

БОРЬБА ЗА ЖИВУЧЕСТЬ

Мир меняется необратимо. Поэтому понятно человеческое желание «Давайте немножко подождем, все вернется так, как оно было раньше», но оно, увы, не вернется. Мир меняется на наших глазах. Нельзя «подождать», а если подождать, то это означает, что этот новый мир будут формировать без нас с вами.

Предприниматели приспосабливаются к новой экономической реальности, стараясь не только сократить издержки, но и получить прибыль.

Теперь уже совершенно очевидно, что два года под знаком пандемии, которые строительный комплекс пережил непросто, но вполне достойно, оказались легкой разминкой перед настоящей проверкой на прочность. Ставшее штампом слово «турбулентность» слабо описывает масштаб потрясений, охвативших нашу экономику под натиском санкций. Скорее подойдет определение «тайфун» или «шторм», и уцелеть в этом шторме смогут лишь те корабли малого и большого бизнеса, которые будут как следует бороться за живучесть. Для этого придется пересматривать привычные схемы, внедрять оригинальные решения, оперативно изобретать способы реагирования на новые и новые вызовы, список которых пополняется буквально каждый день. Руководители, которых можно назвать бизнесменами, то есть людьми дела, не для красного словца, ищут возможности для того, чтобы не только сократить издержки, но и дополнительно заработать.

Субсидирование ставок по кредитованию застройщиков оживит рынок, говорят участники рынка. Для поддержания процесса строительства вступило в силу Постановление Правительства России о субсидировании процентной ставки по кредитам застройщиков. Девелоперы смогут получить в банках проектное финансирование по ставке не более 15% годовых. Кредитным организациям возместят разницу между льготной и рыночной ставками: выделяют субсидии, покрывающие 7,5% ставки.

Субсидирование стало необходимым, так как ставки по кредитам для застройщиков в начале года выросли до 20–22% после повышения ключевой ставки ЦБ. Компании не смогли бы продолжать строительство на таких условиях, признаются застройщики. Но эта цель могла быть достигнута и по другому, например, за счет сокращения обязательных банковских резервов. Они избыточны на сегодня, можно было бы разрешить банкам принимать ставку по депозитам, но не поднимать ставку ЦБ, потому что такая стоимость кредитов бьет по всем секторам экономики, включая производство.

Однако необходимо отметить, что последние данные указывают на серьезное замедление текущих темпов роста, ослабление инфляционного давления, что способствует динамике обменного курса российской валюты, на основе чего ЦБ РФ принял решение о понижении ключевой ставки до 11% годовых.

Изменение ключевой ставки – это прежде всего борьба с инфляцией. Ключевая ставка во многом связана с процессом обесценивания денег. В зависимости от того, как меняется ситуация с инфляцией, меняется ключевая ставка, которую дает ЦБ. Если инфляция будет падать, тогда ЦБ скорее всего процентную ставку снизит, если же расти, то ЦБ в ответ на это свою учетную ставку повысит. Это вполне можно сравнить с ездой на автомобиле. Если у вас машина едет в гору, вы немного добавляете газа, чтобы она не остановилась. А если спускаетесь с горы, то, наоборот, вы притормаживаете, чтобы машина сильно не разогналась. Вот примерно то же происходит с ключевой ставкой. Если представить, что инфляция в пределах года останется на уровне 20% – это значит, что ставка сильно не изменится.

Строители надеются, что в ближайшем будущем ЦБ будет ее плавно снижать.

Не так давно, после 2014 года, на рынке уже была такая ставка, и ничего – работали.

Сейчас проблемы у строящихся объектов только из-за роста цен на материалы и разрыва договоров с экспортерами. Проблемы не с теми проектами, которые строятся, а с будущими.

Пока непонятны условия для начала нового строительства. Если стоимость проектного финансирования увеличится – это не очень хорошо. Потому что кредиты надо обслуживать или договариваться с банками откладывать выплату процентов на конец проекта. Поэтому здесь не должно быть паники, надо понаблюдать за ситуацией и уже потом принимать решение, учитывая позицию банков. На фоне регулирования финансовой составляющей особое значение имеет Постановление Правительства Российской Федерации от 4 апреля 2022 г. № 579 «Об установлении особенностей внесения изменений в проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий, получившие положительное заключение государственной экспертизы, в том числе в связи с заменой строительных ресурсов на аналоги, особенностей и случаев проведения государственной экспертизы проектной документации». Его своевременность в условиях импортозамещения неоспорима.

Как сообщается на сайте Правительства РФ, упрощение процедур экспертизы позволит сократить сроки реализации проектов. Так, в случае, если застройщик заменил указанные в проекте материалы или оборудование на не уступающие по качеству аналоги, повторная экспертиза будет проведена бесплатно, а сроки проведения практически во всех случаях составят 14 рабочих дней.

В том случае, если замена материалов на аналоги не приведет к увеличению стоимости более чем на 30% и свыше 100 млн рублей, повторная экспертиза проводиться не будет. А также в случае срыва сроков проведения экспертизы, организации, осуществляющие проведение экспертизы, продлевают сроки проведения до 31 декабря 2022 года на основании заявления застройщика, технического заказчика.

В целом, застройщики и чиновники, работающие со стройкой, транслируют оптимизм касательно перспектив импортозамещения. Все строительные сообщества считают, что все крупные строительные компании пройдут этот период. В том числе и организации группы компаний «ННЭ» предпринимают все усилия для сохранения своих коллективов, укрепление финансовой составляющей, чтобы достойно участвовать в конкурсе, проводимом Российским Союзом строителей.

Мир меняется, рынок меняется, и все, кто на нем работают, тоже будут перенастраивать бизнес-процессы. Это подразумевает дополнительные издержки – без них не обойтись, но и замирать в ожидании возвращения в статус «как раньше» неприемлемо. Переходный период, так или иначе, займет весь 2022 год и скорее всего продолжится в следующем году.



ГК «ННЭ»
197046 Санкт-Петербург,
Троицкая пл. П.С., д.1, лит А
Тел. +7 (812) 233-33-66

Александр Иванович Орт,
президент ГК «ННЭ»