

ГЕНПЛАН И КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ЗАНЯЛИ ЛИДИРУЮЩИЕ ПОЗИЦИИ

BUSINESS GUIDE ОБРАТИЛСЯ К СВОИМ ЧИТАТЕЛЯМ С ТРАДИЦИОННЫМ ВОПРОСОМ: КАКОЕ СОБЫТИЕ 2023 ГОДА ВЫ СЧИТАЕТЕ ГЛАВНЫМ? ЧАЩЕ ВСЕГО В ОТВЕТАХ СПИКЕРОВ ЗВУЧАЛИ ПРИНЯТИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПЕТЕРБУРГА И РОСТ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ ЦЕНТРОБАНКА.

АЛЕКСАНДР ДРОЗДЕНКО, губернатор Ленинградской области:

— Событий было много, выделить одно главное не так просто. Символичным сразу для нескольких регионов стал пуск в Ленинградской области моста-гиганта через Свирь в Подпорожье. Этот мост строили по президентскому нацпроекту и ввели досрочно, по видеосвязи его открыл Владимир Путин. Еще одно важное событие — День Ленинградской области на выставке «Россия». Интерес к региону высок, постарались показать, как строить жизнь в регионе: от отдыха и путешествий до интересной работы. Поделились гордостью за Ленинградскую область.

АРТЕМ КРУТОВ, и.о. директора Волховского филиала АО «Апатит» (входит в группу «ФосАгро»):

— Волховский производственный комплекс «ФосАгро» в 2023 году вышел на проектную мощность. Это ключевое событие для всей группы: наш завод стал главным драйвером увеличения выпуска агрохимической продукции «ФосАгро». Новейшее высокотехнологичное производство в Волхове на месте старого советского завода было построено всего за четыре года. Объем инвестиций в проект составил более 34 млрд рублей. На предприятии создано более 330 новых рабочих мест. Благодаря проведенной на предприятии коренной модернизации и новому строительству ежегодный объем производства превысит 1 млн тонн. Волховский комплекс перешел на выпуск востребованной и эффективной марки удобрений — моноаммонийфосфата. Также началось производство нового продукта — водорастворимого аммофоса, незаменимого удобрения для тепличных хозяйств. Уверены, что завод-миллионник станет технологическим лидером в отрасли минеральных удобрений.

ЕВГЕНИЙ БАРАНОВСКИЙ, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству и ЖКХ:

— Главный итог прошлого года для стройкомплекса — рекордные объемы строительства жилья и сильный прорыв в решении проблемы обманутых дольщиков, несмотря на крайне пессимистичные прогнозы экспертов в начале года. Только в Ленинградской области в правах восстановлены 8,2 тыс. граждан, а нового жилья построено свыше 4 млн кв. м. Во многом эти победы обусловлены сильной волей наших строителей, установкой на результат, а также широким потенциалом и великолепной базой, заложенной еще три-четыре года назад.

АЛЕКСАНДР ШЕСТАКОВ, генеральный директор холдинга «Первая мебельная»:

— Для нас главным событием стал перенос Императорского воспитательного дома на 52 метра. Перемещение здания было выполнено в рамках нашего проекта по строительству на набережной Черной речки нового жилого комплекса бизнес-класса «Министр». В результате корпус воспитательного дома оказался на 45 метров ближе к Выборгской набережной. Перенос здания — в принципе дело непростое. В России насчитывается не более нескольких десятков таких случаев, а в Петербурге здания до сих пор никто не передвигал. Мы рады что успешно выполнили этот сложный инженерный проект. Теперь не нужно сносить старые дома, если они мешают новому строительству, достаточно их перенести на новое место.

ЮЛИЯ НЕМЧИНА, генеральный директор ГК «Рики»:

— Прошлый год был озаглавлен чувством двадцатилетия компании и «Смешариков». Для нас это знаковое событие, которое послужило импульсом для реализации огромного числа проектов. В Москве была открыта выставка, где каждый желающий мог прикоснуться к миру этих круглых героев. Кроме того, мы выпустили книгу, организовали концерты в двух столицах и не только, анонсировали коллаборации с крупными брендами, участвовали в фестивалях, проводили всевозможные мероприятия и вышли на большие экраны. Если говорить об индустрии в целом, то важным шагом мы считаем внесение в законодательство изменений, предусматривающих полное государственное финансирование производства и проката анимационных фильмов. Кроме того, в правительстве ведется активная работа по снижению налоговой нагрузки на отрасль, рассматриваются вопросы финансовой поддержки производителей программного обеспечения и субсидирования части расходов на приобретение лицензий. Такие нормативные решения будут способствовать активному развитию креативных индустрий в нашей стране.

