

УДК 33

ВЛИЯНИЕ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ НА ФИНАНСОВУЮ УСТОЙЧИВОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА

Худяков О. В.¹

Студент,

Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова,

Ярославль, Россия

Аннотация

В данной статье рассматривается проектное финансирование как новый вид финансирования инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства. Статья посвящена проблемам небольших девелоперских компаний, которые по разным причинам не могут попасть в систему проектного финансирования, тем самым испытывая кризис финансовой устойчивости. Получив государственную поддержку для завершения уже начатых проектов, они рискуют вскоре быть вытесненными с рынка более крупными застройщиками.

Ключевые слова: проектное банковское финансирование, застройщики, программа субсидирования кредитов, финансовая устойчивость.

IMPACT OF PROJECT FINANCING ON THE FINANCIAL STABILITY OF THE DEVELOPER

Khudyakov O.V.

¹ Научный руководитель – Маматова Людмила Александровна, к.э.н., доцент кафедры бухгалтерского учёта, анализа и аудита, Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова, Ярославль, Россия

student,

Yaroslavl State University P. G. Demidova,

Yaroslavl, Russia

Annotation

This article discusses project financing as a new type of financing for investment activities in the field of housing construction. The article is devoted to the problems of small development companies, which for various reasons cannot get into the system of project financing, thereby experiencing a crisis of financial stability. Having received government support to complete projects that have already begun, they risk being forced out of the market by larger developers.

Key words: project bank financing, developers, loan subsidy program, financial stability.

Отрасль жилищного строительства играет одну из ключевых ролей в экономике страны, а ее стабильность напрямую зависит от эффективности применяемых моделей финансирования.

В течение нескольких последних лет отрасль претерпевала множество изменений, касающихся схемы финансирования строительства. С вступлением с 1 июля 2019 года в силу поправок в Федеральный закон от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщики больше не могут осуществлять строительство за счет средств дольщиков, они переходят на использование проектного финансирования.

Проектное финансирование в рамках строительной отрасли – замена старой схемы договоров долевого участия при финансировании строительства за

счет средств дольщиков на новую модель с целевым кредитованием проектов. Данная схема предполагает внесение изменений в само взаимодействие участников. Ранее дольщики, желая приобрести квартиру на этапе строительства, передавали свои деньги напрямую застройщику, а застройщик, в свою очередь, используя деньги большого числа дольщиков, должен был производить строительство дома. При такой системе было не просто контролировать, насколько качественно застройщик распоряжается предоставленными ему деньгами. Проектное финансирование предполагает участие трех сторон: продавца, покупателя и банка, который выступает гарантом исполнения обязательств по договору. Система долевого жилищного строительства сохраняется, однако российские застройщики лишились возможности напрямую привлекать средства граждан через договоры долевого участия (ДДУ). Теперь эти средства аккумулируются и хранятся на банковских счетах эскроу. Эти счета могут быть открыты только банком, аккредитованным государством на сопровождение сделок по долевого строительству, средства на данном счете не будут доступны застройщику до сдачи объекта в эксплуатацию. Застройщик начинает строительство за счет проектного кредитования, не используя при этом средства дольщиков. При сдаче дома в эксплуатацию происходит раскрытие счетов.

Изменение системы финансирования жилищного строительства включено в нацпроект «Жилье и городская среда» и рассматривается как важнейший инструмент достижения целевых показателей проекта: доведение объемов ввода жилья до 120 млн кв. м в год к 2030 году и улучшение жилищных условий 5 млн семей ежегодно. [3]

Таким образом, переход жилищной отрасли на модель проектного банковского финансирования был призван решить не только важную социальную задачу — минимизировать риски покупателей жилья на первичном

рынке, — но и способствовать увеличению объемов строительства, решению жилищной проблемы.

Небольшой опыт применения новой схемы финансирования позволяет оценить ее противоречивый характер. С одной стороны, благодаря новой схеме крупные застройщики, без труда попавшие в этот механизм, не зависят напрямую от продаж квартир в своих объектах, поэтому обеспечены стабильным финансированием даже в период спада продаж. Темпы продаж влияют только на эффективную ставку по кредиту: чем лучше объект продается, тем дешевле для застройщика деньги. С другой стороны, небольшим девелоперским компаниям из-за ужесточения законодательства о долевом строительстве и перехода на проектное финансирование оказалось достаточно сложно приспособиться к новым условиям ведения бизнеса. Реформа привела к появлению новых проблем для множества застройщиков по всей стране.

