

Недвижимость недосчиталась денег

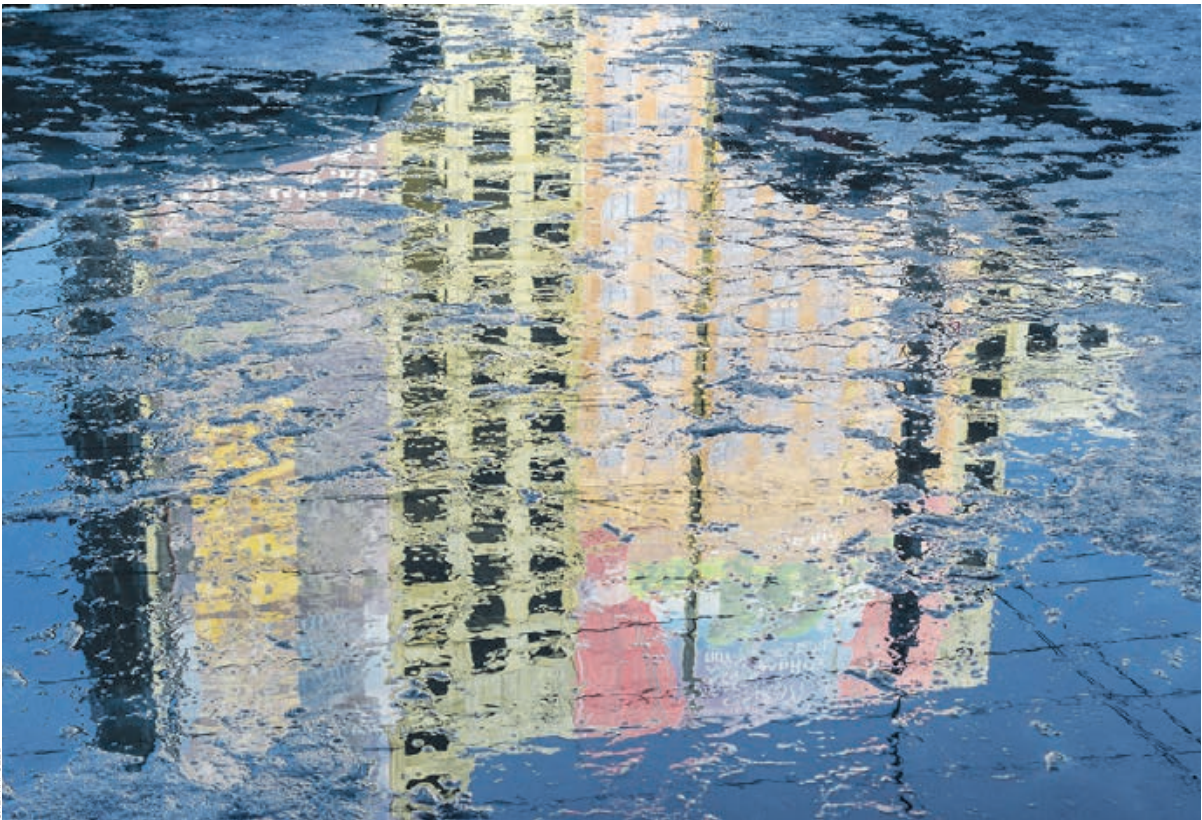
Замедление темпов экономического роста и санкции, введенные Европой в отношении России, уже приводят к удорожанию кредитов. В этой ситуации девелоперы пытаются найти альтернативные варианты. Инвесторы же стараются сохранить буддийское спокойствие и жить, что называется, в моменте, когда прошлый кризис далеко позади, а новый перелом то ли уже начался, то ли еще не наступил.

— рынок капитала —

Британский девелопер Raven Russia, инвестирующий в логистические комплексы Подмосковья, в отчете по итогам первой половины года сначала обрадовал своих инвесторов, сообщив, что ему удалось реструктурировать значительную часть ранее полученных кредитов, а потом расстроил прогнозами. Будущее у российского девелопмента, считают англичане, могло быть лучше. Но проблема в политическом конфликте на Украине, в эскалации которого, как убеждены на Западе, не последнюю роль сыграла Россия. Эти риски, информирует Raven Russia своих акционеров, могут привести к тому, что европейские банки, традиционно кредитующие девелопера, в лучшем случае станут выдавать ему кредиты подороже, в худшем — вовсе откажутся предоставлять финансирование.

