

ШУМЕЙ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Российский бизнесмен, владелец паев закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Лонтано». Родился в Омске, окончил Омский государственный университет им. Ф. М. Достоевского по специальности «юриспруденция». Прошел путь от младшего юриста до директора крупного предприятия. От владельца консалтинговых компаний до владельца предприятий, занимающихся производством и дистрибуцией. С 2013 года активно занимается инвестированием свободных денежных средств в дивидендные акции крупнейших публичных российских компаний, жилую и коммерческую недвижимость, стартап-проекты в IT-сфере, проекты в фармацевтике, пищевой промышленности и иных сферах. С 2017 года является владельцем паев ЗПИФ «Лонтано», которому принадлежит инвестиционно-девелоперская компания «РГ-Девелопмент».



ПРЕДОСТАВЛЕНО «РГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

нет, каждый будет действовать в силу специфики своего бизнеса. Как и большинство компаний на рынке, «РГ-Девелопмент» старается не совершать скоропалительных действий — сейчас все заняли выжидательную позицию.

— Как, по вашему мнению, отразится пандемия коронавируса на строительном процессе?

— Из-за вынужденной приостановки работ на строительных площадках Москвы застройщикам придется пересмотреть график производства работ. После возобновления строительства интенсивность будет восстановлена в течение нескольких часов и даже увеличена для того, чтобы нагнать вынужденное отставание.

Строительство, как известно, является системообразующей отраслью, это огромное количество рабочих мест, а каждый рубль, вкладываемый в строительство жилья, приносит более четырех рублей прироста в смежных отраслях, что сегодня является как никогда важным.

Минстроем России предложен ряд мероприятий по поддержке строительной отрасли, среди которых субсидирование процентных ставок и предоставление кредитных каникул для застройщиков, установление регуляторных послаблений для банков, работающих по проектному фиинансированию, предоставление ряда отсрочек по налогам и сборам для застройщиков, а также поддержка программ ипотечного кредитования. Жизненно необходимо принять предлагаемые нормативно-правовые акты в ближайшее время.

— Что, по вашему мнению, может произойти с ипотекой?

— Сегодня эксперты рынка сходятся во мнении, что ипотечное кредитование в этом году вновь пойдет на спад. В зависимости от того, как сильно скажется эффект COVID-19 на экономике, объемы выдачи ипотеки могут упасть на 10–20%, а самой ставке предрекают рост до 10–12%.

Если мы с вами вспомним 2015 год, то предотвратив обвал рынка и смягчив падение спроса на ипотеку смогли масштабные меры со стороны государства.

— А как пандемия влияет на покупательское поведение и спрос?

— Объявленный карантин фундаментально не влияет на стоимость жилой недвижимости: многие процессы, та-

кие как просмотры, поездки в банк, сейчас приостановлены. Эта пауза в краткосрочной перспективе не снижает стоимость квартир. А вот подешевевшая нефть, ухудшение экономической ситуации и снижение реальных доходов населения в долгосрочной перспективе могут отрицательно сказаться на стоимости квартир.

Страх перед снижением дохода может заставить многих отложить вопрос о покупке недвижимости, но мы видим и обратный эффект. После ослабления курса рубля на фоне снижающихся цен на нефть, а также заявления президента РФ Владимира Путина о налоге на доход по вкладам многие задумались о переводе сбережений в такой ликвидный актив, как жилая недвижимость.

— Давайте вернемся к «РГ-Девелопмент». В 2019 году компания продемонстрировала значительный рост выручки. С чем это связано?

— Рост связан в первую очередь с большим количеством проектов, находящихся в реализации, при этом значительный объем предложения у нас представлен в сегменте массового спроса. Это жилые комплексы с чистой отделкой, полностью готовые к заселению, расположенные рядом с метро и парками, — их цена очень привлекательна, и они имеют достаточно стабильный спрос.

К концу года в условиях жесткой конкуренции «РГ-Девелопмент» удалось стать одним из крупнейших московских девелоперов по объему продаж, а также стать второй компанией в рейтинге застройщиков массового сегмента старой Москвы. Мы заключи-

ли 2601 сделку с общей площадью реализованных лотов 142,48 тыс. кв. м.

— Почему «РГ-Девелопмент» решила заняться комплексным развитием территории и войти в проект по застройке промзоны «Октябрьское поле»?

— В 2015 году «РГ-Девелопмент» приступила к реорганизации части территории промзоны №41 «Октябрьское поле». Реорганизация осуществляется в рамках разработанного за счет инвестора и утвержденного правительством Москвы проекта планировки территории площадью около 30 га.

Вместе с тем территория на улице Берзарина, 32 в соответствии с распоряжением департамента науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы является частью элемента планировочной структуры района Щукино, подлежащей комплексному устойчивому развитию.

Для того чтобы быстрее обеспечить жителей микрорайона объектами социальной инфраструктуры и местами приложения труда, правительством Москвы принято решение о подписании договора с «Стройэкспорт НП» (входит в группу «РГ-Девелопмент») о реализации проекта комплексного развития территории по инициативе правообладателя.

Для чего это нужно компании? Во-первых, это первый проект программы комплексного развития территорий в столице. Во-вторых, на соседней территории, на улице Берзарина, 28, мы уже закончили возведение жилого комплекса, в активной стадии строительства сейчас находится вторая очередь проекта (Берзарина, 30). Основная цель

комплексного развития территорий — превратить промзоны в комфортные для работы и жизни кластеры, где есть все: школы, поликлиники, детские сады, парки, жилой фонд, современная и экологичная промышленность.

Когда завершится реорганизация промзоны, на ее территории помимо новых жилых корпусов появятся новые школа, два детских садика, поликлиника для жителей района, в том числе и тех, которые живут в наших уже построенных ЖК. А благодаря строительству технопарка будет создано около 1,5 тыс. новых рабочих мест.

— Насколько вы сами вовлечены в работу «РГ-Девелопмент»? Занимаетесь ли оперативным управлением?

— За оперативную и девелоперскую деятельность компании отвечает генеральный директор, Татьяна Тихонова. Она более 25 лет работает в строительном бизнесе, у нее за плечами огромный опыт и знания, поэтому я скорее принимаю решения по стратегическому развитию «РГ-Девелопмент» и в любом случае прислушиваюсь к ее мнению.

Во-первых, я достаточно давно инвестирую в девелопмент и неплохо, как мне кажется, понимаю основные драйверы роста прибыли/выручки в этом бизнесе. Во-вторых, в период руководства различными, в том числе крупными, бизнесами, мной были получены достаточные управленческие компетенции, которые я стараюсь применять и в «РГ-Девелопмент». И наконец, я активно пользуюсь теми юридическими знаниями и опытом, которые успел получить в период обучения и активной юридической практики ●