Еще до всех нововведений в секторе жилищного строительства начала наблюдаться нестабильность, связанная с падением курса рубля и иными неблагоприятными тенденциями. Завершившийся переход на проектное финансирование лишь усугубил положение в отрасли для большого количества региональных застройщиков. Половина регионов Российской Федерации характеризуется нулевой и отрицательной маржинальностью жилищного строительства из-за низкого платежеспособного спроса населения. Это затрудняет застройщикам доступ к банковским деньгам. Сложнее всего приходится небольшим застройщикам из депрессивных районов, обращения которых за кредитом в банки как правило заканчиваются отказом. Причины — в небольшой сумме займа, низкой маржинальности проектов и медленных темпах продаж.

Изменение схемы финансирования жилищного строительства наносит серьезный удар по финансовому состоянию большой доли застройщиков. К началу перехода на проектное финансирование жилищного строительства Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

только 64% проектов имели, по данным ДОМ.РФ, либо «достаточный», либо «высокий» уровень кредитоспособности и могли претендовать на получение банковского финансирования. Остальные реализуемые проекты имели «слабый» и «удовлетворительный» уровни. На них приходилось около 40 млн кв. м из находящихся в стадии строительства 130 млн кв. м жилья. [4]

Чтобы минимизировать свои риски и обеспечить свою доходность в виде процентной ставки банки готовы финансировать только самые качественные проекты, с приемлемым для них уровнем риска. По экспертной оценке рейтингового агентства «Эксперт РА» около четверти участников рынка вообще не получили доступ к проектному финансированию, поскольку не смогли соответствовать критериям банков. Предотвратить «сжатие без денежной поддержки проектов наиболее слабых игроков оказалось крайне сложно» [5]. Поэтому переход жилищного строительства на проектное финансирование чреват монополизацией рынка жилья, вытеснением с него не только недобросовестных, но просто более слабых участников, тех, кто не выдержит снижения рентабельности проектов, не найдет финансирования.

Для застройщиков с низкорентабельными проектами в небогатых регионах, которые, как правило, не могли получить проектное финансирование, Правительство запустило программу субсидирования кредитов. Правовой базой для поддержки низкомаржинальных проектов явилось Постановление Правительства РФ от 30.04.2020 № 629 «Об утверждении правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, и правил предоставления в 2020...». Программа коснулась регионов с уровнем дохода населения на 25% ниже среднероссийского. Субсидировались кредиты на проекты с невысоким коэффициентом покрытия долга и процентов денежными потоками, доступными для его обслуживания (LLCR ниже 15%). Планируемая стоимость проекта должна была составлять не более 500 млн руб., первый договор долевого участия

должен быть зарегистрирован до конца 2020 года, а средства граждан — размещаться на эскроу-счетах. Банкам возмещалась разница между увеличенной на 7,5 процентного пункта ключевой ставкой ЦБ и ставкой по выданному кредиту. Выдача кредитов в рамках реализации программы поддержки низкомаржинальных проектов строительства завершена 31.05.2022. [4].

Таким образом, часть застройщиков с низкорентабельными проектами в небогатых регионах получила государственную поддержку и возможность реализовать уже запущенные проекты. Это не решает проблему финансовой устойчивости таких застройщиков в будущем. Малые региональные застройщики составляют 93 % от общего числа. Это небольшие региональные строительные организации, площадь возводимых объектов которых составляет не более 50 тыс. м².

По данным ЕИСЖС Минстроя России на конец 2022 года объем жилья, строящегося с использованием счетов эскроу, составил 86,7% всего долевого жилищного строительства. [4]. Полный переход всех проектов на новую систему финансирования ожидается к концу 2023 году, когда последние проекты с прямым привлечением средств дольщиков будут достроены.

Таким образом, реформа отрасли жилой недвижимости отсекала девелоперов от бесплатных средств дольщиков, и в тех регионах, где маржа между себестоимостью квадратного метра и ценой продажи невысокая, у застройщиков с низкой финансовой устойчивостью возникает проблема получения проектного финансирования. Предотвратить вытеснение с рынка слабых участников, которые не найдут финансирования, не удастся, монополизация отрасли становится все более очевидной.

Библиографический список:

1. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 28.12.2022)] // СПС Консультант Плюс.

2. Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 N 3268-р "Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года" // СПС Консультант Плюс.

3. Паспорт национального проекта "Жилье и городская среда" (утв. президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 24 декабря 2018 г. N 16)) // СПС Консультант Плюс.

4. Основные показатели жилищного строительства. Аналитический центр ДОМ.РФ. – Текст: электронный // ДОМ.РФ: [сайт]. – URL: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 25.01.2023).

5. Обзор отрасли жилищного строительства в РФ: антикризисный триллион для отрасли. – Текст: электронный // Рейтинговое агентство ExpertRA: [сайт]. – URL: <https://www.raexpert.ru/researches/development/housingindustry2018> (дата обращения: 24.01.2023).

Оригинальность 75 %