



САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ

**РОССИЯ В НОВЫХ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ
И ПОЛИТИЧЕСКИХ РЕАЛИЯХ:
ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

**RUSSIA IN NEW SOCIO-ECONOMIC AND
POLITICAL REALITIES: PROBLEMS AND
PROSPECTS OF DEVELOPMENT**

**Материалы
IV Международной межвузовской научно-практической
конференции студентов магистратуры**

22 апреля 2015 г.

Часть 2

**Санкт-Петербург
2015**

Дарсавелидзе Илларион Владимирович

Darsavelidze Illarion Vladimirovich

Санкт-Петербургский государственный экономический университет

St. Petersburg State University of Economics

Программа «Инновационный менеджмент»

Master program "Innovations management"

e-mail: larionvd@gmail.com

ДЕВЕЛОПМЕНТ В РОССИИ В НОВЫХ РЕАЛИЯХ REAL ESTATE DEVELOPMENT IN NEW REALITIES IN RUSSIA

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы современного состояния и перспективы развития девелопмента в России в условиях экономических санкций. Освещены возможные негативные последствия санкций для данного вида деятельности. Предложены варианты преодоления кризисных явлений и дальнейшего развития девелопмента в сфере отечественного рынка недвижимости.

Abstract. The article deals with the problems of the current state and prospects of development in Russia in terms of economic sanctions. Highlighted the possible negative consequences of sanctions for this type of activity. The variants of overcoming the crisis and further development in the field of development of the domestic real estate market.

Ключевые слова: девелопмент, варианты развития, новые экономические реалии, влияние западных санкций

Key words: real estate development, development options, new economic realities, impact of sanctions

В настоящее время западные санкции не затрагивают сектор экономики, относящийся к строительству. Но, несмотря на то, что напрямую санкции не затрагивают рынок российской недвижимости, под их влиянием создается отрицательный фон для российского девелопмента. Негативное влияние носит характер опосредованного действия. При наличии и доступности современных технологий, серьезных наработок в области менеджмента и рыночное ориентирование, отечественные девелоперы часто сталкиваются с малоизвестными в международной практике обстоятельствами, обусловленными спецификой российского рынка, требующего порой нестандартного подхода к решению возникающих проблем. Помимо того что девелопмент является ресурсозависимым предприятием, это еще и рискованный вид деятельности. Вследствие этого особое место в девелопменте занимают инвестиции, привлекаемые для реализации проектов. Известно, что российский девелопмент опирается на отечественную банковскую систему, которая в настоящее время переживает тяжелые времена и которая, как никакая другая, ощущает на себе последствия вве-

санкций. Кроме того, финансирование проектов часто осуществляется за счет привлечения средств покупателей еще на начальном этапе реализации проекта. Долевое участие будущих собственников, как правило, осуществлялось за счет получения ими банковской ипотеки, а замедление ипотечного рынка, который поставил очередной антирекорд в прошлом году (рост его постоянно снижался - от 52% в январе 2014 года до 10% в сентябре [1]), вместе с дестабилизацией курса национальной валюты и увеличением ставок по кредитам, в целом оказал негативное влияние на девелопмент в России.

В настоящий момент возможно предположить, что ощутимый спад спроса на недвижимость на первичном рынке будет только усиливаться. Покупатели замерли в ожидании и все чаще задаются вопросами: что станет с ценами на недвижимость, как поменяются условия ипотеки, что предпримут строительные компании?

Наблюдается достаточно устойчивая отрицательная тенденция, при которой девелоперы замораживают проекты на неопределенное время или вовсе отказываются от амбициозных проектов и идей в пользу оптимизации расходов и сокращения сроков осуществления проектов. В качестве яркого и минорного примера можно привести пересмотр реализации уникального девелоперского проекта «Башня Федерация» в комплексе высотных инновационных зданий делового района «Москва Сити» в столице России. Долгое время многие олицетворяли проект с современным лицом страны, здание должно было стать самым высотным строением на Европейском континенте[2], однако в начале 2015 года было принято окончательное решение о сокращении общей высотности сооружения с 374 до 374 метров [2].

Несомненно, санкции США и ЕС относительно России и встречные жесткие меры на них, приведут к замедлению темпов роста отечественной экономики. Данное явление отрицательно скажется на стратегии развития девелопмента в России. Стоит отметить, что одним из оптимистичных факторов является то, что рынок недвижимости имеет особенность медленно реагировать на макроэкономические и внешнеполитические изменения, поэтому, в ближайшее время, особых изменений в ценовой политике девелопера, скорее всего, не произойдет. Кроме того, для стимулирования спроса на рынке, строительные компании начали проводить специальные акции на приобретение недвижимости, а банки, в свою очередь, предлагают специальные предложения по ипотеке. При этом следует понимать, что снижение процентной ставки маловероятно, но можно оптимизировать процессы внешнего платежа, рассмотреть возможность увеличения сроков выплат по ипотеке, предоставить клиентам новые страховые обязательства, которые могли бы снизить риски и страхи потребителей.