У компаний с российскими корнями ситуация выглядит не лучшим образом. За последние полгода ставки по кредитам для них увеличились на 1,5–2%, говорит руководитель департамента рынков капитала Colliers International Станислав Бибик. Из-за санкций, введенных Евросоюзом и США в отноше-

нии России, госбанки, являющиеся основными кредиторами на рынке недвижимости, лишились возможности привлекать на западных рынках дешевые средства, что сразу привело к удорожанию кредитования внутри страны, поясняет консультант. Санкции если и отразились на стоимости заемных денег, то пока незначительно, считают девелоперы. «Существует такой фундаментальный фактор, как стагнация экономики, первые признаки которой в стране стали наблюдаться еще тогда, когда никто ни о каких санкциях не думал», — отмечает вице-президент по корпоративным финансам девелоперской компании Storm Properties Дмитрий Еремин. Между тем Европейский банк ре-



конструкции и развития (ЕБРР) уже предупредил, что если геополитическая ситуация не будет разрешена в ближайшее время, то эффект санк-

ций скажется на экономике России. По прогнозам ЕБРР, в 2015 году ВВП страны может снизиться на 0,2%, хотя ранее ожидался рост на 0,6%.

«У нас нет ощущения, что сейчас интерес банков существенно снизился именно к девелоперским проектам, просто кредиторы стали более осторожны и избирательны», — делится своими наблюдениями вице-президент по финансовым и юридическим вопросам девелоперской группы Sminex Василий Булгаков. Но, уточняет Станислав Бибик, сейчас все же предпочитают выдавать кредиты в национальной валюте. Кроме того, продолжает эксперт, если раньше при

финансировании проектов на рынке недвижимости банки выдавали 70% необходимых средств, а остальное изыскивал сам заемщик, то сейчас это соотношение в лучшем случае может быть 50 на 50. Впрочем, рублевые кредиты невыгодны девелоперам. Текущие ставки по таким займам составляют 14–15% годовых — это в полтора раза дороже займов в долларах, отмечает Дмитрий Еремин. Но в этой ситуации он видит и позитивный момент: кредиты в рублях для российских компаний, чья выручка состоит из национальной валюты, позволяют так или иначе застраховать риски от возможных курсовых потерь.

Между тем, как следует из недавнего исследования аудиторской группы BDO, интерес крупных банков к рынку недвижимости заметно снизился. Так, если в прошлом году в списке предпочтительных для кредитования отраслей со стороны банков из первой сотни сектор недвижимости и строительства находился на второй строчке, то сейчас — на шестой. Зато у банков, не входящих в топ-100, девелоперы по-прежнему на втором месте, впереди только ритейлеры. Но небольшие банки сейчас сами рискуют потерять лицензии из-за пристального внимания со стороны ЦБ. Инвестфонды также не спешат финансировать проекты в девелопменте и покупать готовые объекты из-за удорожания пассивов, говорит директор бизнес-направления «Недвижимость» Pro Consulting Global Наталья Круглова. Фонды сейчас хотят инвестировать в проекты с минимальной доходностью от 15% годовых в долларах, но такой продукт на рынке в дефиците. «Такую доходность, — добавляет она, — может обеспечить только нишевый проект».

На фоне сокращения объемов доступных средств девелоперы просчитывают альтернативные варианты. «В случае сворачивания банковского кредитования возможно использование мезонинного финансирования (в этом случае заем выдается в среднем на пять лет, а основная сумма погашается в конце срока кредитования. — „Ъ“), — надеется Василий Булгаков. Но, как выразился один из девелоперов, сейчас инвесторы с деньгами сидят ровно на пятой точке и живут, как говорят буддисты, в моменте, когда прошлый кризис забыт, а новый перелом то ли уже идет, то ли еще не наступил.

Халиль Аминов

ВЕРНОЕ РЕШЕНИЕ
для ВАШЕГО БИЗНЕСА

/ 49 ЭТАЖЕЙ

/ 110 000 КВ.М

/ ОФИСЫ С ОТДЕЛКОЙ И БЕЗ

/ ВЫДАЮЩИЕСЯ ПО ЭФФЕКТИВНОСТИ ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

/ ВЫСОТА ПОТОЛКОВ НА КАЖДОМ ОФИСНОМ ЭТАЖЕ 4,2 М

/ САМЫЙ ВМЕСТИТЕЛЬНЫЙ ПАРКИНГ В МОСКВА-СИТИ
(КОЭФФИЦИЕНТ МАШИНОМЕСТ 1/60 КВ. М)

/ 31 ЛИФТ ОБСЛУЖИВАЕТ ТОЛЬКО ОФИСНУЮ БАШНЮ

/ БЛАГОУСТРОЕННАЯ ПАРКОВАЯ ЗОНА

/ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ СПЕКТР УСЛУГ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ:
ПЕРЕГОВОРНЫЕ, КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛ, КИНОТЕАТР, КОНЦЕРТНЫЙ ЗАЛ

/ ФИТНЕС С БАССЕЙНОМ И SPA-ЦЕНТР

/ РЕСТОРАНЫ И БАРЫ

CAPITAL GROUP

+7 (495) 363 62 00

ОКО-CAPITALGROUP.COM

Проектная декларация на сайте: www.oko-capitalgroup.com

ООО «КАПИТАЛГРУП» 12+ РЕКЛАМА