

## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## ПОБЕДИТЕЛИ:

**МИХАИЛ ВОЗИЯНОВ**, генеральный директор «ЮИТ Лентек»

**СЕРГЕЙ ПОДОБЕД**, президент группы компаний «Балтрос»

**ЗДУАРД ТИКТИНСКИЙ**, президент холдинга RVI

## ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ:

Группа компаний «Балтрос»

«Городская ДомоСтроительная Компания» (группа «ЛСР»)

«ЛенСпецСМУ»

«Ленстройтрест»

Группа компаний «М-Индустрия»

Строительная компания «РосСтрой» («СУ-155»)

Стройкорпорация «Элис»

«ЮИТ Лентек»

Холдинг RVI

Холдинг Setl Group

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## ПОБЕДИТЕЛИ:

**ВЛАДИМИР СВИНЬИН**, председатель правления «Охта Групп»

**АЛЕКСАНДР ШАРАПОВ**, президент группы компаний «Бекар»

**СЕРГЕЙ ШВЕЦОВ**, генеральный директор ТРК «Атлантик-Сити»

## ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ:

Холдинг «Адамант»

Группа компаний «Бестъ»

«БТК девелопмент»

«БФА-Девелопмент»

«ВТБ-Девелопмент»

«Империя»

Комплекс коммерческой недвижимости «Система-Галс»

Управляющая компания «Теорема»

A Plus Estate (группа «ЛСР»)

# ЗВЕЗДНЫЙ ЧАС

## В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА ПОЯВИЛАСЬ КАТЕГОРИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКОГО ПЕРСОНАЛА, КОТОРАЯ ПОСЛЕ ВОССТАНОВЛЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ БУДЕТ ЦЕНИТЬСЯ НА ВЕС ЗОЛОТА.

СЕРГЕЙ ФЕДОРОВ, ИРИНА БЫЧИНА

Несмотря на резко отрицательную динамику финансовых показателей 2009 года большинства строительных и девелоперских компаний Петербурга, их собственники оказались не склонны принимать кардинальные кадровые решения в отношении топ-менеджмента. Мотивы такого поведения очевидны — как сказано в известной поговорке, «коней на переправе не меняют». Владельцы компаний ограничиваются пересмотром бонусных и опционных программ в рамках оптимизации расходов. Между тем часть руководителей только выигрывают от экономических потрясений — это те «редкие экземпляры», которые оказались способны не допустить наступления негативных последствий кризиса во вверенных им предприятиях. Ведь они сохранили не только прибыль для своих акционеров, но и репутацию компании на рынке.

**ТУЧИ СГУЩАЮТСЯ** Строительная отрасль — лидер по масштабу спада среди других отраслей экономики. По разным оценкам, от 20 до 40% предприятий Петербурга, занимающихся управлением активами в недвижимости, капитальным строительством и реконструкцией зданий и сооружений, находятся в предбанкротном состоянии. Подавляющее большинство остальных участников строительного рынка демонстрирует значительное ухудшение операционных финансовых показателей. Об этом говорит генеральный директор проектного бюро «Стэп» Аркадий Иванов: «Прибыль сегодня — это уникальное явление. В основном все думают, где взять деньги, чтобы перекредитоваться и сохранить бизнес. Застройщикам и девелоперам приходится терять и ценные объекты, и бесценный персонал, и — что самое печальное — доброе имя среди потенциальных клиентов». По сведениям управления ФНС по Санкт-Петербургу, из примерно 9 тыс. реально действующих строительномонтажных и проектных юридических лиц 1,5 тыс. уже фактически перестали существовать, поскольку не ведут никакой финансовой деятельности. Есть жертвы и среди крупных строительных холдингов. Первой ласточкой стала корпорация «Строймонтаж». Причины ее добровольного банкротства пока выясняет внешнее управление, введенное Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Главу этой компании Артура Кириленко никакие кадровые последствия в виде увольнения или строгого выговора не ожидают, поскольку не от кого — он сам стопроцентный владелец корпорации. Однако репутационных издержек ему все равно не избежать.

Второй строительный гигант, над которым навис меч финансовой несостоятельности, — «М-Индустрия». В арбитраж поступили уже десятки исков от банков-

кредиторов, дольщиков и контрагентов компании на общую сумму более 0,5 млрд руб. Президент компании Магеррам Бехбудов и генеральный директор Денис Тихонов оказались недоступными для комментариев. А директор по маркетинговым коммуникациям Алексей Топольницкий на просьбу рассказать о ситуации и дальнейших планах правления компании ответил лишь, что сегодня имеют место случаи, когда воля и талант руководителя выводили бизнес из положения «Г» в лидеры рынка: «Я знаю только пример из телекоммуникаций: „Евротел“. Михаил Столяров вытащил компанию из предбанкротного состояния, превратив ее в стабильную и прибыльную. Буквально за 9 месяцев. Про девелопмент и строительство пока подобной информации предоставить не могу. Наши результаты оценивать слишком рано». Впрочем, если «М-Индустрия» станет банкротом, оценивать будет уже нечего.

**РЕДКИЕ ИСКЛЮЧЕНИЯ** На фоне мрачного информационного фона строительного рынка Петербурга в этом году был один светлый день. 20 октября группа компаний «ЛенСпецСМУ» опубликовала консолидированную отчетность по МСФО за первое полугодие 2009 года. В соответствии с отчетностью основные показатели доходности (выручка, валовая и чистая прибыль, EBITDA) увеличились в 2–3 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а рентабельность по показателю EBITDA достигла 39,9%. Холдинг оказался готов к кризису, наступившему во второй половине 2008 года, и по итогам первого полугодия 2009 года сумел продемонстрировать выдающийся по сегодняшним меркам результат. Компания не допустила ни одного нарушения или просрочки по долговым обязательствам и с начала года погасила кредитов и займов более чем на 120 миллионов долларов. В это трудно поверить, но даже дотошное рейтинговое агентство Standard & Poog's уже трижды с начала этого года подтвердило рейтинг «ЛенСпецСМУ» на уровне «В», прогноз — стабильный. Это самый высокий рейтинг среди всех строительных компаний в России и Восточной Европе.

Председатель совета директоров холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» Вячеслав Заренков так прокомментировал ситуацию: «Очень важен подбор команды профессионалов и делегирование полномочий и ответственности каждому руководителю на правления, и в этом делегировании должно быть полное доверие друг другу, то есть команда на 80 процентов определяет успех работы предприятия. На второе место я бы поставил доверие, порядочность и справедливость по отношению к подчиненным. И третий принцип — создание атмосферы доброжелательности всех работников компании между собой, по отношению к