СЕРГЕЙ БЕБЕНИН, председатель Законодательного собрания Ленинградской области:

— Самое главное событие прошлого года для России, ее дальнейшего курса — решение нашего президента Владимира Владимировича Путина участвовать в выборах в 2024 году. В Ленинградской области, я считаю, знаковым стало принятие 4 декабря бюджета региона на 2024 год с рекордными показателями: доходы запланированы на уровне 215 млрд рублей, а расходы — 222 млрд. Наш регион действительно не снижает темпов экономического роста. В том, что в 2023 году ВВП нашей страны вышел на досанкционный уровень, есть вклад и Ленинградской области с ее позитивной динамикой. Еще одно важнейшее событие состоялось в моем округе: завершено строительство крупнейшего объекта дорожной инфраструктуры за последние 50 лет — моста через реку Свирь. Этот мост обсуждали, планировали с советских времен, с 1980-х годов, и вот это сбылось, причем вместо шести лет мост построен за три года.

ДМИТРИЙ СМОРОДИН, партнер компании-проектировщика BIMPRO:

— Главным событием года считаем бурное обсуждение и обязательное внедрение BIM с 1 июля 2024 года для застройщиков жилья. Это обязательство поможет вывести строительство жилья и прозрачность этой сферы на качественно новый уровень. По нашим данным, несмотря на то, что ТИМ будет в следующем году обязательным, 53% застройщиков пока вообще не знакомы с ТИМ-проектированием и в массе у региональных застройщиков будут проблемы с качеством ТИМ-моделей.

ПЕТР РОДИОНОВ, генеральный директор компании «Герофарм»:

— Главным событием для «Герофарма», фармацевтического рынка и для более чем 4 млн российских пациентов с сахарным диабетом стал вывод на рынок аналога датского препарата с действующим веществом семаглутид, предназначенного для лечения пациентов с диабетом второго типа.

Семаглутид включен в перечень ЖНВЛП. Однако осенью 2022 года производитель Novo Nordisk уведо-

мил Росздравнадзор о решении прекратить поставки препарата в Россию с 2024 года. Уже с начала 2023 года российские пациенты начали испытывать трудности с его приобретением, а на «сером рынке» увеличилось количество предложений непроверенных препаратов по завышенным ценам.

«Герофарм» смог оперативно создать и первым зарегистрировать аналог с действующим веществом семаглутид. В конце года правительство РФ приняло важное для всех пациентов решение и выдало принудительную лицензию на выпуск препарата. Это исключительная мера, которая принимается в интересах сохранения жизни и здоровья граждан. По решению правительства РФ «Герофарм» может производить препарат, несмотря на действие патента на датский медикамент.

СЕРГЕЙ СОФРОНОВ, коммерческий директор ГК «ПСК»:

— Рост и сохранение большой ключевой ставки — одно из самых значимых событий прошлого года. Это повлияло на все. Увеличило разрыв между рыночными ставками и льготными программами. Как следствие, бюджетная компенсация увеличилась и лимиты стали расходоваться еще быстрее. Следовательно, были изменены условия по льготным займам: вырос первоначальный взнос, сократился максимальный размер кредита. Также это затронуло и комбинированную ипотеку. Далее это затронуло и, собственно, льготную ипотеку: ряд банков вводит требование о субсидированном платеже, компенсирующем недополучение прибыли по таким кредитам. Платеж суммируется к стоимости приобретаемой жилой недвижимости.

Высокая ключевая ставка ухудшила условия по проектному финансированию: ставки по кредитам для застройщиков двузначные, и это прямое негативное влияние на экономику строительства.

Также можно отметить принятие Генплана Санкт-Петербурга, который сверхамбициозен и позволяет судить о приоритетах в жилом строительстве в следующие годы.

