

Банки верят строителям

Вероника Маслова / С начала года банки Петербурга увеличили количество выданных кредитов строительным компаниям в 1,5 раза. Снижение ставок способствуют росту спроса на кредиты, считают эксперты. ➔

Согласно сведениям Центробанка, объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в рублях в сфере строительства в январе-мае 2017 года составил по всему Северо-Западному округу 84,635 млрд рублей, увеличившись на 26,8%. В Санкт-Петербурге банки выдали 66,484 млрд рублей, что превышает прошлогодние выдачи на 53,4%. Это наиболее значительный рост за последнее время.

«Спрос на финансирование в строительной отрасли зависит от общей макроэкономической ситуации. Заявки на инвестиционные кредиты зависят также от долгосрочного прогнозирования. Строительный сектор региона, особенно в жилищном сегменте, удерживает устойчивые позиции, а для банков девелоперы традиционно являются привлекательной категорией клиентов», — отмечает заместитель руководителя Северо-Западного регионального центра —

старший вице-президент банка ВТБ Руслан Еременко. По его словам, банк выдает застройщикам кредиты как на завершение текущих объектов, так и рассматривает заявки на финансирование новых проектов, продолжая участвовать в крупных проектах надежных застройщиков. Общий объем выданных компаниям данной отрасли за первое полугодие 2017 года в СЗРЦ ВТБ также вырос в 1,5 раза по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Кредиты дешевет

Рост объемов кредитования в этом году обусловлен, в первую очередь, снижением процентных ставок, отмечает Артем Фильков, начальник управления кредитного анализа банка «Александровский». Строительные компании получили возможность привлечь дополнительные заемные средства в большем объеме — для реализации

новых проектов и дофинансирования расходов по текущим. Ставки, по словам банкира, снизились с начала года на 1–2%.

Стоимость кредитов падает параллельно со снижением ключевой ставки регулятором, которая на сегодняшний день составляет 9%. Соответственно, снижается и стоимость обслуживания кредитов, они становятся более привлекательными для компаний. Хотя условия кредитования и ставки существенно зависят от состояния застройщика и залогового имущества. «Если рассматривать доходность по облигациям крупных застройщиков как ориентир, то скорее всего в большинстве случаев ставки по кредитам строительным компаниям, учитывая повышенные риски данного сектора, превышают 12%», — полагает аналитик группы «ФИНАМ» Богдан Зварич.

Уровень ставок по проектному финансированию составляет 12–15% годовых,

отмечает Максим Ельцов, генеральный директор ООО «Первое ипотечное агентство». Реальные ставки и условия ни банки, ни застройщики не разглашают, они могут сильно отличаться по клиентам. «Условия предоставления заемных средств были и остаются индивидуальными, зависящими от многих критериев, среди которых параметры сделки, финансовое положение клиента, состав и качество обеспечения», — добавляет Руслан Еременко.

Большинство кредитных заявок по-прежнему поступает на пополнение оборотных средств, но банки отмечают постепенное восстановление спроса на «длинные» деньги. Так, в этом году ВТБ открыл финансирование нескольких новых крупных проектов. «Мы активно работаем в сфере финансирования жилых проектов крупных и надежных застройщиков, обладающих большими портфелями объектов. Проекты в этой сфере в нашем портфеле занимают большую долю, нежели коммерческая недвижимость», — рассказывает банкир.

Проектные перспективы

Однако говорить о том, что проектное финансирование возвращает прежние позиции, пока рано. Банки готовы кредитовать, а застройщики кредитоваться, но критерии банков очень сильно

Сведения об объемах кредитования юридических лиц-резидентов и индивидуальных предпринимателей в рублях по отрасли «Строительство», млн рублей:

	На 01.06.2017	На 01.06.2016
РФ	523 941	426 962
СЗФО	84 635	66 733
Санкт-Петербург	66 484	43 349

Источник: Центральный Банк РФ

Объем кредитного портфеля, предоставленного юридическим лицам-резидентам и индивидуальным предпринимателям в рублях, по отрасли «Строительство», млн рублей:

	На 01.06.2017	На 01.01.2017
РФ	1 579 376	1 405 733
СЗФО	283 269	203 801
Санкт-Петербург	236 842	140 062

Источник: Центральный Банк РФ

мнение



Дмитрий Ипатов, гендиректор ООО «Петрострой»:

— На данный момент мы используем для строительства наших объектов только собственные средства, в последнее время большую активность в направлении проектного финансирования проявляет Сбербанк. Но мы запустили такую схему на одном из объектов и хотим посмотреть, что из этого получится. У проектного финансирования есть очевидные плюсы: когда покупатели видят, что целевое финансирование проводит банк, это является для них дополнительным элементом доверия к застройщику. Кроме того, при участии банка покупатель знает, что объект будет точно достроен. В этом сочетании учтены все интересы: банк сам финансирует строительство, сам выделяет ипотеку, то есть получает свою процентную ставку от застройщика. Застройщик минимизирует свои расходы, так как получает возможность строить объект быстро. При этом, если что-то происходит с компанией, банку достается залог в виде квартир. Если количество свободных денег сможет удовлетворить рынок, то скорее всего за проектное финансированием будущее.



