

## Инвестиционные стратегии девелоперов в условиях экономического кризиса (на примере Санкт-Петербурга)

© 2014 Фомина Наталья Евгеньевна

кандидат экономических наук, доцент

Самарский государственный экономический университет

443090, г. Самара, ул. Советской Армии, д. 141

© 2014 Иванов Павел Николаевич

Санкт-Петербургский государственный экономический университет

191023, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 21

E-mail: natalia.fomina@mail.ru

Анализируются стратегии развития компаний - застройщиков Санкт-Петербурга в условиях кризиса, объемы иностранных инвестиций в Санкт-Петербург и отдельно в строительную отрасль региона. Исследуются проблемы строительных компаний, связанные с выполнением государственных контрактов, заключенных до девальвации национальной валюты. Приводятся примеры из практики действующих в Санкт-Петербурге заводов мировых брендов, также оказавшихся в кризисной ситуации. Рассматриваются перспективные направления развития экономических зон города.

*Ключевые слова:* управление, инвестиции, строительная отрасль, инвестиционный климат, инновации, кризис.

Многие девелоперы как коммерческой, так и жилой недвижимости на протяжении последних десятилетий сталкивались с мировым финансово-экономическим кризисом и имеют опыт выхода из него. Как показала практика, в кризисных условиях оптимальной является стратегия “заморозки” инвестиционно-строительных проектов<sup>1</sup>. Компаниям, заключившим государственные контракты до ввода экономических санкций России и, соответственно, до девальвации национальной валюты, угрожает не только потеря прибыли, но и банкротство. Однако сейчас наступило время для заключения государственных контрактов, за которые как раз опытные девелоперы и будут бороться. С конца 2014-го - начала 2015 г. большинство компаний заняли выжидательную позицию. И это тоже правильно.

Для выбора стратегии (стратегий) в условиях экономического кризиса необходимо четко представлять, насколько глубоким он окажется и как долго продлится, а также какие меры примет Правительство РФ для выхода страны из кризиса. На данный момент, к сожалению, Правительство РФ не может дать четкого ответа на эти вопросы. Совсем недавно едва ли можно было представить, что банки приостановят выдачу ипотечных кредитов, а также изменят условия кредитования по выданным кредитам. Так, в 2014 г. сумма выданных ипотечных кредитов превысила 1,5 трлн руб., а в 2015 г. может упасть до нуля. Теперь же это факт. Бан-

ковские ставки по ипотеке взлетели до 20-25 %. Для заемщика это означает, что при сумме кредита в 1 млн руб. через 10 лет сумма возврата составит 3 млн руб. В данной связи ипотечные кредиты для населения и заемные средства для строительных компаний становятся практически недоступными. Если ставка по ипотечным кредитам не упадет в ближайшее время, это может привести к началу банкротств ряда компаний. Ситуация может дойти до того, что рынок покинут до 50 % компаний<sup>2</sup>.

Готовность “заморозить” свои проекты проявляют многие компании-застройщики как жилой, так и коммерческой недвижимости. Застройщики жилья экономкласса, по крайней мере, в отличие от своих коллег, занимающих более премиальную нишу, менее зависят от банковского кредитования и, следовательно, находятся в лучшем положении. Многие из таких компаний ведут строительство только на средства своих заказчиков. Крупные строительные проекты начинаются застройщиками именно в этом сегменте.

Не исключено, что в 2015 г. рынок недвижимости ожидает еще один передел. Рефинансированные застройщики будут вынуждены уйти с рынка. В этих условиях важной задачей является максимальная адаптация к спросу потребителей. Если потребитель нуждается в меньшем пространстве или требует особые характеристики объекта, необходимо максимизировать все

усилия для удовлетворения данных потребностей<sup>3</sup>. Также необходимо постоянно проводить мониторинг и анализ ситуации, это позволит стать более мобильными в своих предложениях и превзойти своих конкурентов. Высочайший спрос на жилье, сложившийся к концу 2014 г., вероятнее всего, в ближайшее время начнет резко снижаться, и девелоперы будут вынуждены искать новые способы выживания.

В условиях кризиса и, как следствие, девальвации национальной валюты российские экономисты пытаются найти и положительные моменты. Существует утверждение, что сложившаяся ситуация создает условия для привлечения иностранных инвестиций в экономику нашей страны. Однако пока эти прогнозы не сбываются. Так, по данным Центрального банка РФ в первом полугодии 2014 г. иностранные инвестиции в экономику Санкт-Петербурга уменьшились почти на треть и составили 4,6 млрд долл., а к концу года стали еще меньше<sup>4</sup>.

Однако сложившаяся экономическая ситуация действительно открывает новые возможности и перспективы для развития иностранных производств в Санкт-Петербурге. В течение последних двух лет на рынок вышли несколько иностранных компаний (фондов), инвестирующих в девелопмент города, что говорит о привлекательности рынка. Кризисная ситуация и страновой риск по-прежнему не влияют на уровень их доходности, который, кстати, выше, чем в Европе. Приобретение активов на стагнирующем (падающем) рынке, безусловно, выгодно для иностранных девелоперов, как и выгодно падение курса рубля. Выигрышная ситуация для действующих в Санкт-Петербурге заводов мировых брендов складывается и вследствие того, что они могут перенаправить сбыт своей продукции на мировые рынки, конкурентоспособность которой обусловлена снижением себестоимости в результате девальвации рубля.

