В ОЖИДАНИИ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

НЕСМОТРЯ НА НЕКОТОРУЮ СТАБИЛИЗАЦИЮ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ, ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ, ПРАКТИЧЕСКИ СВЕРНУТОЕ В 2014 ГОДУ, НА РЫНКЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ ПРЕДСТАВЛЕНО СЛАБО. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Развитие ипотечного кредитования дает возможность застройщикам привлекать для реализации своих проектов средства дольщиков, не ввязываясь в сложную процедуру оформления проектного финансирования. Впрочем, эксперты считают, что это, возможно, ненадолго.

Как говорят эксперты, на настоящий момент проектное финансирование составляет незначительную долю, существенно уступая гораздо более удобному и простому кредитованию строительства за счет долевого участия. Основными сдерживающими факторами здесь являются высокая процентная ставка по кредитам, требование к достаточно большой доле участия со стороны застройщика (в среднем от 35 до 50% с учетом участия в финансировании дольщиков, то есть на долю банка приходится от 50 до 65% объема финансирования), жесткие требования к размерам капитала и кредитной истории застройщика, требования в качестве обеспечения дополнительного залога, ограничения на кредит в части возможности его использования только на строительно-монтажные работы (на создание коммуникаций, систем пожарной безопасности, слаботочных систем проектное кредитование, как правило, не распространяется). «Исключения могут составлять лишь объекты, вводимые в рамках госзаказа, в частности, при подготовке к чемпионату мира по футболу в 2018 году»,— отмечает Алексей Коренев, аналитик ГК «Финам».

ЗАЩИТА ДЛЯ ВСЕХ Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», говорит, что сегодня ставки банков при проектном финансировании начинаются от 12%, но большинство предложений скорее составляют 14–15%. Он отмечает, что во время слабого покупательского спроса кредитование могло бы сохранить не только проекты застройщиков, защитив участников долевого строительства, но и производства.

Генеральный директор «Первого ипотечного агентства» Максим Ельцов считает, что начиная с конца прошлого года банки все-таки стали проявлять минимальную активность в вопросе предоставления кредитов строителям, хоть и признает, что говорить о том, что проектное финансирование возвращает прежние позиции по финансированию застройщиков, еще рано.

Елизавета Яковлева, руководитель отдела маркетинга и аналитики «Лаборатории метров», также считает, что ситуация по проектному финансированию меняется в положительную сторону: за последние полгода банки стали, по ее словам, «поворачиваться лицом» к застройщикам. Ситуация меняется к лучшему, но пока очень медленно.

«Ставка по кредитному финансированию зависит от застройщика. Чем крупнее застройщик, тем ниже для него ставка. Для примера, для компании с несколькими проектами в реализации ставка сейчас около 14–15%, год назад она была около 16% годовых. В этом году, думаю, будет 14–15%,— говорит госпожа Яковлева.— Почти все начинают смягчать кредитную политику. У банков сейчас чуть ли не исторический максимум по ликвидности — слишком много свободных денег. Просто стартовые позиции „разворота банков в сторону застройщиков“ у банков разные: кто-то ранее вообще прекратил кредитование застройщиков, а кто-то продолжал кредитовать, но ужесточил требования. Сейчас потихоньку начался обратный процесс».

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

СТАВКА ПО КРЕДИТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ ЗАВИСИТ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА. ЧЕМ КРУПНЕЕ ЗАСТРОЙЩИК, ТЕМ НИЖЕ ДЛЯ НЕГО СТАВКА

Михаил Ривлин, руководитель проекта «Клубный дом Art View House» компании «Охта Групп», рассказал, что Art View House получил проектное финансирование банка ВТБ. «На момент обращения в банк мы вложили не менее 30% стоимости проекта из собственных средств: покупка участка, разработка проектной документации. Еще один проект, на который „Охта Групп“ получила проектное финансирование,— это новый ЖК „Приморский квартал“, возводить который девелопер будет совместно с компанией „Мегалит“ рядом со станцией метро „Пионерская“. Банк „Санкт-Петербург“ не просто предоставил проектное финансирование, а стал полноценным финансовым партнером проекта и участвовал в сделке по приобретению объекта. Такое сотрудничество не часто происходит на рынке строящегося жилья Петербурга»,— радуется эксперт.

