

текущее состояние рынка недвижимости и его финансирования

как сказывается на состоянии строительной отрасли удорожание финансирования, ужесточение требований банков и снижение платежеспособного спроса?

ТЕКСТ

Владимир Денисов, партнер ООО «Berkshire Advisory Group»



2013 год оказался переломным для строительной отрасли. По информации специалистов аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», в 2013 году в Москве и Подмосковье средние рублевые цены за м² увеличились лишь на 2,8%. Более того, за этот же период долларовые цены снизились на 2,6%. Для сравнения: в 2012 году московское жилье подорожало в долларах на 6%, а в 2011 году – на 9,5%.

Начало 2014 года ознаменовалось резким ростом спроса на жилье. По разным сегментам он составил от 30% до 100%. При этом следует обратить особое внимание на то, что не наблюдалось сопутствующего увеличению спроса повышения цен, которое было, например, в 2006–2008 годах. Наши эксперты полагают, что наблюдавшийся рост рыночного спроса был вызван в основном международной напряженностью. Население,

стремясь избежать возможного обесценивания рублевых накоплений, постаралось конвертировать его в более надежные активы, которыми издавна и по праву считается недвижимость. Вместе с тем отсутствие роста цен, обычно сопутствующего увеличению спроса, говорит о том, что рынок вошел в новое состояние, при котором спрос и динамика цен определяются исключительно уровнем платежеспособности населения.

Прогноз на перспективу весьма сдержанный. В ближайшие месяцы ситуация вряд ли улучшится, большая часть спроса 2014 года уже реализовалась в первые месяцы – до конца года роста активности покупателей ожидать не следует. Возможно, некоторое восстановление спроса произойдет в начале 2015 года. Это вероятно лишь в случае увеличения доходов населения, обеспечивающих платежеспособный спрос. Однако такое развитие событий представляется сомнительным: уже достаточно длительный период в коммерческом секторе не наблюдается роста зарплат, более того, в 2014 году во многих крупных компаниях прошли сокращения персонала.

Банковский сектор адекватно реагировал на происходящие изменения рынка недвижимости. Прежде всего это сказалось на увеличении стоимости заимствований в среднем на 1–4% годовых. Коридор ставок составляет сегодня 14–18% годовых в зависимости от рисков на проект и заемщика. Ужесточились требования финансовых организаций к условиям предоставления кредитов. Если раньше соотношение собственных и заемных средств в девелоперских

проектах было в основном 30% к 70% (иногда меньше), то теперь банки стремятся войти в проект, когда финансирование стройки перевалило через экватор – можно говорить о разделении рисков 50 на 50. То есть речь идет, по существу, о дофинансировании проекта.

Другая стратегия кредитования состоит в том, что банки, тщательно проанализировав риски проекта, кредитуют всю стройку от начала и до конца на полную инвестиционную стоимость, не учитывая в качестве вложений денежные потоки от продажи или аренды недвижимости. Эта стратегия позволяет избежать рисков незавершенного строительства и получить надежный и ликвидный залоговый инструмент в случае нарушения графиков обслуживания и погашения кредита. Необходимо отметить особенность, которая состоит в тщательном рыночном анализе и техническом аудите со стороны финансовых институтов как при выборе объекта кредитования, так и в течение всего периода строительства. Контроль и управление рисками в подобных проектах обеспечивается банками за счет организации процедуры жесткого мониторинга целевого расходования кредитных средств и графиков строительства проекта как силами своих специалистов, так и силами привлекаемых независимых консалтинговых компаний.

Следует сказать, что не во всех ситуациях это спасает банки от проблемных кредитов. Ярким примером стал кризисный, 2008 год, когда кредитные организации выставляли на реализацию солидный перечень непрофильных активов. ^{№3}

