

Кредитная политика

Ограничение рисков

С 22 июня ключевая ставка составила 4,5 процента годовых.

Пресс-служба Банка России сообщила о снижении ключевой ставки на сто базисных пунктов. До этого ключевая ставка была 5,5 процента годовых. Своё решение Совет директоров регулятора обосновал тем, что дезинфляционные факторы действуют сильнее, чем ожидалось ранее, в связи с большей длительностью ограничительных мер в России и в мире. Риски для финансовой стабильности, связанные с ситуацией на глобальных финансовых рынках, уменьшились. Инфляционные ожидания населения и бизнеса снизились.

В этих условиях существует риск значимого отклонения инфляции вниз до 4 процентов в 2021 году. Принятое решение по ключевой ставке направлено на ограничение этого риска и удержание инфляции.

По прогнозам Центробанка, сокращение ВВП во втором квартале может быть более существенным, чем ожидалось. При этом отмечается роль поддержки российской экономики, выраженной в дополнительных мерах Правительства РФ и Банка России по смягчению экономических последствий пандемии коронавируса. В этих условиях ВВП снизится на четыре–шесть процентов в 2020 году. В 2021–2022 годах продолжится восстановительный рост российской экономики.

Новации

Конвертируемый займ

Парламентарии планируют законодательно закрепить стимулирование роста инвестиций в малый и средний бизнес.

Прежде всего речь идёт о высокотехнологичных проектах, которые требуют значительной поддержки на самых ранних стадиях развития. Предлагается ввести положения о договоре конвертируемого займа. Таким признаётся договор, который предусматривает право займодавца вместо возврата всей или части суммы и выплаты всех или части процентов потребовать от заёмщика дополнительных акций определённой категории или передачи долей. То есть фактически это договор займа, который предоставляется на финансирование проекта на его начальном этапе. Компания берёт средства у инвестора с условием, что к определённом сроку она либо вернёт деньги с процентами, либо передаст инвестору долю в капитале – акции или доли.

В пояснительной записке к законопроекту отмечено, что для инвесторов конвертируемый займ выгоден тем, что он не обязывает их приобретать долю в компании, а компания-заёмщик может осуществлять проект без вмешательства посторонних лиц. Конвертация осуществляется по выбору инвестора, а если его что-то не устроит в темпах развития компании или в направлении развития – инвестору возвращается долг в соответствии с условиями договора займа.

Создание прозрачного механизма инвестиций в компании с использованием договора конвертируемого займа способно стимулировать рост частных инвестиций в бизнес-проекты на стадии запуска и роста, считают инициаторы проекта. При этом новый механизм не исключает использование привычных, практикуемых схем.

Господдержка

Реестр пострадавших

Список тех, кому потребуется помощь от государства в связи с коронавирусом, теперь будет регулировать Минэкономразвития России.

Ведение реестра ведомством позволит быстрее определить получателей господдержки, в том числе среди некоммерческих организаций. Напомним, что пострадавшие организации будут освобождены от уплаты налогов и страховых сборов за период апрель–июнь 2020 года.

В реестр войдут частные образовательные организации, благотворительные фонды, НКО – получатели грантов для поддержки науки и образования, культуры и искусства, занимающиеся деятельностью в области социального обслуживания граждан, научных исследований. Информацию для реестра будут предоставлять Рособнадзор и ФНС России.

Напомним, что для признанных пострадавшими от ограничительных мер в связи с пандемией правительство предлагает множество мер поддержки: льготные кредиты на выдачу зарплаты, отсрочки по налогам и арендным платежам, запрет на банкротство и взыскание долгов. На сайте Федеральной налоговой службы есть конструктор льгот: в зависимости от размера предприятия и основного вида деятельности, указанного в документах.

Например, малому предприятию не из числа пострадавших отраслей предлагают приостановление проверок, продление сроков сдачи отчётности, урегулирование банкротства и приостановление мер взыскания. А если у вас микропредприятие с ОКВЭД из числа наиболее пострадавших, то вам также перенесут сроки уплаты налогов и страховых взносов и запретят кредиторам требовать долги, возбуждая дела о банкротстве.

Квадратные метры

В приоритете дома и сады



© Дмитрий Рухмалев

В мире редко бывает длительно стабильно. То взлёт, то падение, то чуть выровняется, то снова штормит. И касается это любой сферы человеческой деятельности. Но есть области жизни и экономики, которые как никакие другие наглядно показывают любое изменение, мгновенно реагируют на малейшие колебания.

Кризис всегда вызывает сомнения и неуверенность в завтрашнем дне. И если накопил денег или задумал совершить крупную покупку, стараешься либо быстрее вложить средства в то, что никогда не обесценится, либо, напротив, притормозить с приобретением до лучших времён. Сейчас мы столкнулись с ситуацией, когда кризис спровоцирован доселе неведомым понятием «мировая пандемия» и коснулся абсолютно всех: континентов, стран, целых народов и каждой семьи. Мы уже плохо понимаем, чего ждать: роста цен или обвала, тотального дефицита или переизбытка предложений.

Рынок недвижимости обычно цикличен: есть сезон, когда большой спрос, есть закономерный спад. Последние годы цена на квартиры в Магнитогорске значительно отличается от многих городов, жильё стоит дешевле. Уже около пяти лет нет роста цен. Более того, периодически они даже падали. Прошедший 2019 год не показал и цикличности: обычно декабрь для риелторов по сделкам «плодородный», стоимость жилья немного подрастает, а тут вышел провальный. Оживился рынок в январе, когда обычно в длинные выходные и после них стоит «мёртво».

