



Финансовый кризис расстроил планы всех российских девелоперов. Особенно пострадали крупные игроки рынка, которые строили свой бизнес на кредитном заимствовании и остались без такового после вступления кризиса на территорию России. И если некоторые банки уже выдают и продлевают кредиты единичным крупным застройщикам, то средние и маленькие компании, не работавшие за собственные деньги, сейчас в долгах как в шелках, и относительно безболезненного выхода из сложившейся ситуации для них не предвидится. Всем девелоперам необходимо изыскивать средства на погашение долгов и продолжение строительства, а в случае неисполнения своих обязательств перед кредиторами или во избежание просрочки платежей, по доброй воле или "не очень" приходится делиться своими активами с банками, более успешными компаниями или государством.

"Кризису предшествовал большой экономический подъем и бум в сфере строительства. В связи с этим девелоперы очень активно развивались, - рассказывает Алексей Коневский, руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства компании "Пепеляев, Гольцблат и партнеры". - Это выражалось в частности в том, что они набирали много перспективных проектов и привлекали под них большие кредиты из расчета, что кредиты будут погашены за счет постоянно увеличивающейся прибыли. Кроме того, девелоперы создавали за счет привлеченных средств большие земельные банки под будущие застройки. Начиная с 2008 года выдача кредитов банками под новые объекты начала резко сокращаться, продажи недвижимости падать, а темпы строительства уменьшаться. В итоге это привело к тому, что у подавляющего большинства девелоперов накопились огромные долги перед банками, которые нечем погашать, и обнаружилась острая нехватка денег на завершение уже начатых проектов строительства". По словам эксперта, такая непростая ситуация в обстановке крайне ограниченного доступа к финансовым ресурсам заставила инвесторов искать всевозможные выходы. Одним из таких выходов, направленных на погашение кредитов и рефинансирование долгов, и явилась распродажа замороженных проектов.

Что касается рынка слияний и поглощений в девелопменте, то, по мнению некоторых аналитиков, кризис сократил рейдерство, так как в нынешней тяжелой ситуации применять силовые или административные методы для захвата приглянувшихся активов фактически нет смысла. Как рассказывает Дмитрий Агапов, генеральный директор консалтинговой компании "Перспектива", стало значительно меньше жестких недружественных поглощений. Причинами этого, по его мнению, являются отсутствие у рейдеров возможности привлечь финансирование для реализации проектов по захвату,

падение рентабельности таких проектов в связи со снижением рыночной стоимости недвижимости, а также тот факт, что сейчас нет смысла отбирать недвижимость, так как ее с удовольствием отдают за отличную цену. "Раньше для принуждения девелопера к продаже активов часто использовался административный ресурс. Сейчас в этом нет необходимости, так как финансовое положение большинства участников рынка удручающее и они сами готовы продать бизнес (проект, площадку)", - комментирует ситуацию на рынке Дмитрий Агапов.

В сегодняшнее смутное экономическое время рынок слияний и поглощений не столь активен. Однако, судя по прогнозам некоторых экспертов, в ближайшем времени могут произойти изменения. "Сегодня количество сделок по слиянию и поглощению по прежнему очень незначительно, и какого-то всплеска активности пока не наблюдается. В то же время многие соглашались с тем, что самый тяжелый этап экономического кризиса уже пройден, в ближайшее время начнется неуклонный подъем экономической активности, и, соответственно, возрастет количество сделок по слиянию и поглощению", - считает Алексей Коневский. Среди последних громких сделок эксперт выделяет находящееся еще в процессе приобретение ВТБ у АФК "Система" 51% акций ОАО "Система-Галс" за 60 рублей, несостоявшееся слияние сети строительных гипермаркетов "Метрика" и торгового дома "Вимос" и приобретение ВТБ контрольного пакета акций ФК "Динамо-Москва", а также 74% акций минус одна акция УК "Динамо".

Что интересно, в недалеком будущем многие аналитики рынка недвижимости ждут увеличения числа сделок с так называемыми distressed assets (плохие активы). К сожалению, нехватка ликвидности, невозможность выполнить свои обязательства перед кредиторами вынудят еще большее количество девелоперов расстаться в том числе и со своими объектами. Все это, скорее всего, приведет к масштабному переделу собственности на рынке недвижимости.

Ольга Петрова