

# ИСТОЧНИК ДЛЯ ИЗБРАННЫХ

## ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НЕ ОТЛИЧАЮТСЯ РАЗНООБРАЗИЕМ, ПРИ ЭТОМ ДОСТУПНОСТЬ МНОГИХ ИЗ НИХ ЗНАЧИТЕЛЬНО СНИЗИЛАСЬ В ПОСЛЕДНИЕ ДВА ГОДА. ОДИН ИЗ НАИБОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ИНСТРУМЕНТОВ — ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ — МОГУТ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЛИШЬ ЕДИНИЧНЫЕ КОМПАНИИ.

ОЛЬГА МУРАВЬЕВА

Проектное финансирование широко используется в мире на протяжении десятков лет. Странами-лидерами в этом направлении являются США, Япония, Саудовская Аравия. Наиболее часто такие кредиты получают проекты из капиталоемких «инфраструктурных» отраслей: энергетики, транспортной сферы, строительства и ЖКХ. В России крупнейшим инвестором в области проектного финансирования является ВЭБ. Коммерческие банки редко готовы выдавать такие кредиты в силу их зачастую многомиллиардных объемов. В связи с этим спрос на подобный продукт в строительной отрасли значительно превышает предложение.

**С МИРУ ПО НИТКЕ** Основными источниками финансирования для застройщиков выступают собственные средства, деньги дольщиков, возобновляемые кредитные линии, коммерческие кредиты под залог имущества и кредиты без обеспечения для пополнения оборотных средств. Также встречаются такие схемы привлечения капитала, как облигационные займы, доступные публичным компаниям, поиск соинвесторов и проектное финансирование.

Если собственные средства и деньги дольщиков условно бесплатны, то ставка по кредитам и займам начинается от 11–12% годовых. При этом спрос на кредитные средства в последнее время растет: «С учетом наблюдаемого снижения динамики продаж жилья в последнее время мы отмечаем рост обращений застройщиков за получением банковского финансирования», — говорит председатель Северо-Западного банка Сбербанка Виктор Вентимилла Алонсо.

По мнению большинства застройщиков, наиболее выгодной формой кредитования является проектное финансирование. От обычного кредитования оно отличается тем, что данный кредит выдается под конкретный проект, например, строительство жилого комплекса. Залогом обычно выступают земельный участок и будущие квадратные метры. В связи с этим, возврат кредита всецело зависит от успеха начинания. Такая схема подразумевает всестороннюю проверку банком как заемщика, так и самого проекта. При этом финансирование не выдается на этапе идеи. На момент обращения в банк застройщик должен вложить

в проект не менее 25–30% собственных средств, приобрести земельный участок и получить разрешительную документацию. «При этом многие финансовые учреждения начинают выделять средства только после начала стройки», — уточняет руководитель проекта «БФА-Девелопмент» Дмитрий Нырков.

Благодаря такому подходу проектное финансирование — сравнительно недорогой инструмент в арсенале застройщика. «Из всех существующих видов кредитования проектное финансирование имеет самые низкие ставки, так как банк глубоко погружается в проект и досконально изучает его риски», — поясняет генеральный директор строительной компании «Красная стрела» Николай Урусов. — Если у застройщика есть какие-либо проблемы с разрешительной документацией или репутацией, то проектное финансирование ему не дадут. Наша компания получила проектное финансирование под строительство ЖК «Неоклассика» в конце 2016 года. Подготовка соглашения заняла около восьми месяцев».

С тем, что получить проектное финансирование непросто, согласен руководитель проекта «Клубный дом Art View House» (девелопер «Охта Групп») Михаил Ривлин: «Сегодня проектное финансирование получает незначительное количество строящихся объектов — только самые лучшие в своем сегменте. Более высокие шансы получить данную кредитную линию у объектов с хорошо разработанной маркетинговой стратегией: банк должен верить в этот дом, как девелопер в него верит».

**СКУДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ** Несмотря на привлекательность проектного финансирования, строители жалуются, что реально предоставляют его очень немногие банки. По мнению экспертов, в Петербурге средства по такой схеме чаще всего выдают Сбербанк, ВТБ и банк «Санкт-Петербург». «Начиная с середины 2014 года в банковском секторе наблюдается очередное ужесточение требований к предприятиям строительной отрасли (особенно к подрядным организациям), что существенно осложняет для застройщиков и подрядчиков все процедуры, связанные с возможностью получить банковское проектное финансирование», — говорит директор по работе с инвесторами и связям с обще-



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

НЕСМОТЯ НА ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛИ ЖАЛУЮТСЯ, ЧТО РЕАЛЬНО ПРЕДОСТАВЛЯЮТ ЕГО ОЧЕНЬ НЕМНОГИЕ БАНКИ

ственно группы ЛСР Юрий Ильин. — Банки значительно усложнили процедуры проведения анализа финансового состояния как самого заемщика, так и всех участников кредитных сделок».