Евгений Удалцов, генеральный директор ГК «Бау Сити»

— Получить у банка заемные средства возможно, лишь предоставив залоговые активы, оценка которых, произведенная по заказу банка, обычно бывает далека от реальной рыночной стоимости. В данном случае преимущество имеют крупные застройщики и промышленные группы. Проектное финансирование, позволяющее получить кредит без предоставления залога, на сегодняшний день почти не работает, так как увеличивает риски банков, связывает оперативную свободу застройщика и увеличивает его штат. При всех озвученных сложностях кредитование помогает соблюсти плановые темпы строительства при колебаниях спроса на первичную недвижимость. Конечную цену новостройки формирует рыночная цена, которую готов платить покупатель вне зависимости от того, пользуется застройщик кредитованием или нет.

разнятся. Банки ждут улучшения финансового состояния застройщиков, а для этого, как минимум, должны вырасти продажи и стоимость жилья.

Проектное финансирование выделяется на весь срок строительства дома, но наиболее необходимо на старте проекта, когда застройщик может позволить себе более высокую относительно ипотеки процентную нагрузку, объясняет г-н Ельцов. На этом этапе продавать жилье, особенно не самым крупным застройщикам, невыгодно: низкая степень готовности не позволяет реализовывать квартиры по цене, близкой к цене построенного дома. Именно на этапе 0–40% готовности дома застройщик финансирует стройку за счет дорогих кредитов, без привлечения дольщиков по низким ценам, выигрывает в цене продажи квартир на более высокой степени готовности объекта. Для дольщиков также безопаснее покупать объект на более поздних стадиях. Ситуация же, когда застройщик активно распродает

дом еще на нуле, по низким ценам, вызывает много вопросов: риски, что собранных денег потом не хватит, в том числе из-за роста себестоимости на протяжении 2–3 лет строительства дома, очень высоки.

Банки, в свою очередь, требуют, чтобы у застройщика было как можно больше иных источников финансирования, в том числе собственных средств. И когда объект более-менее «раскручен», это требование выполнить проще. Но когда стройка только начинается, застройщик потратился на покупку участка, проектную документацию, начальные работы и пр., потребность в дополнительном финансировании, конечно, высока.

В текущей ситуации проектное финансирование по хорошим ставкам доступно только самым крупным застройщикам. Так, в прошлом году Банк «Санкт-Петербург» профинансировал ЖК «LEGENDA на Комендантском, 58» на 2,2 млрд рублей. С привлечением ресурсов банка ВТБ ведутся проекты «Ясно. Янино» и «Новое

Серолово» Группы КВС, строится многоквартирный дом в ЖК «Огни Колпино» Группы «Квартал 17А». Set Group возводит офисный центр в ЖК «Riverside» с привлечением кредитной линии ВТБ. Недавно банк профинансировал реализацию проекта концерна «Детскосельский». Невообразимая кредитная линия на 2 млрд рублей открыта на семь лет.

Банк «Российский капитал» выдал 500 млн рублей кредита застройщику «Проспект КИМа, 19». Эти деньги фирма вложит в гостинично-офисный лот-квартал Docklands на Васильевском острове.

В июне текущего года Северо-Западный банк Сбербанка открыл строительной компании «ЛенРусСтрой» кредитную линию в 650 млн рублей на строительство ЖК «Новое Горелово».

Кстати, Сбербанк улучшил условия кредитования строительства жилой недвижимости. Минимальная доля собственных средств заемщика в финанси-

ровании проекта снижена с 25 до 15% для объектов с высокой степенью строительной готовности. Для иных проектов доля собственных средств может быть снижена за счет предоставления дополнительного (комплемментарного) кредита под более высокую процентную ставку. Кроме того, Сбербанк запустил новый продукт — бридж-кредитование под залог жилья, строящегося с привлечением кредитных средств Сбербанка (обязательное условие — срок завершения строительства составляет менее одного года). Бридж-кредиты предоставляются на срок до четырех лет, средства можно будет использовать для финансирования начальных этапов новых проектов строительства жилой или коммерческой недвижимости. По данным Сбербанка, объем кредитов на строительство жилой недвижимости растет и составил 33% в кредитном портфеле корпоративных клиентов Северо-Западного банка Сбербанка по направлению финансирования строительства.

6+

День строителя 2017
Всероссийский профессиональный праздник
Санкт-Петербург

Программа праздника:

- 27.07** Подведение итогов конкурса детских рисунков «Мои родители – строители!»
- 02.08** Спортивный праздник «За труд и долголетие»
- 07.08** Торжественная церемония награждения лучших строителей знаками отличия
- 10.08** Миллебен в Храме строителей
- 10.08** Выстрел из пушки Нарышкина бастиона в честь Дня строителя
- 10.08** Праздничный концерт в Петровом дворце
- 12.08** Велопробег

Дополнительная информация: (812) 714-23-81, 578-30-63
www.stroysoyuz.ru