

# ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА НАРАЩИВАЕТ МАССУ

ОБЪЕМ КРЕДИТОВ СТРОИТЕЛЬНОМУ СЕКТОРУ ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ — АПРЕЛЕ ВЫРОС ВДВОЕ, ДО 45 МЛРД РУБЛЕЙ. СПРОС НА ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ СОХРАНИТСЯ, НО ТЕПЕРЬ, НА ФОНЕ ДЕФИЦИТА СВОБОДНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЗАСТРОЙКУ, СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ БУДУТ ЧАЩЕ ЗАНИМАТЬ НА ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА, СЧИТАЮТ БАНКИРЫ. ВИКТОРИЯ АЛЕЙНИКОВА

Рост в строительном секторе, поддерживаемый льготной ипотекой, делает застройщиков привлекательными заемщиками для банков. За период с января по апрель 2021 года в Санкт-Петербурге было выдано кредитов строительным организациям на сумму более 45 млрд рублей, что в два раза больше, чем годом ранее (22 млрд рублей), свидетельствуют данные ЦБ РФ. На 1 июня 2021 года в городе действовало кредитных договоров проектного финансирования долевого строительства на сумму 280 млрд рублей, что почти в три раза больше, чем годом ранее (108 млрд рублей), и на 87 млрд рублей больше, чем на начало текущего года, подсчитал аналитик рейтингового агентства НКР Дмитрий Рышков. За аналогичный период прошлого года прирост кредитов по договорам проектного финансирования составил только 50 млрд рублей, то есть почти на 40% меньше, подчеркивает он.

По словам господина Рышкова, высокая динамика текущего года вызвана как слабыми показателями января — мая прошлого года (пандемия и локдаун сильно притормозили темпы строительства и потребность в денежных средствах), так и высоким спросом на жилье, возникшим под влиянием программ льготной ипотеки.

**ПОЗИТИВНЫЕ НАСТРОЕНИЯ** Застройщики продолжают реализовать девелоперские проекты с привлечением банковского финансирования, в том числе на покупку новых площадок, и в этом смысле тенденции строительного сектора Петербурга аналогичны тенденциям на рынках других крупнейших городов России, прежде всего Москвы и Московской области, отмечает Олег Шишкин, начальник управления недвижимости и девелопмента корпоративного бизнеса банка «Открытие». По его словам, ажиотажный спрос на жилье со стороны покупателей квартир, наблюдавшийся в 2020 году, стабилизировался в начале текущего года.

«Ввиду длительности девелоперского цикла застройщики не ориентируются на краткосрочные периоды бума на рынке при поиске новых проектов для покупки: к моменту начала строительства и продаж все может существенно поменяться. Тем не менее на рынке сейчас скорее позитивные настроения и ожидания в отношении среднесрочного периода, что подталкивает застройщиков к активному поиску новых перспективных площадок как внутри границ города, так и за КАДом», — говорит господин Шишкин. Первые проекты жилищного строительства в Петербурге и Ленобласти банк «Открытие» профинансировал только в 2020 году. Сегодня в портфеле порядка десяти проектов. «Планируем еще больше нарастить присутствие в этом регионе, высоко оценива-



ЧАСТЬ ЗАСТРОЙЩИКОВ СЕЙЧАС ФИНАНСИРУЮТСЯ БАНКАМИ ПО СТАВКАМ ЗНАЧИТЕЛЬНО НИЖЕ КЛЮЧЕВОЙ, ДРУГАЯ, НАОБОРОТ, ПО СТАВКАМ ГОРАЗДО ВЫШЕ

ем потенциал и емкость этого рынка», — добавляет господин Шишкин.

В Альфа-банке сотрудничество с компаниями в сфере недвижимости и строительства — одно из ключевых направлений развития в СЗФО. Банк фокусируется на работе с крупными игроками, при этом сформирован положительный опыт работы по небольшим проектам региональных застройщиков, рассказывает региональный управляющий филиала «Санкт-Петербургский» Альфа-банка Сергей Кульпин. «По нашим оценкам, в текущем году объем обращений за проектным финансированием не изменится, так как на фоне дефицита на рынке свободных участков под застройку строительные компании проявляют интерес к участкам под редевелопмент, которые ранее не являлись объектами повышенного спроса», — говорит он.

В пресс-центре Северо-Западного банка Сбербанка сообщили, что в первом полугодии 2021 года объем финансирования строительных проектов со счетами эскроу в Петербурге вырос на 80%. Спрос на проектное финансирование и сделки приобретения земли под будущую застройку со стороны застройщиков остается высоким, подчеркивают в банке. За шесть месяцев 2021 года Сбербанк в три раза увеличил выдачи на цели финансирования строительства жилья в Санкт-Петербурге относительно аналогичного периода 2020 года.

