

ДЕНЬГИ К ДЕНЬГАМ

СТАРТОВАВШАЯ С 1 ИЮЛЯ РЕФОРМА РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОТКРЫЛА ПЕРЕД БАНКАМИ ШИРОКИЕ ВОЗМОЖНОСТИ. ОДНАКО ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ИМИ СМОГЛИ ТОЛЬКО 7% ДОПУЩЕННЫХ К ОТКРЫТИЮ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ БАНКОВ. БОЛЬШИНСТВО ИГРОКОВ ОКАЗАЛИСЬ НЕ ГОТОВЫ К НОВЫМ ПРАВИЛАМ ИГРЫ. ДВЕ ТРЕТИ СПЕЦСЧЕТОВ ОТКРЫТЫ В ОДНОМ ГОСБАНКЕ. СЕРГЕЙ АРТЕМОВ

НАЦЕНКА ЗА НАДЕЖНОСТЬ Всех застройщиков жилья обязали с 1 июля текущего года перейти на эскроу-счета, то есть направлять все средства, получаемые от дольщиков, на спецсчета в уполномоченных банках до сдачи жилья в эксплуатацию, а стройку вести на заемные или собственные средства. У застройщиков и кредиторов оказались неравные позиции.

Правда, потом для строителей ввели ряд исключений.

Главная цель перемен — решить проблему обманутых дольщиков, а также защитить граждан от недобросовестных и ненадежных строительных компаний. Для этого покупателям новостроек через эскроу-счета предоставили гарантии в виде страховых выплат в размере не более 10 млн руб.

Важная роль в реформе отведена банкам. Фактически им доверили контроль за стройкой. Теперь они без проблем могут пресекать растраты, нецелевое использование финансов, сомнительные вложения. Нововведения призваны сделать рынок жилья более цивилизованным и прозрачным. Ожидается, что конкуренция вынудит банки снижать ставки по ипотеке в целях наполнения собственных эскроу-счетов. Такая схема давно используется в ряде стран ЕС и доказала свою эффективность.

Однако все проблемы реформа не решила. Во-первых, государство не дает гарантий того, что банк, в котором лежат деньги участника долевого строительства, не обанкротится. То есть в случае краха кредитного учреждения график строительства однозначно придется пересмотреть.

Во-вторых, выросли риски девелоперов: они опасаются не только падения продаж после повышения цен, но и роста зависимости от банкиров. Проектное финансирование обходится им почти в двое дороже, чем средства дольщиков по договору ДДУ. Разумеется, некоторые участники строительного рынка перенесли часть нагрузки на покупателей жилья. По данным «Авито Недвижимость», в конце августа стоимость новостроек, продающихся в проектах, реализуемых через эскроу-счета, была выше на 10%, чем в аналогичных, где продажи велись по старым правилам.

Эта тенденция вряд ли обрадует покупателей жилья, ведь реальные доходы большинства россиян падают. «В столице всего около четверти застройщиков работают по эскроу-счетам, и до конца этого года ситуация вряд ли изменится», — заявил зампред Москомстройинвеста Александр Гончаров. — В регионах этот показатель не превышает 7%!»

«Основными игроками на рынке стали банки и крупные институциональные игроки, у которых есть деньги и возможности. Все нити нынешней реформы ведут к ним. Если проект провалился, он переходит к банку», — отметил президент девелоперской группы «Кортрос» Вениамин Голубицкий.

ПРЕДСКАЗУЕМЫЕ ЛИДЕРЫ Удивительно, но подавляющее большинство банков не спешат воспользоваться преимуществами. Как сообщил вице-президент и директор дивизиона «Кредитные продукты и процессы» Сбербанка Сергей Бессонов, из 95 банков, допущенных к проектному финансированию застройщиков, на рынке активно работает только 5–7 игроков. У остальных нет опыта и возможностей оценить эффективность проектов. «Большинство банков



ФОТО: OLEG KHARZEV

хотят, но не могут заниматься проектным финансированием, поскольку у них нет необходимых компетенций и специалистов», — заметил управляющий партнер GR Project Group Гасан Архулаев. Как полагает Сергей Бессонов, на строительство инфраструктурной сети и обучение квалифицированных строительных экспертов конкурентам Сбербанка понадобится один-два года.

