

ПРОЕКТНОЕ ОРИЕНТИРОВАНИЕ

ДОЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В КОРПОРАТИВНЫХ КРЕДИТНЫХ ПОРТФЕЛЯХ БАНКОВ СЕГОДНЯ СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 10%, В НЕКОТОРЫХ БАНКАХ ОНА ДОСТИГАЕТ 25%. ПРИ ОПРЕДЕЛЕННОМ ОЖИВЛЕНИИ РЫНКА ЕГО УЧАСТНИКИ ВСЕ ЖЕ ОТМЕЧАЮТ ДОСТАТОЧНО НИЗКИЕ ТЕМПЫ РОСТА, ЧТО ОБУСЛОВЛЕНО НЕДОСТАТКОМ ЛИКВИДНОСТИ В КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ. ЕЛЕНА БОЛЬШАКОВА

Положительным для строителей является то, что и ставки по кредитам не испытывают серьезных изменений, что компенсируется ужесточением требований к рассматриваемому заемщику. Основной тенденцией строители называют уход от кредитования на пополнение оборотных средств и переориентацию кредитной политики на целевое проектное финансирование.

РОСТ ВМЕСТЕ С РЫНКОМ За десять месяцев 2012 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 1,6 млн кв. м жилья. Всего построено 79 новых многоквартирных домов, 335 индивидуальных домов и еще шесть домов введены в эксплуатацию после реконструкции. Основным инструментом получения средств на реализацию такого объема строительства до сих пор остаются кредиты банков.

По словам главного экономиста УК «Финам Менеджмент» Александра Осина, доля строительного сектора в портфелях корпоративных кредитов банков в последние кварталы растет на фоне роста объема нового строительства, которое с запаздыванием реагирует на восстановление экономического спроса. По его данным, общий объем банковских кредитов нефинансовым предприятиям к концу третьего квартала 2012 года вырос на 17% по отношению к аналогичному периоду прошлого года и составил 19,5 млрд рублей. «Позитивным фактором является сохранение в последние кварталы ставок по кредитам корпорациям на близких к минимальным за последние 12 лет уровнях, хотя в последние месяцы эти ставки все же повысились», — говорит господин Осин. Однако он отмечает спад активности на рынке, который выразился в замедлении темпов прироста кредитования нефинансовых корпораций. «Такая ситуация связана с ужесточением политики ЦБ и Минфина на денежном рынке в начале года. В условиях определенного дефицита ликвидности корпорации снижают активность своей инвестиционной политики, ориентируясь на решение текущих задач, это сокращает спрос на займы. Банки переориентируют бизнес на сегмент потребительского кредитования, которое менее подвержено негативному влиянию ужесточения денежной политики властей. Базой для него служат доходы и активы частных лиц, а их динамика реагирует на спад в инвестициях с существенным запаздыванием», — объясняет Александр Осин.

С ним согласна заместитель председателя правления АКБ «Ланта-Банк» Ирина Рысь. Она прогнозирует общий умеренный рост процентных ставок в четвертом квартале 2012 года и в начале 2013-го, что в первую очередь связано с опасениями банков по поводу ликвидности в период нестабильности в экономике объединенной Европы. «В настоящее время ЦБ РФ готовит поправки в ряд основополагающих



ДОЛЯ СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА В ПОРТФЕЛЯХ КОРПОРАТИВНЫХ КРЕДИТОВ БАНКОВ В ПОСЛЕДНИЕ КВАРТАЛЫ РАСТЕТ НА ФОНЕ РОСТА ОБЪЕМА НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, КОТОРОЕ С ЗАПАЗДЫВАНИЕМ РЕАГИРУЕТ НА ВОССТАНОВЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО СПРОСА

документов, регламентирующих кредитование. Возможно, в связи с этим банкам придется ужесточить подходы к оценке заемщиков», — прогнозирует Ирина Рысь. Она отмечает определенное оживление за последние годы на рынке кредитования строительных организаций. Но, по ее словам, на сегодняшний день вряд ли доля строительного сектора превышает 10% от объема кредитного портфеля большинства банков в России.