Тем не менее иностранные компании пока не воспользовались сложившимися благоприятными условиями. Все, что они “подводят к реализации”, запланировано задолго до ввода санкций в отношении России и, соответственно, задолго до сложившихся кризисных условий. Безусловно, компании изучают возможности своего дальнейшего развития, а некоторые из них перешли к этапу реализации определенной стратегии. Однако информация о дальнейших намерениях отсутствует.

К примеру, компания Nissan (под Санкт-Петербургом) в 2014 г. открыла вторую очередь стоимостью 167 млн евро, в результате чего производственные мощности завода возросли вдвое

и достигли 100 тыс. автомобилей в год. При этом о каких-либо новых инвестициях информации нет. Компания Toyota (под Санкт-Петербургом), запустившая несколько производственных цехов в 2014 г., также не сообщает о каких-либо новых крупных проектах в Санкт-Петербурге. Mondelez International (под Санкт-Петербургом) – международная компания по производству кондитерских изделий и шоколада, информируя о стратегии на ближайшие несколько лет, заявила, что за 2014 г. увеличила объем производства своего завода в 1,5 раза. Однако о предстоящих планах на 2015 г. компания не сообщает<sup>5</sup>.

Отдельные компании пошли на риск “заморозить” проекты, находящиеся на этапе реализации. Такие компании выбрали стратегию “ожидания”, поскольку не имеют долгосрочного видения перспектив развития ситуации на рынке. В качестве примера можно привести компанию Danon, которая временно заморозила инвестиционный проект по развитию площадки в Санкт-Петербурге в целях изучения сложившейся ситуации на рынке и разработки соответствующей стратегии. При этом власти Санкт-Петербурга публично излучают оптимизм, несмотря на сложившуюся ситуацию и осторожность инвесторов. В основном Правительство апеллирует к показателям 2014 г., объясняя рост инвестиций в экономику Санкт-Петербурга за январь-сентябрь (более 25 %) большим интересом инвесторов к налоговым льготам города и надеясь сохранить такой рост и дальше<sup>6</sup>.

Однако многие эксперты объясняют такой рост инвестиций в 2014 г. далеко не налоговыми льготами в регионе. По их мнению, положительная динамика в основном объясняется деофшоризацией. Иностранные компании, которым ранее принадлежали акции российских компаний, переформировали их на собственные структуры в РФ. При этом на господдержку могут рассчитывать лишь те компании, которые платят налоги в государственный бюджет страны. Другая причина роста инвестиций финансовая: в ряде случаев “заморозить” проекты значительно дороже, нежели довести их до завершения.

Можно утверждать, что сложившиеся благоприятные условия, предпринятые меры по деофшоризации и др., безусловно, дали положительный эффект, в связи с чем ситуация в Санкт-Петербурге, по крайней мере пока, более благоприятная, нежели во многих других регионах. Но это не означает, что в городе отсутствуют проблемы, связанные с инвестиционным климатом. Об этом свидетельствует процент вклада Санкт-Петербурга в общий объем инвестиций за последние годы, который составил всего лишь

3 %<sup>7</sup>. И вряд ли в обозримом будущем город будет способен его увеличить.

Кроме того, другой, не менее важной и до сих пор не решенной проблемой является убыточность почти трети промышленных компаний города<sup>8</sup>. По итогам января-сентября 2014 г. индекс промышленного производства Санкт-Петербурга снизился на 8,3 %, в то время как по России он увеличился на 2 %.

В целях решения проблем, связанных с улучшением инвестиционной привлекательности, в настоящее время разработан проект «Инвестиционной стратегии Санкт-Петербурга на период до 2030 года», в основу которого положен так называемый инновационный сценарий развития города. Проект выделяет перспективные направления региональных экономических зон города. Разработчики проекта исходили из того, что именно незастроенные свободные территории, а также реконструкция отсталых в техническом отношении промышленных территорий являются реальным преимуществом города для притока иностранных инвестиций<sup>9</sup>.

Проект предусматривает развитие шести зон: Центральной, Московско-Невской, Юго-Западной, Северной, Ладужской и Южной.

Так, Центральная зона объединяет Центральный, Петроградский, Василеостровский и Адмиралтейский районы. На территории районов планируются: создание Центров компетенций международного значения и центрального делового центра, развитие сферы услуг и финансов, «сохранение и использование современного культурного и туристического потенциала», а также реновация жилищного фонда, размещение судебной власти РФ и др.

Московско-Невская зона включает Московский и Фрунзенский районы, а также левобережную часть Невского района. Зона будет представлять собой развитый «промышленный пояс», обеспечивающий сбалансированное развитие промышленности, сферы услуг и социальной сферы.

Юго-Западная зона объединяет промышленную застройку Адмиралтейского района, Кировский и Красносельский районы. На территории зоны запланированы развитие судостроения, «промышленного пояса», Большого Морского порта, социальной и бизнес-функций, а также реконструкция жилых домов первых массовых застроек.

