

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ВЫТЕСНЯЕТ КОРПОРАТИВНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

РЫНОК КОРПОРАТИВНОГО КРЕДИТОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ СОКРАЩАЕТСЯ: ЭТОМУ СПОСОБСТВОВАЛИ И НОВЫЕ ПРАВИЛА, УСТАНОВЛЕННЫЕ 214-ФЗ, И ТО, ЧТО СТРОИТЕЛЬНЫЙ СЕКТОР СЧИТАЕТСЯ ВЫСОКОРИСКОВЫМ У БАНКИРОВ. ЗАТО ДОЛЯ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ РАСТЕТ — И ВСКОРЕ ВСЯ ОТРАСЛЬ ПЕРЕЙДЕТ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО НА НЕЕ. РОМАН РУСАКОВ

Геннадий Щербина, генеральный директор группы «Эталон», говорит, что есть существенные ограничения для застройщиков в отношении привлечения заемного финансирования со стороны 214-ФЗ и ряда связанных законодательных актов. Есть также общая оценка банковским сектором уровня рисков в отрасли. Это привело к тому, что объемы корпоративного кредитования компаний существенно снизились, но начался рост объема сделок проектного финансирования.

Он обращает внимание, что уже через три-четыре года новые проекты будут реализовываться исключительно с использованием счетов эскроу, что, в свою очередь, приведет к переходу всей отрасли на рельсы проектного финансирования. Те компании, у которых возникнут проблемы с получением положительных решений банков по предоставлению финансирования, будут вынуждены уйти с рынка.

«Вместе с тем можно отметить повышение качества самих инвестиционно-строительных проектов в перспективе, так как при привлечении проектного финансирования в банке на первый план выходят проработанная экономика проектов и качественное управление рисками его успешной реализации — в этом непосредственно будет заинтересован и банк», — рассуждает господин Щербина.

Процесс перехода отрасли на проектное финансирование только запустился, на текущий момент статистика по доле положительных решений либо отказов банков не сформировалась. Сейчас в банках находится много заявок по текущим проектам, которые могут не достичь критериев строительной готовности до 01.10.2019, установленных постановлением правительства № 480 от 22.04.2019. По этой причине застройщики будут вынуждены перевести продажи на счета эскроу и обратиться в банки за проектным финансированием, прогнозирует господин Щербина. Но такие проекты изначально разрабатывались без расчета на появление банка в структуре проекта, поэтому могли не учитывать требования банков к экономике инвестиционного проекта. Это тоже может послужить причиной отказа в предоставлении финансирования.

«Если же вести речь о доле компаний, которым банки готовы предоставить иные кредиты, то применительно к застройщикам сегодня практически 100% новых проектов долевого строительства банки готовы кредитовать только на условиях проектного финансирования», — говорит господин Щербина. Он отмечает, что для генподрядных организаций условия предоставления долгового финансирования в банках существенно не изменились.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

УЖЕ ЧЕРЕЗ ТРИ-ЧЕТЫРЕ ГОДА НОВЫЕ ПРОЕКТЫ БУДУТ РЕАЛИЗОВЫВАТЬСЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ, ЧТО, В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ, ПРИВЕДЕТ К ПЕРЕХОДУ ВСЕЙ ОТРАСЛИ НА РЕЛЬСЫ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

КАКАЯ РАЗНИЦА? Проектное финансирование отличается более низкой эффективной ставкой, чем при нецелевых кредитах, за счет фондирования средствами со счетов эскроу. Это положительный момент. Также к преимуществам следует отнести дополнительный анализ рисков и экономики проекта со стороны банка и возможность привлечения финансирования в размере до 85% от инвестиционного бюджета инвестиционно-строительного проекта.

Но проектное финансирование влечет дополнительные финансовые издержки и расходы на консультантов, а также административную нагрузку на сопровождение системы проектного финансирования и мониторинг реализации ИСП банком. К минусам также можно отнести ограничения гибкости в маркетинговой политике застройщика со стороны банка, отмечает господин Щербина.

Классический подход к проектному финансированию предполагает, что обеспечением займа является сам проект, то есть в случае нового строительства — это права на земельный участок и предполагаемые финансовые результаты. Этим банк ограничивает свои требования и не углубляется в структуру доходов девелопера. «Безусловно, для застройщиков такой подход оптимален, так как позволяет свободно распоряжаться другими активами», — считает Алексей Плюта, директор

по экономике и финансам корпорации «Мегалит».

Впрочем, при работе с новыми девелоперами кредитные организации все же могут дополнительно запросить поручительство бенефициара или материнской компании, но это меньшее из возможных зол, уверен эксперт. Еще одним плюсом проектного финансирования является снижение доли собственного участия компании в проекте. «Здесь мы можем говорить о 15%, а иногда даже о 10% собственных средств против не менее 30% в случае привлечения других видов кредитования», — рассуждает господин Плюта.

Среди минусов он называет невозможность досрочного погашения займа. Введение механизма поэтапного раскрытия эскроу-счетов позволило бы застройщикам снизить долю проектного финансирования за счет привлечения средств дольщиков, доступ к которым открывался бы после выполнения определенного объема работ. Это могло бы значительно снизить затраты на обслуживание кредита. «К сожалению, пока обсуждение вопроса о поэтапном раскрытии эскроу-счетов отложено. Могу предположить, что власти и Центробанк хотят изучить практику работы девелоперов по новым правилам и уже по ее итогам предпринимать новые шаги», — говорит эксперт.

Также из минусов, но временных, многие девелоперы могут назвать отсутствие

у банков опыта работы с таким инструментом, как проектное финансирование. Фактически некоторые кредитные организации с нуля выстраивают всю необходимую для работы с застройщиками инфраструктуру.

При этом многие региональные банки, хорошо знающие местную специфику, в принципе не готовы предоставлять проектное финансирование. В итоге девелоперам приходится работать с крупными банками и их головными представительствами, расположенными в Москве, а на расстоянии довольно проблематично объективно оценивать качество и перспективы региональных проектов.

КЛЮЧЕВОЙ ФАКТОР Владимир Хильченко, президент холдинговой компании «Созвездие Водолея», говорит, что разница между проектным финансированием и корпоративным кредитованием примерно такая же, как и в ипотечном кредите по сравнению с потребительским. «В проектном кредитовании средства переводятся траншами, необходимыми на реализацию конкретного проекта, который является объектом залога. Корпоративное кредитование — это любые формы кредитов на развитие бизнеса, для которых требуется залог или обеспечение. Каждый продукт создавался под конкретные задачи, имеет собственные требования к компаниям и необходимым документам», — указывает он.

Генеральный директор ПСК Юрий Колотвин так описывает текущую политику банков: «Дайте нам обеспечение — и мы дадим вам кредит». «Нюансы есть в процентных ставках, так как отдельные банки продают свои готовые продукты без индивидуальных условий», — отмечает господин Колотвин.

Он считает, что у проектного финансирования есть ключевой фактор — контроль. Сначала проект оценивается по срокам реализации, складывается понимание объема необходимого финансирования. Затем составляется график перечислений, а каждый этап проверяется строительным аудитором банка. Да и самим банкам проектное финансирование гораздо удобнее, поскольку видно, на что идут деньги, и за счет чего будут возвращаться средства.

Андрей Кугий, управляющий партнер компании «М2Маркет», сегодня долю компаний, имеющих проектное финансирование, оценивает в 50%. «Если говорить о кредитовании компаний, то их доля крайне мала. Возможность кредитования компаний в первую очередь связана с наличием у нее ликвидных активов которые могут быть приняты в залог», — заключает эксперт. ■