

кредитными ставками), — это прямой выкуп квартир на социальные нужды, докапитализация фонда дольщиков, перенос сроков сдачи объектов, налоговые каникулы для бизнеса».

Валерия Малышева, генеральный директор АО «Ленстройтрест», замечает: «При любом кризисе мы всегда становимся свидетелями банкротства как минимум нескольких строительных компаний, названия которых на слуху и, казалось бы, не относятся к проблемным. Потери будут и в этот раз, с рынка однозначно уйдут те девелоперы, которым не удастся получить проектное финансирование для работы в новых условиях. Это будут компании, либо не имеющие достаточного опыта работы с банками, либо с неинтересными, по оценке банка, проектами — низкомаржинальными, не в самых востребованных локациях. Такие проекты будут вымываться с рынка».

СПАСИБО ИПОТЕКЕ «Снижение деловой активности в апреле и мае, вызванное пандемией коронавируса, безусловно, нанесло сильный удар по продажам девелоперов. Однако принятые правительством меры по поддержанию строительной отрасли, особенно субсидирование ипотечной ставки на уровне 6,5%, должны послужить мощным драйвером восстановления спроса на рынке жилой недвижимости», — уверен господин Сергиенко.

«Субсидированные программы ипотеки — большое подспорье для отрасли. У нас уже идут сделки по ставке 6,5%, это программа „Господдержка-2020“. Работает „сельская“ ипотека под 2,7%», — подтверждает господин Тиктинский.

Директор группы «Аквилон» Виталий Коробов говорит, что покупатели жилья быстро отреагировали на запуск программы ипотеки с господдержкой и в целом стали активнее после ослабления ограничительных мер. «Так, в мае доля сделок с господдержкой от общего числа ипотечных сделок в „Аквилоне“ составила 80%. Это не единственный инструмент, который стимулирует спрос сегодня», — отмечает он.

«В нашей компании доля ипотечных сделок обычно не превышает 40%. Это обусловлено ростом количества проектов бизнес- и премиум-класса, где покупатели традиционно используют стопроцентную оплату или же рассрочку с высоким первым платежом. Однако с появлением льготной программы мы фиксируем рост количества заявок на ипотеку», — делится господин Щербина.

Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что льготная ипотека уже заметно реанимировала спрос на строящееся жилье и будет поддерживать продажи в течение большей части этого года. «Банкротства неизбежны, но в первую очередь строительных и девелоперских компаний, которые и без кризиса вряд ли пережили бы полный переход на эскроу. Полагаю, без льготной ипотеки банкротств было бы на порядок больше с учетом вероятного спада продаж», — говорит он.

МАЛОВАТО БУДЕТ Однако далеко не все девелоперы считают меры поддержки отрасли достаточными. «Девелоперские компании не относятся ни к одной из категорий бизнеса, для которых заявлена помощь от государства. Мы не проходим ни по категории „наиболее пострадавших от-

раслей“, ни по категории „компании малого и среднего бизнеса“. При попытках попасть в одну из категорий, позволяющих претендовать на поддержку, застройщики получают отказ. Девелопера могут обвинить в дроблении своего „крупного“ бизнеса, и при этом никто не хочет вникать, почему у застройщика на каждом объекте свое юридическое лицо», — сокрушается госпожа Малышева.

Она признает, что самой существенной поддержкой жилищного строительства следует считать субсидирование ставки по ипотеке. «Эта мера действительно на какой-то период простимулирует спрос и поможет рынку, но в масштабах поддержки всей отрасли этого недостаточно. Необходимо, чтобы подход к финансированию соцобъектов и объектов инженерных сетей стал более взвешенным, прозрачным и справедливым, необходимо менять устаревшие подходы при заключении госконтрактов, здраво подходить к ценообразованию при выкупе квартир у застройщиков. Мы оказались в ситуации, когда происходят глобальные изменения и в законодательстве, и в экономике. Девелоперский бизнес попадает в обстоятельства, на которые не может повлиять. При этом смягчения требований к себе пока не ощутил», — настаивает госпожа Малышева.

Сергей Ярошенко генеральный директор ГК «КВС», рассуждает: «Сейчас для всех участников рынка важно сохранить себестоимость на прежнем уровне, но пока она увеличивается. В частности, чтобы снизить нагрузку на застройщика, 30 апреля было подписано постановление о субсидировании ставок по проектному финансированию до 5,5% годовых. На конец мая до банков программа еще не дошла, идут обсуждения, мы, соответственно, также направили свои вопросы относительно участия в программе. Следующая возможная сторона помощи, которую сейчас рассматривают, — это снижение нагрузки по строительству социальной инфраструктуры, взятие городом части этих обязательств на себя или выкуп уже построенных объектов. Пока это также проходит в формате дискуссии, девелоперы формируют свои предложения. Теоретически это возможно. Но правительство до этого еще не дошло, потому что сейчас у него большой объем оперативной работы по обеспечению безопасности населения, большие затраты на развертывание мобильных госпиталей, поддержку больниц. К этому тоже нужно относиться с пониманием. Первые шаги сделаны, позже, возможно, власти вернутся к следующему».