По мнению большинства экспертов, в связи с тем, что девелопмент является ресурсозависимой и высокотехнологичной деятельностью, особое значение в этой сфере приобретают материальные и финансовые активы. Доля импортных строительных материалов не столь велика и поддается замещению российскими аналогами. Куда серьезнее проблема, связанная с производством, внедрением и эксплуатацией строительной техники. Отечественные производители не способны обеспечить необходимый объема техники, и эта доля в последние годы постоянно снижается [3]. Более того, строительная деятельность требует высокотехнологичных решений, которые отечественный производитель не в состоянии предложить. В последнее десятилетие складывалась тенденция активного входа на российский рынок европейских и американских компаний. Производители строительной техники активно открывали заводы в России: Caterpillar в Ленинградской области, Komatsu в Ярославской области, Volvo в Калуге, Hitachi в Тверской области. Недавнее сокращение присутствия General Motors на российском рынке создало прецедент, вследствие которого не ясна дальнейшая стратегия развития западных машиностроительных компаний относительно российского рынка в текущей политической и экономической ситуациях [4]. Однако следует заметить, что производство строительной техники сильно развито не только в Европе, но и в Китае. У китайских производителей можно найти практически любой аналог европейского оборудования, кроме того, китайские решения имеют более выгодную рыночную стоимость. Однако, следует учитывать, что они значительно уступают в качестве европейской и американской продукции.

Самым значимым фактором в дальнейшем развитии девелопмента в России несомненно являются вопросы предоставления финансирования. При наихудшем сценарии развития событий в российских банках будет ощущаться недостаток денежных средств. И, как следствие, они не смогут в полном объеме предоставлять займы девелоперам и застройщикам. Санкции могут сказаться на деятельности крупных банков, которые предоставляют важные кредитные линии своим собственным или любым другим российским компаниям. Так как в стране в настоящее время нарушен инвестиционный климат, размер инвестиций в Россию, безусловно, сократится. Поэтому получение кредита в западных банках для российских девелоперов будет существенно затруднено. Ключевым моментом станет наличие и стоимость долгосрочного проектного финансирования, особенно это актуально для крупных строительных проектов. Невозможность получить дешевые длинные деньги приведет к росту стоимости и сокращению финансового инструментария проектов. Многие игроки, в таких условиях, могут предпочесть выход из бизнеса.

Наиболее вероятно, что уже запущенные девелоперские проекты будут доведены до конца. Финансирование многих проектов, которые только анонсированы, может быть приостановлено. И, все-таки, несмотря на ряд рисков, можно констатировать, что рынок недвижимости России пока остается относительно стабильным.

Для преодоления охарактеризованных проблем и дальнейшего развития сферы девелопмента в России необходима поддержка государства, так как именно оно, в настоящий момент, располагает необходимыми финансовыми ресурсами. Несомненно, в первую очередь, необходимо поддерживать социально-значимые проекты. Следует понимать, что строительство, это стабильная отрасль, приносящая хорошие налоговые поступления, обеспечивающая занятостью десятки тысяч человек и, самое главное, решающая множество инфраструктурных задач. Девелоперы должны придерживаться тактики оптимизации и автоматизации процессов реализации своих проектов. При разработке проектов нужно помнить, что земля недвижимость, в современных условиях, является самой востребованной на рынке.

Следует особо подчеркнуть, что несмотря на политическую ситуацию и переживаемые трудности, необходимо продолжать работу по внедрению Еврокодов (единые европейские технические нормы) в России и замене ими устаревших СНИПов (строительные нормы и правила). Это будет способствовать снижению барьеров в торговле проектными услугами и поможет оптимизировать затраты при реализации строительных проектов. Помимо этого, Еврокоды приведут к повышению качества, безопасности и надежности строительства. Немаловажное значение имеет то обстоятельство, что проектирование с учетом европейских норм позволит добиться экономии по строительным материалам.

Литература:

1. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК, отчет №10, Аналитический центр Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), 2014.
2. Башня Федерация: Материал из Википедии — свободной энциклопедии: Версия 69614010, сохранённая в 22:24 UTC 27 марта 2015, Википедия, свободная энциклопедия. — Электрон. дан. — Сан-Франциско: Фонд Викимедиа, 2015. — Режим доступа: <http://ru.wikipedia.org/?oldid=69614010>
3. Исследование компании ABARUSMarketResearch, основанные на данных ФСТСРФ, 2015.
4. Opel и Chevrolet уйдут с российского рынка, сообщение Интерфакс от 11 марта, 2015.