ВАЛЮТА НЕ В ЦЕНЕ Основным инструментом при кредитовании строительных компаний является кредитная линия с лимитом выдачи сроком на два-три года с контролем целевого использования (финансирование конкретного проекта) под залог недвижимого имущества. Валютные кредиты пользуются у строительных компаний низким спросом

Елена Кондратюк, управляющий филиалом ОАО «Транскредитбанк» в Санкт-Петербурге (ТКБ), подтверждает это мнение, называя долю строительных компаний в корпоративном кредитном портфеле банков СЗФО на 1 августа 2012 года 7,1%, Санкт-Петербурга — 6,8%. В портфеле ТКБ доля строительных компаний значительно выше и составляла на 1 июля 2012 года 22,5%, а по филиалу в Санкт-Петербурге — 25%. «В ТКБ рост ставок с начала 2012 по годовым рублевым кредитам для корпоративных клиентов составил 0,25 процентных пункта. Если говорить о текущих ставках, под которые банк рассматривает кредитование строительных компаний, они составляют не менее 10,5–11 процентов годовых», — прослеживает динамику госпожа Кондратюк.

Условия предоставления кредита немножко отличаются в зависимости от ситуации с

ликвидностью в конкретном банке. Например, в Северо-Западном банке Сбербанка России для получения застройщиком кредита сроком до пяти лет необходимо наличие не менее 15% собственного участия, не связанного с проектом, при условии строительства объекта в рамках 214-ФЗ; наличие согласованной правоустанавливающей и исходно-разрешительной документации по проекту, доказательств его экономической эффективности, а также наличие удовлетворительного для банка обеспечения на полную сумму кредита и процентов, начисленных исходя из максимального значения процентной ставки по кредитному договору с учетом планируемой выборки и графика погашения кредита за шесть месяцев. При этом нормативный срок рассмотрения инвестиционного кредита составляет в Сбербанке 45 рабочих дней с момента подачи полного пакета документов в банк.

СВОИ ОСОБЕННОСТИ Председатель правления МБСП Максим Здор, говоря об особенностях и инструментах кредитования строителей, отмечает, что банки финансируют конкретный строительный проект в рамках обоснованного бизнес-плана заемщика. «Это происходит в виде кредитной линии, где банк контролирует целевое использование заемных средств под каждый объект, а также исполнение проекта в соответствии с бизнес-планом. Банку важны не столько залоговые, сколько понимание и уверенность в том, что заемщик самостоятельно сможет реализовать проект и погасить задолженность перед банком. На наш взгляд, такая схема является оптимальной как для клиента, так и для кредитного учреждения», — объясняет он.

Строители видят основную тенденцию изменений в отношениях строительных компаний и банков в уходе от кредитования на пополнение оборотных средств и переориентацией кредитной политики на целевое проектное финансирование. Павел Гуменик, руководитель управления организации финансирования холдинга Setl Group, считает, что в последнее время банки выводят на рынок интересные, качественные продукты по проектному финансированию, которые в большей степени отвечают притязаниям застройщиков и учитывают специфику строительных проектов.

«Банкиры видят в этом меньшие риски за счет более четкого контроля целевого использования предоставленных средств и понятых источников их возврата и выплаты процентов. Плюсом для строительных компаний является более долгий срок кредитования, минимальная граница которого привязана к сроку окупаемости проекта», — объясняет Максим Шлемен, начальник управления кредитования и инвестиционного проектирования ЗАО «Ленстройтрест». Но, по его мнению, у этого процесса есть и отрицательная сторона — у строительной компании могут возникнуть сложности в привлечении средств на этапе до получения разрешения на строительство, тогда как на этом этапе требуются значительные объемы инвестиций, особенно это касается проектов комплексного освоения территорий.

Максим Здор считает, что в проектном финансировании основную проблему составляет сложность прогнозирования среднесрочных и долгосрочных перспектив экономической конъюнктуры, спроса, финансового климата, которые являются основными условиями, определяющими успешность и эффективность кредитующих проектов.

Алексей Кольчик, заместитель председателя Северо-Западного банка Сбербанка России, основным подводным камнем, с которым сталкиваются застройщики при проектном финансировании, считает необходимость подтверждения собственного участия, не связанного с проектом (без учета средств дольщиков).

Среди альтернативных источников привлечения финансирования строители называют облигационные займы на фондовом рынке, средства паевых инвестиционных фондов, привлечение крупных инвесторов. «Из всех вариантов наиболее популярными являются облигационные займы. Однако инвесторы очень осторожно относятся к займам строительных компаний и считают их высокорисковым инструментом из-за последних случаев дефолтов по выплатам некоторых строительных компаний. Более того, облигационные займы доступны только крупным игрокам», — заключает Максим Шлемен. ■