Получить проектное финансирование сейчас сложнее, чем три года назад, подтверждает руководитель корпоративного блока Промсвязьбанка Евгений Козеренко: «На возросший уровень кредитного риска наложились проблемы в самой банковской индустрии: многие банки испытывают серьезное давление нормативов по достаточности капитала, для некоторых очень актуален вопрос ликвидности, в том числе и долгосрочной. Поэтому сейчас проектное финансирование, как правило, осуществляют крупные банки из топ-20, имеющие достаточно капитала, ликвидности и профильную экспертизу».

При этом у большинства банков, работающих по данной схеме, подходы к проектному финансированию схожи, варьируются лишь требования к собственному участию, объему обеспечения, а также прохождению строительной экспертизы проекта. «Показатель „здоровья“ конкретного застройщика с точки зрения банка — это разумное соотношение собственных и заемных средств в бизнесе. В совокупности с качеством проектов и их локацией», — добавляет вице-президент банка «Санкт-Петербург» Оксана Панченко.

**МИЛЛИАРДНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ** Несмотря на сложный порядок получения проектного финансирования, строители готовы мириться с возможными неудобствами. «Проектное финансирование — выгодный и востребованный инструмент, он пользуется спросом на рынке, — считает руководитель управления организации финансирования холдинга Setl Group Павел Гуменник. — В первую очередь им активно пользуются крупные опытные строительные компании, банки охотно сотрудничают с ними».

Одним из плюсов данных кредитов строители называют значительный объем привлекаемых средств: «Сумма проектного финансирования начинается от 300–400 млн рублей и может доходить до нескольких миллиардов», — уточняет Николай Урусов.

Еще одно преимущество — гибкие условия возврата кредита. Как правило, выплата основного долга начинается после ввода объекта в эксплуатацию. «Сроки возврата кредита, а также условия финансирования часто индивидуальны», — говорит директор компании «НДВ-Девелопмент» Андрей Стригалев. — Многое зависит от того, под какой проект

выдается финансирование. Если это комплексное освоение целого микрорайона, то срок возврата кредита может составить и пять-шесть лет. Если же речь идет о точечной застройке, то кредит выдается на два-три года».

Однако не все согласны с тем, что этот инструмент — лучший для финансирования строительных проектов. «Для застройщиков, работающих в рамках 214-ФЗ и добросовестно исполняющих все требования данного закона, использование такого банковского продукта, как правило, связано с целым рядом дополнительных банковских требований и обременений строящихся объектов существенными накладными расходами на рецензию проектов в инженеринговых и сюрвейерских компаниях и расходов по страхованию объектов на сумму проектного финансирования», — говорит Юрий Ильин. — Ввиду отсутствия оперативного юридического механизма высвобождения продаваемых дольщикам квартир из-под залога в банке у застройщика существует риск того, что дольщик откажется от приобретения квартиры в случае наличия на нее какого-либо залогового обременения. А дополнительные накладные расходы наряду с высокими процентными ставками по кредиту существенно снижают общую рентабельность финансируемого проекта».

**ПЕРСПЕКТИВЫ УТКНУЛИСЬ В ВОЛАТИЛЬНОСТЬ** По мнению экспертов, будущее проектного финансирования в строительной отрасли во многом зависит от размера процентных ставок. «На мой взгляд, этот вид кредитования имеет неплохие перспективы, — считает Николай Урусов. — А если в ближайшие пять лет ставка по нему опустится ниже 10% годовых, то это будущее можно назвать блестящим. Альтернативы проектного финансирования, учитывая объем привлекаемых денежных средств, на рынке нет».

Однако президент Bescar Asset Management Group Александр Шарапов уверен, что до стабилизации ситуации в российской экономике говорить о каком-либо развитии этого вида кредитования преждевременно. «Мои прогнозы по проектному финансированию неутешительны: при столь существенной волатильности рынка недвижимости, когда в период кризиса ставки падают на 30–40%, а после этого резко растут, проектное финансирование не может развиваться», — высказывается он.

В связи с этим, считают участники рынка, в ближайшие годы этот инструмент останется доступен лишь небольшому числу застройщиков. ■