– Рост евро и доллара в марте, а потом их прыжки туда-сюда спровоцировали интерес к покупке жилья как более стабильной валюте, – считает риелтор со стажем работы более четверти века на рынке недвижимости Юлия Кушпетюк. – Кто-то выиграл на курсе, кто-то не был уверен в том, как поведёт себя валюта в дальнейшем, и решил вложиться более выгодно. А здесь режим самоизоляции – совсем не ясно, что будет дальше и сколько всё это будет длиться. Плюс в апреле ещё и случилось снижение ставок по ипотеке. При этом цены довольно быстро стабилизировались: до этого не «прыгали», но была возможность торговаться, получить скидку. Особенно на квартирах со срочной продажей. Сейчас такого нет: конечно, определённый торг закладывается, хотя бы потому, что покупатель привык к тому, что есть выбор и можно сбросить цену. Традиционно немного выросли по стоимости однокомнатные квартиры: они, как лакмусовая бумажка, всегда реагируют определённым образом.

Коронавирус сократил базу объ-

Режим повышенной готовности в период распространения коронавируса сказался и на рынке недвижимости

ектов: немало людей приостановили продажу, потому что не было уверенности, что вырученные средства будут время грамотно пристроить и они не пропадут в одночасье. Сказалось это и на покупателе, который потерял уверенность в том, что может неделями ходить и выбирать подходящий объект недвижимости. Поэтому сделки если и проходили, то быстрее, чем обычно. Активизировались семьи, у которых на руках был сертификат. Сложности были связаны с тем, что в начале апреля совсем не работали Многофункциональные центры, а потом перешли на режим предварительной записи. Точно так же работал и нотариат. А это инстанции, без которых невозможно проводить сделки с недвижимостью.

Если говорить в принципе о том, что более востребовано среди горожан в последнее время, то это, конечно, частный сектор, малоэтажное строительство. Весной повысился спрос на садовые участки. В этом году он особенно заметен: люди поняли, что не удастся поехать отдыхать не то что в дальние страны, но и, возможно, на российское побережье. А где проводить время? За город не наездишься.

Юлия Александровна отмечает, что участки в садовых товариществах в этом году как никогда востребованы молодёжью. Вопрос с детским отдыхом пока висит в воздухе, а где детям проводить лето? «С молотка» уходят сады, которые не были востребованы годами. Так что для тех, кто давно хочет продать свою фазенду, сейчас самое подходящее время. Стоимость садовых участков не увеличилась, а вот спрос вырос.

Нужно быть готовым к тому, что вряд ли получится озолотиться: магнитогорцы – народ искушённый, ценят не только метраж, но и удобства, умеют просчитывать все плюсы и минусы

Во время вынужденной самоизоляции народ оценил преимущества собственного дома: имея даже небольшой участок – есть где погулять, да и занятий найти можно гораздо больше, чем в квартире. Поэтому наравне с дачами активно пошла и продажа частных домов. При этом нельзя сказать, что застройщики, если речь идёт о новострое, или продавцы вторичного жилья задирают цены. Это чревато падением спроса. А недвижимость и без того практически вся приобретается в ипотеку, сделок за так называемый наличный расчёт очень мало. Да и говорить об «активных продажах», скорее, приходится натянуто: всё-таки далеко не все до сих пор уверены в том, что получится сохранить работу и

стабильную заработную плату и будет с чего платить ипотечный кредит.

Стоит отметить, что покупка жилья в индивидуальном секторе редко рассматривается как способ вложения свободных средств – квартира для этого подходит больше, её можно просто закрыть и пусть стоит или сдать. Дом требует постоянной хозяйской руки, его не бросишь, если некому отдать в аренду. Запрос на съём частного дома есть, но это большая редкость. Обычно это бывает в двух вариантах: жильё эконом-класса интересует большие семьи, а уровня «люкс» – состоятельные люди, приехавшие в город на длительный срок, к примеру, в командировку по контракту на два-три года.

– Уверена, что эта пандемия многое изменит в мировоззрении людей, их планах на будущее, – говорит Юлия Кушпетюк. – Ограничения в передвижении скорее всего приведут к развитию регионов. Люди уже начинают понимать, что Москва, Санкт-Петербург, Краснодарский край – не центры вселенной, жить можно и на периферии. Сколько тех, кто уехал, остались сейчас там без работы или вынуждены были вернуться домой, так и не реализовав свои амбиции.

Сфера недвижимости – одна из тех, которые не признаны пострадавшими от сложившейся из-за угрозы распространения нового вируса ситуации. И это несмотря на то, что, как и другие объекты, агентства недвижимости были закрыты. Напомню, что в полный список отраслей по ОКВЭД, признанных пострадавшими от коронавируса, а также введённых карантинных мер для предотвращения инфекции, вошли 38 видов экономической деятельности. Предприятиям и организациям, работающим в этих сферах, будет выделена финансовая помощь, а также предоставлен ряд льгот.

Соответственно, больше месяца вынужденного простоя никак не отразились на риелторских агентствах в плане льгот. Как платили заработную плату работникам, так и обязаны были платить. Как отчисляли налоги и другие обязательные платежи, так и обязаны были продолжать это делать, несмотря на полное отсутствие сделок.

Сейчас сфера недвижимости может работать, естественно, с соблюдением всех санитарных норм: маски-перчатки-санитайзеры-регулярная дезинфекция помещения. И, конечно, индивидуальный график посещения офисом клиентов, строго по необходимости и по предварительной договорённости. Практически конторы закрыты, просто так с улицы не попадёшь. Увы, но таковы требования времени. Благо специфика работы позволяет такой режим, потока посетителей в агентствах не бывает и в лучшие времена.

Ольга Балабанова