-своему уникальный проект, тем более при дефиците предложения на рынке, всегда будет востребован: 15% квартир нашли своих покупателей в первый же день», — делится он. С началом кризиса в марте RBI несколько скорректировала планы продаж, но в итоге каждый месяц перевыполняла и скорректированные планы, и сделанные в ноябре 2019 года. ■