ЭДУАРД ТИКТИНСКИЙ, президент группы RBI:

— В год тридцатилетнего юбилея RBI мы открыли культурно-деловое пространство в реконструированном «Левашовском хлебозаводе». Уверен, что это событие для города стало одним из знаковых в 2023 году: возрожденный памятник, сохранение исторической памяти, новая яркая точка притяжения на карте Санкт-Петербурга.

Для рынка недвижимости в целом главным событием стал рост ключевой ставки — более чем вдвое в течение года. Эти новые реалии в корне поменяли картину спроса, затронули практически все сегменты рынка и продолжат определять его лицо и в ближайшем будущем, уже в 2024 году.

АЛЕКСЕЙ КАЗНИН, владелец, директор СЗ «Риверхаус»:

— На мой взгляд, главным событием 2023 года можно назвать многократное повышение ЦБ РФ ключевой ставки: с 7,5% до 16% годовых в рублях, всего на 8,5%. На интересах застройщиков повышение ключевой ставки сказалось неоднозначно. С одной стороны, цены начали повышать производители строительных материалов и оборудования, подорожали энергоресурсы и многое другое. В итоге капитальные затраты на строительство выросли. С другой — банки стали уве-

личивать ставки и первоначальный взнос по всем ипотечным программам, и это тоже негативный фактор. Но на фоне четырехэтапного роста ключевой ставки вырос спрос на ипотеку, включая льготные программы, субсидируемые государством. Каждое повышение сопровождалось ростом спроса, так как покупатели старались приобрести жилье по «старым» ставкам и до подорожания. Данный факт, по сути, стал у застройщиков основной причиной перевыполнения плана и успешного окончания 2023 года.

МАКСИМ ЛАЗОВСКИЙ, владелец строительной компании «Дом Лазовского»:

— Самое яркое событие года — ожидаемое введение эскроу в ИЖС. Изменения были анонсированы на высшем уровне. Мы даже проводили встречу в «Дом.РФ» и обсуждали новый кредитный продукт для застройщиков под строительство с эскроу-счетом.

Однако пока конкретики не последовало. И самый главный вопрос — будет ли эскроу обязательным или опциональным способом для оформления сделок в загородном сегменте. От этого зависит как активность распространения метода расчетов, так и стоимость домов. Ведь при отсутствии льготного кредитования обязательная эскроу-система повысит цены минимум на 10% за счет строительства на заемные средства до сдачи дома. Всю эту информацию мы ждем уже в 2024 году.

ВИКТОР ЗАГЛУМИН, сооснователь и партнер консалтинговой компании Bright Rich I CORFAC International:

— Главным позитивным событием 2023 года стал рост рынка недвижимости. То, что рынок так быстро адаптировался к новой реальности, показывает наличие мощного внутреннего спроса, который обеспечит устойчивое развитие рынка в будущем без оглядки на внешние переипетии.

Главное негативное событие — рост инфляции и вызванный ею резкий подъем ключевой ставки ЦБ РФ. Это сильно снизит объем сделок по покупке недвижимости в 2024 году — как жилой, так и коммерческой. А также сократит объемы строительства.

Если в 2023 году общий объем инвестиционных сделок с готовой недвижимостью мы оцениваем в 469 млрд рублей, то в 2024 году мы ожидаем падение этого объема минимум в два раза.

МАКСИМ ТУРТА, руководитель департамента продаж группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области:

— В 2023 году я бы отметил официальное прекращение пандемии COVID-19. Мир столкнулся с серьезным вызовом, который длился несколько лет. Пандемия внесла коррективы во все сферы жизни, недвижимость не стала исключением. Пандемия сильно повлияла на рынок, трансформировав его. Поменялись бизнес-процессы, мы научились работать удаленно и проводить дистанционные сделки. Развились сервисы цифровизации и проведения онлайн-сделок. Мы осознали важность внутренней инфраструктуры домов и разумных планировок, оказавшись в изоляции. Исчезла привычная сезонность. И как доминанта — появилась льготная ипотека, которая показала взрывную динамику спроса и рекордные продажи, вернув энергию в отрасль. → 8