Господин Ривлин считает, что проектное финансирование — это самая удачная и безопасная схема кредитования строительной отрасли. «Но из всех банков, которые заявляют о наличии у них программ такого кредитования, на деле проектным финансированием, пожалуй, занимаются только ВТБ, Сбербанк и банк „Санкт-Петербург“»,— сокрушается девелопер.

КРЕДИТОВАТЬ ГОТОВЫ, НО НЕ ВСЕ ХОТЯТ БРАТЬ «Кредитовать готовы, застройщики тоже готовы кредитоваться, но уровень требований банков очень далек от реального состояния и надежности застройщиков. Получается, что готовы давать, но с текущими требованиями выделять кредиты почти некому. Пока проектное финансирование по хорошим ставкам доступно только самым крупным застройщикам. В общем, пока есть только некоторые предпосылки к росту объемов. И еще один важный фактор: в последние три года ипотека практически заместила проектное финансирование. Банки стремятся перенести кредитный риск с одного большого заемщика на большое количество физлиц. Ставка по ипотеке ниже, и проще стимулировать клиентов брать ипотеку, чем выбивать дорогие кредиты у банков, да еще и с дополнительным обеспечением»,— говорит господин Ельцов.

Впрочем, не все крупные девелоперы спешат брать кредиты банков. Директор по работе с инвесторами и связям с общественностью группы ЛСР Юрий Ильин рассказал, что компания не использует в своей практике механизм целевого банковского проектного финансирования застройщиков. «Для многих девелоперов, работающих по 214-ФЗ, использование такого продукта обычно связано с дополнительными банковскими требованиями к строящимся объектам, накладными расходами на рецензию проектов в инжиниринговых компаниях и страхование объектов на сумму проектного финансирования, а также другими обременениями, усложняющих работу»,— пояснил он.

Господин Ильин говорит, что из-за отсутствия прозрачности и простоты этого процесса, оперативного юридического механизма высвобождения продаваемых дольщикам квартир из-под залога в банке у строительной компании есть 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 проекта»,— разъясняет эксперт.

При этом господин Ильин называет сегодняшний уровень банковских кредитных ставок для крупнейшего бизнеса приемлемым. «Начиная с декабря 2016 года банки стали охотно предлагать крупным заемщикам выгодные кредитные условия по обычному кредитованию хозяйственной деятельности предприятий (пополнение оборотных средств), что делает еще менее привлекательным рассмотрение вопроса об оформлении проектного финансирования»,— говорит он. Среди других источников финансирования строек он также называет размещение облигационных займов на публичном рынке, реализацию квартир в рамках государственных контрактов и привлечение соинвесторов для реализации крупных проектов.

Алексей Ефремов, вице-президент по финансам и экономике RBI, сообщил, что в проектах холдинга доля заемных средств на практике не превышает 30–40% от бюджета проекта, хотя открываемый кредитный лимит обычно больше — около 60%. «Это дает дополнительную гарантию на случай ухудшения экономической ситуации»,— поясняет он.

Господин Ефремов отмечает, что хотя в последние годы ставки кредитования снижаются, пока они не достигли уровня 2007–2008 годов (11–13%). «Кризисные явления в экономике за последние восемь-девять лет привели к тому, что условия кредитования и требования банков к заемщикам стали более жесткими. Банки более внимательно анализируют экономическую составляющую проектов. Выросли требования к финансовой прозрачности заемщика, к обеспечению кредита. С другой стороны, существующая на рынке кредитования конкуренция способствует тому, что банки практикуют более гибкий, индивидуальный подход к заемщику»,— говорит господин Ефремов.

Господин Коренев предполагает, что с учетом явно выраженной стагнации в строительной сфере доля проектного финансирования в существующих условиях расти не будет до тех пор, пока не будут кардинально пересмотрены базовые условия данного вида кредитования, банки не пойдут на существенное смягчение своих требований к застройщикам и не произойдет заметного увеличения объемов вводимого в стране жилья за счет изменения платежеспособного спроса со стороны населения. «Данная перспектива, хоть и представляется сама по себе вполне реальной, видится весьма отдаленной»,— скептичен эксперт.

Впрочем, недавно принятые поправки в 214-ФЗ (читайте в материале на стр. 25) могут кардинально переменить ситуацию. Как отмечают эксперты, с 1 июля 2018 года, когда поправки вступят в силу, привлекать средства дольщиков станет гораздо сложнее, чем сейчас, и одним из выходов в данной ситуации станет возврат к проектному финансированию. ■