

КЛЮЧ К СЕРДЦУ БАНКИРА

КОРПОРАТИВНЫЕ КРЕДИТЫ

В КОНЦЕ ПРОШЛОГО ГОДА СТАЛИ НЕДОСТУПНЫМИ ДЛЯ БОЛЬШИНСТВА СТРОИТЕЛЕЙ. ДЕЙСТВИЯ ЦЕНТРОБАНКА ВСЕЛЯЮТ В ИГРОКОВ РЫНКА НЕКОТОРЫЙ ОПТИМИЗМ, ОДНАКО ПОКА СУЩЕСТВЕННОГО СНИЖЕНИЯ СТАВОК НЕ ПРОИЗОШЛО.

МАКСИМ КАВЕРИН

В начале мая Центробанк второй раз в этом году снизил ключевую ставку — на 1,5%, до 12,5% годовых. Как отмечают эксперты, пока не все банки успели отреагировать на это снижение, а потому ситуация с корпоративным кредитованием остается несколько неопределенной.

«Ситуация сейчас нормализуется. С банками стало возможно вести диалог. Говорить о существенных снижениях ставок пока рано — надо посмотреть, как будет меняться экономическая ситуация», — говорит Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена». «Нам кредитная линия на строительство лофт-квартала Docklands была одобрена еще до всех скачков ставок. Никаких проблем по получению денег не было. Естественно, в декабре ставка была скорректирована. Сейчас верим, что произойдет обратная коррекция», — добавляет Екатерина Запороженко, директор по продажам УК Docklands.

Борис Каптелов, коммерческий директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», отмечает, что сегодня ситуация лучше, чем зимой, и доверия к строительным компаниям у банков чуть больше. Это связано с частичной стабилизацией ситуации на рынке и с итогами первого квартала, которые оказались выше пессимистичных ожиданий многих игроков. «Сейчас получить кредит проще, чем три месяца назад, но сложнее, чем годом ранее», — констатирует господин Каптелов.

Андрей Косарев, генеральный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге, также оптимистичен: «На наш взгляд, ситуация в настоящее время улучшилась, финансирование строительства ведется более активно, ставки кредитов понемногу снижаются. Отмечу, что проблема сейчас не столько в доступности и даже стоимости заемного финансирования, сколько в низкой либо отрицательной доходности девелоперских проектов, которую в текущих условиях демонстрируют финансовые модели. В частности, доходная часть во многих сегментах недвижимости по сравнению с прошлым годом снизилась, а затраты на строительство и стоимость капитала, напротив, выросли. Если добавить все еще высокую степень неопределенности на рынке и в экономике, то в результате получится крайне невысокое количество кредитов, выдаваемых девелоперам».

СТАВКА НЕ ДЛЯ ВСЕХ Анастасия Новгородская, руководитель отдела продаж ЗАО «Инвестторг», отмечает, что надежных партнеров банки кредитуют на достаточно мягких условиях: ключевая ставка +1–1,5%. В нынешних условиях это 13,5–14% годовых.

Однако большинство экспертов говорят, что ставки существенно выше. Финансовый директор УК «КВС» Надежда Семенович указывает, что пока кредитные банковские ставки для застройщиков



В ДЕКАБРЕ 2014 ГОДА ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО КОРПОРАТИВНЫМ КРЕДИТАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЕЙ ПОДНЯЛАСЬ С 14 ДО 25% ГОДОВЫХ

все еще остаются на прежнем уровне — 17–22% годовых. В связи со снижением Центробанком ключевой ставки до 12,5% ожидается, что в ближайшее время кредиты станут дешевле примерно на 1,5–2%. Есть движение и со стороны государства — появились федеральные и региональные программы, которые позволяют получить кредит по сниженным ставкам примерно за 11–15% годовых. Однако у этих программ достаточно жесткие условия, и стать их участником не так просто.

«На волне кризиса процентная ставка по кредиту поднялась с 14 до 25%. После того как ставка рефинансирования снизилась, отыграли немного назад и условия кредитования для застройщиков — сейчас банки предлагают кредитоваться примерно под 18%. Однако ситуация в экономике не до конца ясна, и сохраняется определенная настороженность, поэтому давать какие-либо прогнозы довольно сложно. Сегодня участники рынка ждут, что снижение ключевой ставки отразится на ставках для самих застройщиков, но не все банки готовы оперативно скорректировать свои условия», — указывает господин Каптелов.