Северная зона включает в основном территории Калининского, Выборгского и Приморского районов. На территории зоны запланированы развитие новых отраслей промышленности, создание нового бизнес-района, реализация природоохранных проектов.

Ладужская зона объединяет Красногвардейский район и правобережную часть Невского района. На территории зоны планируется развитие «промышленного пояса», промышленного сервиса, а также совместные проекты с Ленинградской областью.

Южная зона включает Колпинский и Пушкинский районы, а также территории Красносельского и Московского районов, расположенные за пределами кольцевой автодороги. На территории зоны запланировано создание многофункциональных субцентров агломерации и др.

Помимо шести зон, в проекте выделены Курортная, Кронштадтская и Петродворцовая зоны, на территории которых планируются, соответственно, осуществление городских экологических проектов, сохранение ландшафта; разработка логистических проектов и развитие высокого качества городской среды; разработка новых отраслей экономики<sup>10</sup>.

Обсуждение проекта проходило при участии специалистов и представителей исполнительных органов государственной власти. В настоящее время проект находится на стадии доработки.

Правительство Санкт-Петербурга рассматривает «Инвестиционную стратегию Санкт-Петербурга на период до 2030 года» («Стратегию 2030») как основной стратегический план развития Санкт-Петербурга, ориентир долгосрочного развития города. Все городские программы и документы будут приведены в соответствие со Стратегией. Это обстоятельство уже привело к переносу сроков принятия нового генерального плана на 2018 г. Что это может означать для девелоперов и инвесторов? В этой ситуации они вновь остаются без понятного плана действий, с одной стороны, а с другой - станет ли «Инвестиционная стратегия 2030» стимулом для инвестиционной активности?

Тем не менее, период кризиса - это время, которое можно использовать для освоения и расширения новой ниши. В сложившейся ситуации ожидать каких-либо радикальных изменений в стратегии застройщиков, естественно, слишком рано. В последние годы компании-застройщики выстраивали свои стратегии особенно взвешенно, не исключая вероятности нового кризиса. В конечном итоге в плюсе окажутся те компании-застройщики, которые в тяжелых кризисном и посткризисном периодах правильно оценят рынок недвижимости и адекватно свои силы. Как будет изменяться ситуация в будущем, зависит от хода развития кризиса, а также от поведения участников рынка недвижимости.

<sup>1</sup> См.: *Игонина Л.Л.* Инвестиции : учеб. пособие / под ред. В.А. Слепова. М., 2008; *Леонтьев В.Е., Бочаров В.В., Радковская Н.П.* Инвестиции : учеб. пособие. М., 2011.

<sup>2</sup> См.: *Крылов Э.И., Власова В.М., Журавкова И.В.* Анализ эффективности инвестиционной и инновационной деятельности предприятия : учеб. пособие. М., 2003; *Щербаков В.А., Карлей М.В.* Оценка эффективности промышленного инновационного проекта прорывного характера в российских экономических условиях // Сибирская финансовая школа. 2006. □ 2; Интернет-портал “Росбизнесконсалтинг”. URL: <http://www.rbc.ru>.

<sup>3</sup> См.: *Бабаев М.Ю.* Идентификация и оценка финансовых рисков инвестиционных проектов. СПб., 2004; Недвижимость Петербурга и регионов России : офиц. сайт. URL: <http://www.bn.ru>.

<sup>4</sup> См.: *Щербаков В.А., Карлей М.В.* Указ. соч.; Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга : офиц. сайт. URL: <http://www.cedipt.spb.ru>.

<sup>5</sup> См.: *Ивасенко А.Г., Никонова Я.И.* Инвестиции: источники и методы финансирования. М., 2006;

*Полетаев В.Э.* Государство и бизнес в России: инновации и перспективы : монография. М., 2012; Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <http://www.gsk.ru>; *Фомина Н.Е., Маркевич С.В.* Ключевые тренды инвестирования промышленности. Экономические науки. 2013. □ 105. С. 16-20.

<sup>6</sup> Интернет-портал “Росбизнесконсалтинг”.

<sup>7</sup> См.: *Ботогин А.В.* Оценка эффективности бизнеса и инвестиций. М., 2010; *Алексеев А.А.* Инновационный менеджмент : учеб. и практикум для бакалавриата и магистратуры. М., 2015. (Серия “Бакалавр и магистр. Академический курс”).

<sup>8</sup> *Алексеев А.А., Фомина Н.Е., Маркевич С.В.* Структура инвестирования промышленных инноваций // Экономические науки. 2012. □ 96. С. 121-125.

<sup>9</sup> См.: Интернет-портал “Росбизнесконсалтинг”; *Алексеев А.А., Фомина Н.Е., Маркевич С.В.* Указ. соч.

<sup>10</sup> См.: *Кучарина Е.А.* Инвестиционный анализ. СПб., 2006; *Шинкевич Д.В.* Основные направления совершенствования Градостроительного кодекса РФ // Практика муниципального управления. 2010. □ 4.

Поступила в редакцию 05.11.2014 г.