**ДЕНЬГИ ДОРОЖАЮТ** На фоне роста ключевой ставки ЦБ кредиты корпоративным клиентам постепенно дорожают. «В связи с ростом ключевой ставки происходит инерционный рост стоимости пассивов банков, в том числе растут ставки по депозитам и накопительным счетам для физлиц — это явно видно из новых предложений большинства банков. Как следствие, дорожают и кредиты бизнесу пропорционально росту ключевой ставки», — отмечает господин Кульпин.

Тем не менее, по словам начальника отдела по обслуживанию и финансированию предприятий среднего бизнеса макрорегиона «Запад» Райффайзенбанка, коррекция рыночных ставок незначительная — в пределах 0,25–0,50 п. п. А по данным ЦБ, средняя ставка по проектному финансированию для застройщиков в СЗФО даже заметно снизилась и составила 3,63% на 1 июня 2021 года против 5,08% на ту же дату 2020 года.

Часть застройщиков сейчас финансируются банками по ставкам значительно ниже ключевой, другая, наоборот, по ставкам гораздо выше, рассказывает председатель комитета ипотечного кредитования Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, генеральный директор «ПИА Недвижимость» Максим Ельцов. «Высокая ставка, прежде всего, зависит от того, что у застройщика низкая заполняемость на счетах эскроу. Например, объекты, которые строятся в регионах, где очень низкий спрос на квартиры, финансируются по повышенным ставкам. У наших застройщиков средняя ставка на сегодняшний день около 4%», — говорит он.

В целом ставки могут быть сопоставимы с доходностью к погашению облигаций строительных компаний, которые в настоящее время варьируются в пределах 7,35–8,3% при сроке погашения 12–15 месяцев, считает аналитик «Фридом Финанс» Евгений Миرونюк.

Сегодня банки все чаще предлагают клиентам плавающие ставки, привязанные к ключевой. Как отмечает господин Шишкин, при прямом сравнении для заемщика они оказываются дешевле фиксированных. «Мы предлагаем своим клиентам продукты по хеджированию процентных рисков, которые позволяют получать выгоду от плавающих ставок без неблагоприятных последствий», — рассказывает банкир.

Выбор типа процентной ставки остается за заемщиком, подчеркивают в пресс-службе Северо-Западного банка Сбер-

банка. С 1 июля банк принял решение не выдвигать требований к размеру собственного участия в отношении надежных застройщиков Петербурга и Ленобласти, добавляют в Сбербанке.

По словам господина Шишкина, требования к заемщикам со стороны банков не меняются, скорее наоборот: застройщики становятся более внимательными к деталям в структурировании сделок, а со стороны банка требуется постоянная актуализация продуктовой линейки. «Если в 2020 году было принято считать классическое проектное финансирование простым продуктом, которым никого не удивить, то сегодня и кредитные продукты, выдаваемые на более ранних этапах девелоперского цикла, уже являются широко распространенной практикой», — говорит он.

**РЫНОК АКТИВНОСТИ** Итоги года в строительном секторе будут впечатляющими, считает ИК «Универ Капитал» Артем Тузов. Сегодня на строительном рынке региона наблюдается интенсивный рост цен на недвижимость и рост стоимости строительных материалов, указывает он. И если сопоставить данные по росту кредитных портфелей банков, то можно предположить, что кредитование вносит заметный вклад в этот рост, приходит к выводу эксперт.

По словам господина Шишкина, сейчас рынок характеризуется высокой активностью всех участников: застройщиков, покупателей квартир, банков. Для каждой из сторон есть свои драйверы — например, льготная ипотека для покупателей квартир, при этом все стороны взаимозависимы, отмечает банкир. «В банке „Открытие“ наблюдается рост всех показателей, связанных с отраслью жилищного строительства: портфеля кредитов, выданных застройщикам, денег на счетах эскроу, ипотечных сделок. Этот рост наблюдался в первом полугодии 2021 и продолжается сейчас. Мы не видим каких-то значимых факторов, которые могли бы на горизонте этого года негативно повлиять на рынок в целом», — добавляет господин Шишкин.

Мировой рост стоимости металлов, древесины, ряда других строительных материалов на фоне мягкой политики ведущих центробанков сохраняется, в то же время российские власти проводят политику стимулирования жилищного строительства программой льготной ипотеки и наращивают вложение в строительство инфраструктурных объектов, под которые выделяются не только прямые инвестиции из бюджета, но и льготные кредиты для регионов, добавляет Артем Тузов. В свете этого рост в строительном секторе продолжится и для банков он останется высокопривлекательным заемщиком, обеспеченным поддержкой госзаказа и наличием ликвидных залогов, резюмирует он. ■