Андрей Макаров, руководитель дизайн-проекта «Сова», добавляет: «Самое лучшее предложение по проектному финансированию наша компания получила от ВТБ — 13,25% годовых, максимальный срок — десять лет. Остальные банки в среднем дают 17–19%. По моему мнению, ситуация до конца не стабилизировалась,

все настороженно ждут сюрпризов и ясности. Банки охотнее рассматривают сегодня залоговое кредитование — ипотеку, когда есть предмет залога в виде готового объекта».

ОЖИДАНИЯ НА ЛЕТО Впрочем, среди участников рынка есть и пессимисты. Генеральный директор строительной компании «АртКон» Иван Авдеенко заключает: «Внешнему наблюдателю может казаться, что ситуация с привлечением проектного финансирования улучшилась, однако в действительности это не так». Он полагает, что до тех пор, пока российские банки не найдут новые источники дешевого фондирования, ситуация с привлечением кредитования девелоперами будет неутешительной. «По моим сведениям, некоторые улучшения можно ожидать в следующем квартале. Сейчас средняя ставка кредитования застройщиков составляет 24% годовых, что наряду с падением спроса вынуждает девелоперов отказываться от запланированных проектов», — добавляет господин Авдеенко.

К примеру, в 2014 году «АртКон» был выбран генеральным подрядчиком для реализации строительства проекта, инвестиции в который составили 1 млрд рублей. Инвестор планировал вложить 20% собственных средств, а 80% — заемных. Банк одобрил заявку на финансирование под 8,5% годовых, однако в декабре заемщику пришло уведомление о пересмотре условий по ранее одобренному кредиту

и возможности предоставить средства только под 28% годовых. «В результате строительство проекта было отложено на неопределенный срок», — сокрушается господин Авдеенко.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», резюмирует: «В целом ситуация на российском финансовом рынке постепенно стабилизируется. Так, ставка MosPrime на один день составляет 13,25%, что достаточно близко к уровню ключевой ставки. Это говорит о восстановлении доверия игроков рынка друг к другу. Подобная тенденция положительно сказывается и на строительной отрасли. За последний квартал стало несколько проще и дешевле привлекать средства для пополнения оборотного капитала. Статистика ЦБ еще не в полной мере отражает ситуацию по ставкам банковских кредитов. Тем не менее очевидно, что снижение ключевой ставки и ставок межбанковского рынка в последние кварталы привело к некоторому снижению ставок по кредитам организациям реального сектора. По моим оценкам, крупные публичные и платежеспособные девелоперы сейчас могут рассчитывать на кредитование примерно под 20% годовых. Если не произойдет ухудшения ситуации с геополитической точки зрения, то ставка по кредитам продолжит плавно снижаться до конца года вслед за ключевой ставкой».

МАЛО ПРОЕКТОВ Эксперты говорят, что банки готовы кредитовать застройщиков: у них есть деньги и они хотят, чтобы деньги приносили доход. Проблема в том, что сегодня в сфере строительства мало качественных бизнес-проектов с хорошей доходностью. Дело не столько в недоработке застройщиков, сколько в том, что показать хорошую доходность на падающем рынке крайне сложно. Издержки строителей растут, доходы населения падают. В этих условиях проектов, чья прибыльность позволила бы окупить высокий процент по кредиту, крайне мало. Банки сами недовольны сложившейся ситуацией, когда они готовы кредитовать, но подходящих проектов нет. При ставке Центробанка 12,5% банки будут выдавать кредиты застройщикам на 3–5% выше. Можно ожидать, что летом ставка проектного финансирования составит 14–18%.

«Прогнозы вряд ли смогут дать даже самые опытные эксперты. Центробанк снизил ставку, но инвестиционная привлекательность России от этого не стала лучше. Для полной стабилизации рынка строительства и недвижимости должны произойти внешнеполитические изменения в лучшую сторону, решены внутренние проблемы с дефицитом бюджета. Поэтому вопрос даже не в том, готовы ли банки давать кредиты, а в том, готовы ли застройщик идти на риск и начинать сейчас новый проект с привлечением заемных средств», — резюмирует Андрей Макаров. ■