За последний год Сбербанк одобрил 368 заявок кредитования с эскроу-счетами на сумму 427 млрд руб. Если по количеству сделок доля Москвы составляет 7,5%, то по сумме — практически половину (одобрено 26 заявок на сумму 200 млрд руб.). По словам господина Бессонова, «в Сбербанке открыто 5 тыс. эскроу-счетов (из них 180 счетов разблокированы, то есть дома достроены), что составляет две трети рынка. Это капля в море».

Следом за лидером идет ВТБ, открывший 1,8 тыс. эскроу-счетов и подписавший соглашение на финансирование 50 проектов на сумму 220 млрд руб. Проекты еще на 200 млрд руб. находятся в работе, сообщил глава ВТБ Андрей Костин. По его словам, до конца текущего года банк откроет 25 тыс. спецсчетов.

В тройку лидеров также входит банк ДОМ.РФ, специализирующийся на сфере жилищного строительства. Госбанк одним из первых на рынке разработал продукт проектного финансирования для застройщиков с использованием механизма

эскроу-счетов. В работе у него находится более 270 заявок на проектное финансирование на сумму свыше 350 млрд руб., объем строительства по которым составляет 7,7 млн кв. м. Одобрено уже 45 заявок на сумму 99,6 млрд руб.

По данным ЦБ, к середине сентября в 13 уполномоченных банках было открыто всего более 10 тыс. эскроу-счетов.

«Лидерство госбанков и крупных частных банков в сегменте работы с застройщиками по эскроу-счетам вполне предсказуемо. Крупные банки еще до введения нового механизма жилищного строительства предоставляли застройщикам проектное финансирование и уже нарабатывали достаточную экспертизу в данном вопросе», — пояснила младший директор по банковским рейтингам «Эксперт РА» Екатерина Щурихина.

По ее словам, снижение требований по рейтингу для банков, которые могут открывать эскроу-счета, с ruA— до ruBBB— произошло относительно недавно.

Хуже всего новая схема приживается за пределами Москвы и Санкт-Петербурга. Банкам не выгодно кредитовать региональных застройщиков из-за низкой маржинальности проектов и существенных рисков. «В регионах банки готовы предоставлять кредитование застройщикам, если их риски хеджированы за счет ликвидности проектов, что не все локальные игроки могут обеспечить», — заметил Гасан Архулаев.

ПО ДАННЫМ ЦБ, К СЕРЕДИНЕ СЕНТЯБРЯ В 13 УПОЛНОМОЧЕННЫХ БАНКАХ БЫЛО ОТКРЫТО ВСЕГО БОЛЕЕ 10 ТЫС. ЭСКРОУ-СЧЕТОВ

Участники рынка признали, что в регионах сегодня активно работает только один госбанк. И надеяться на серьезную конкуренцию (за исключением двух столиц) не стоит. По мнению Екатерины Щурихиной, не стоит забывать об ограничении по сумме предоставляемых средств нормативом Н6 (ограничивает крупнейший кредитный риск 25% от капитала для банков с универсальной лицензией). Кроме того, крупные игроки зачастую могут предложить качественным заемщикам более низкую ставку.

Сергей Бессонов прогнозирует к концу текущего года всплеск открытия эскроу-счетов. Начались массовые продажи в проектах, получивших ранее финансирование с эскроу-счетами. ■

ХУЖЕ ВСЕГО НОВАЯ СХЕМА ПРИЖИВАЕТСЯ ЗА ПРЕДЕЛАМИ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА. БАНКАМ НЕ ВЫГОДНО КРЕДИТОВАТЬ РЕГИОНАЛЬНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ИЗ-ЗА НИЗКОЙ МАРЖИНАЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ И СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКОВ