

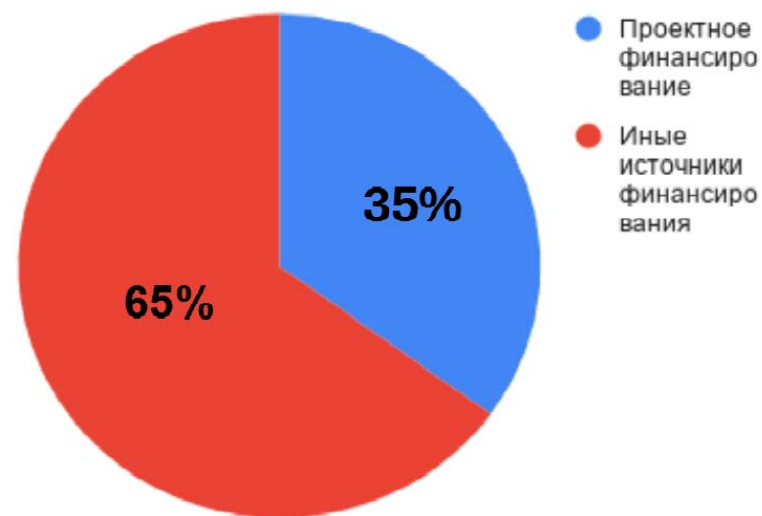
Практика и трудности проектного финансирования жилищного строительства



Общая практика

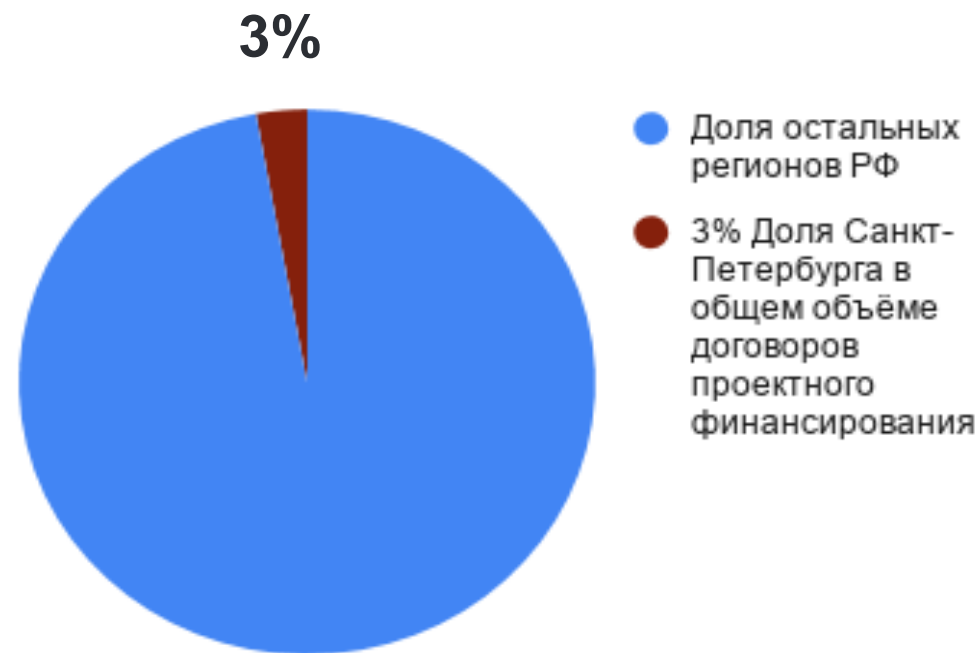
По состоянию на 1 июля 2020 г. в России с использованием проектного финансирования строилось порядка 35 миллионов квадратных метров жилья, что составляет 35% от общего объема строительства.

В среднем по стране



Место Санкт-Петербурга

Из 1,4 тыс. договоров проектного финансирования в РФ, доля Санкт-Петербурга составляет менее 3% (41 договор) и 7,8% (114 млрд рублей.) от общей суммы оформленных кредитов.



Это 11 место среди всех регионов РФ

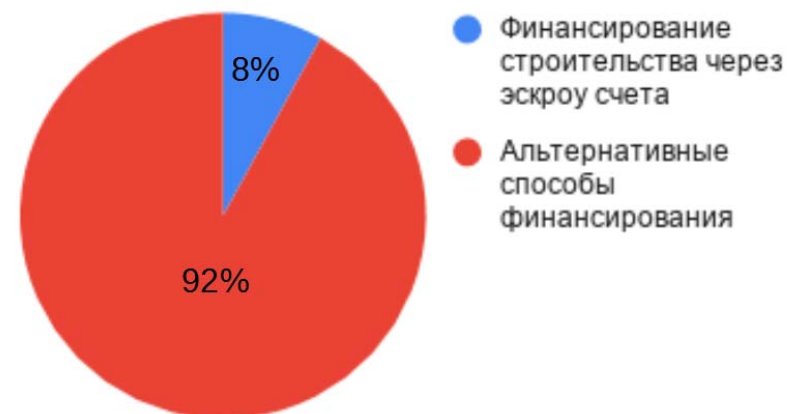
Таким образом по объёмам проектного финансирования Санкт-Петербург уступает не только Москве и Московской области, но и Тюмени, Чувашии, Ростову, Свердловской и Нижегородской областям.

Сложившаяся ситуация в СПб

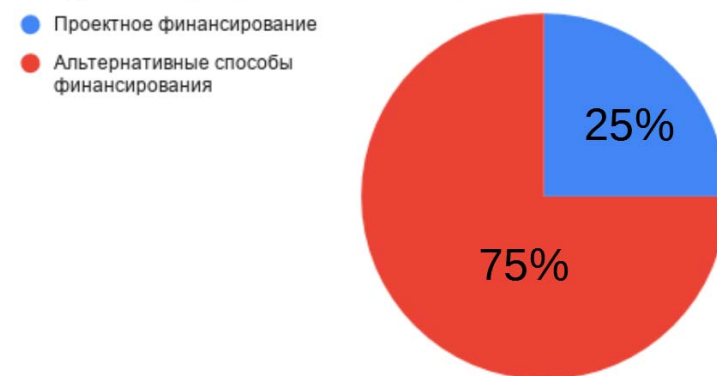
На начало 2020 года объем строящегося жилья в Петербурге оценивался в 9,2 млн м², из них 8% проектов с использованием эскроу счетов.

Объем выданных в Санкт-Петербурге разрешений позволяет построить 17 млн м² жилья, из которых порядка 75% будет возводиться без привлечения проектного финансирования.

Всё строящееся жильё в СПб



Выданные разрешения на строительство



По итогам первого полугодия 2020 года петербургские девелоперы открыли продажи в 31 ЖК общей жилой площадью 755 тысяч квадратных метров. Из них доля объектов с применением эскроу-счетов оказалось порядка 50%.

Причины

Столь не высокие показатели вовлечённости Петербургских застройщиков в проектное финансирование объясняются целым комплексом причин.

- Во-первых, многие реализуемые в настоящее время девелоперские проекты были начаты в 2018-2019 годах, в рамках действующего на тот момент законодательства.
- Во-вторых, не так просто складывается сотрудничество между застройщиками и банками, ввиду отсутствие чёткого законодательного регулирования данного вопроса.

Подводные камни на пути получения проектного финансирования

- Отсутствие единых требований к составу и содержанию пакета документов предоставляемых застройщиком.
- Отсутствие единых требований к срокам предоставления документации.
- Отсутствие единых требований к срокам рассмотрения заявки банком на предоставление проектного финансирования.

Кроме того среди наиболее острых вопросов остаётся финансирование строительства объектов социальной инфраструктуры, школ и детских садов, а так же поэтапное раскрытие эскроу счетов.

Размер имеет значение

В сложившейся ситуации с наибольшими трудностями при привлечении проектного финансирования сталкиваются малые и средние застройщики.

- Отсутствие значительных оборотных средств;
- Отсутствие крупного земельного банка в качестве обеспечения по кредиту;
- Отсутствие опыта привлечения значительных заёмных средств;
- Не высокая маржинальность проектов.

Всё это затрудняет процедуру кредитования.

Так к снижению реальных доходов населения, волатильности спроса на фоне пандемии коронавируса, добавляются ещё и трудности с проектным финансированием, что очевидно не способствует эффективному развитию строительной отрасли.

Региональный фактор

Трудности с доступом к банковскому капиталу с которым сталкиваются мелкие и средние строительные компаний, особенно остро ощущаются на региональном уровне.

Так 14 регионов РФ среди которых Омская область, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Ингушетия, Республика Коми и ряд других, на 1 июля 2020 г. не заключили ни одного договора проектного финансирования.

Что свидетельствует о низкой заинтересованности банковского сообщества в финансировании жилищного строительства в целом ряде регионов, либо о не готовности региональных застройщиков играть по предложенным банками правилам.

Доводы и выводы

В конечном счёте, сложившаяся ситуация приведёт к сокращению числа реальных игроков, монополизации строительной отрасли и как следствие снижению конкуренции, что не может не сказаться на объёмах и качестве реализуемых проектов.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