Однако все-таки даже в кризисе есть свои плюсы, считают строители. Денис Казберов полагает, что все участники рынка довольно оперативно смогли перестроить бизнес-процессы и сделать доступными свои услуги в формате удаленных продаж. «Когда все карантинные ограничения будут сняты, онлайн-сервисы по продаже квартир станут дополнительной услугой для ряда покупателей, которым это удобно. Одной из таких аудиторий являются региональные покупатели, которые активно интересуются приобретением жилья в Петербурге с целью дальнейшего переезда или выгодных инвестиций», — уверен он. Если у компании изначально выстроена правильная финансовая модель, то период нестабильности в течение даже полугода она может пройти без серьезных последствий. ■

25 → во многом влияют на инвестиционную привлекательность компании. „Норникель“ — это уникальный актив, являющийся мировым лидером по производству никеля и палладия, но подобные инциденты могут привести к пересмотру контрактов с некоторыми особо заботящимися об экологии покупателями продукции. Тем не менее компания давно включена в экологическую повестку. Ее руководство участвует в различных рабочих группах по экологии, выпускает отчеты, в совете директоров создан комитет по аудиту и устойчивому развитию», — говорит эксперт, отмечая, что, по его мнению, инцидент в Норильске скорее выбивается из общего ряда.

Виталий Манкевич прогнозирует, что авария может привести к репутационным потерям, которые повлекут за собой потерю клиентов и отсрочат выход компании на рынок «зеленых» облигаций. Все это, по его мнению, может снизить инвестиционную привлекательность фирмы: истовые сторонники экологии из числа фондов и частных инвесторов могут выйти из актива.

ЗА ОРЛАНА И ЭКОЛОГИЮ Генеральный директор АО «Трансэнергом» Олег Шевцов отмечает, что встреча президента России с зоозащитниками и экологами стала предпосылкой к изменению в природоохранном законодательстве. Прежде всего изменения коснутся регулировки деятельности предприятий, подобных АО «ГМК „Норильский никель“»: усилится контроль за проведением комплекса работ по предотвращению подобных инцидентов, а также мероприятия по охране окружающей среды. Поправки будут внесены в статью 42 Конституции РФ «Об обеспечении в Российской Федерации единой государственной политики в области охраны окружающей среды».

«Борцы за сокращение влияния на климат и окружающую среду ссылаются на множество исследований, где доказано негативное влияние загрязнений воздуха на производительность труда, соответственно, и на экономический рост страны. Экология становится одной из приоритетных задач правительства России, ведь экологические риски уже включены даже в управление компаниями и инвестициями. Например, тем предприятиям, которые не снижают негативное влияние на экологию, ограничивают финансирование и доступ к заемным средствам. Несмотря на то, что Всемирный экономический форум назвал изменение климата одной из главных проблем 2020 года, мировые державы по-прежнему наращивают объемы добычи нефти, производства и борются за рынки сбыта», — говорит господин Шевцов. По мнению эксперта, политика сбережения окружающей среды должна присутствовать в каждой современной компании. «Эффективными инструментами могут стать благотворительные акции, субботники и мероприятия по посадке деревьев, экорассылки, эколектории, сбор макулатуры, конкурсы для сотрудников и их детей, информирование их о необходимости защиты природы, разумного потребления и энергосбережения. Даже установка шредеров на каждом рабочем месте для измельчения ненужной бумаги для переработки поможет сформировать корпоративную культуру заботы об экологии», — указывает он.

Экологическая повестка сегодня оказывает сильное влияние на исполнение даже

крупных проектов. Громким прецедентом 2018 года стал иск «Гринпис России», в котором организация просила запретить компании NordStream 2 AG строительства газопровода «Северный поток — 2» на особо охраняемой природной территории — в Кургальском заказнике. «Гринпис России» указывал, что компания признала возможным осуществление проекта по альтернативным вариантам. Строительство траншейным способом, считали экологи, приведет к разрушению мест обитания растений, занесенных в Красную книгу. В зону «сильного воздействия» при строительстве газопровода попадает гнездо орлана-белохвоста — хищной птицы из семейства ястребиных. По мнению экологов, в результате проведения работ NordStream 2 AG птица покинет свое естественное место обитания. Тогда суд отказал в удовлетворении этого иска, сославшись, в частности, на действия компании по компенсации возможного ущерба. Так, компания прекращает работы вблизи обитания птицы на время гнездования орлана-белохвоста. Ответчик также утверждает, что компанией было установлено шесть искусственных платформ в разных локациях заказника, куда в случае неблагоприятных условий орлан-белохвост сможет переселиться.

ВМЕШАТЕЛЬСТВО БЕЗ ПОСЛЕДСТВИЙ Директор по PR и проектам в сфере корпоративной социальной ответственности в финтех-компании TWINO Александра Шестакова констатирует, что за последние годы можно встретить множество примеров того, как нормы экологического права становятся оружием в конкурентной борьбе: происходит это как внутри стран, так и на глобальной политической арене. Яркий пример, говорит эксперт, — противостояние США и Китая, когда экологический рычаг был направлен на сдерживание промышленности поднебесной. «В России также идут аналогичные процессы, например, на протяжении почти двадцати лет периодически осуществлялись экологические протесты в некоторых отраслях, включая нефтегазовую и металлургическую и другие. Вспомним, хотя бы историю с нашумевшим Байкальским целлюлозно-бумажным комбинатом, в отношении которого было проведено немало операций от разных природоохранных активистов», — отмечает она.

Госпожа Шестакова указывает, что на фоне растущей волны таких протестов в мире возникает закономерный вопрос: насколько вообще опасны вмешательства человека в природу, которые связаны с разведкой полезных ископаемых или их добычей? «Есть мнение, что вмешательство человека в природу оказывает негативное влияние на климат. Однако, по мнению некоторых ученых, антропогенный фактор является значимым, но есть и другие факторы, которые оказывают больший эффект на изменение климата. При этом экологические протесты традиционно входят в пятерку самых популярных тем для проявления общественного недовольства. Несмотря на порой скрытые мотивы в работе экологически активистов, они выполняют важную роль — привлекают внимание к вопросам повышения безопасности влияния человека на природу. Благодаря этому крупный бизнес и целые отрасли экономики вынуждены учитывать экологический аспект в своей деятельности», — подчеркивает эксперт. ■