

Рабданова Джамиля Аминулаевна
Дагестанский государственный университет

Участие банков в проектном финансировании строительства жилья

Аннотация. Актуальность темы исследования обусловлена значимостью проектного финансирования в развитии сферы жилищного строительства, благодаря которому эта сфера в России динамично развивается. Участие банков в проектном финансировании за последние годы наращивает свои обороты. При этом участие в проектном финансировании принимают крупнейшие системно-значимые кредитные организации, так как обладают соответствующей ресурсной базой для того, чтобы удовлетворять инвестиционные потребности застройщиков в заемных средствах. В статье проведен анализ участия коммерческих банков в проектном финансировании строительства жилья. Сделан вывод о том, что одним из наиболее развитых направлений проектного финансирования для кредитных организаций выступает строительство жилья.

Ключевые слова: коммерческие банки, проектное финансирование, жилищное строительство.

Rabadanova Jamilya Aminullayevna
Dagestan State University

Participation of banks in project financing of housing construction

Annotation. The relevance of the research topic is due to the importance of project financing in the development of housing construction, thanks to which this sphere is dynamically developing in Russia. Banks' participation in project financing has been increasing in recent years. At the same time, the largest systemically significant credit organizations take part in project financing, since they have the appropriate resource base in order to meet the investment needs of developers in borrowed funds. The article analyzes the participation of commercial banks in project financing of housing construction. It is concluded that one of the most developed areas of project financing for credit institutions is housing construction.

Keywords: commercial banks, project financing, housing construction.

Проектное финансирование в практике деятельности российских банков выступает своего рода инновационной разновидностью корпоративного кредитования. В условиях развития корпоративного сектора экономики и формирования крупнейших компаний, они осуществляют инвестиции в различных рыночных сегментах, в форме реализации крупных инвестиционных проектов. Проектная форма инвестирования предполагает масштабные вложения с длительными сроками реализации, что не всегда под силам с точки зрения капитала даже крупному бизнесу. Поэтому одним из способов удовлетворения этих инвестиционных потребностей выступает наряду с инвестиционным кредитованием, проектное финансирование.

В российской банковской практике проектное финансирование как инновационная форма инвестирования появилась относительно недавно. При первом упоминании о нем большинство российских граждан представляют сферу жилищного строительства. Поэтому можно сказать, что одним из наиболее развитых направлений проектного финансирования для кредитных организаций выступает строительство жилья.

Участие банков в проектном финансировании за последние годы наращивает свои обороты. При этом участие в проектном финансировании принимают крупнейшие системно-значимые кредитные организации, так как обладают соответствующей ресурсной базой для того, чтобы удовлетворять инвестиционные потребности застройщиков в заемных средствах.

Благодаря проектному финансированию сфера жилищного строительства в России динамично развивается.

Проанализируем состояние проектного финансирования российскими коммерческими банками строительства жилья.

В первом квартале 2024 год было построено жилой площади недвижимости площадью 8,8 млн кв. метров. Темпы роста строительства жилья в начале 2024 года замедлились, о чем свидетельствуют сравнительные данные. Так, за аналогичный период прошлого года было выстроено жилья общей площадью 12,1 млн кв. метров.

За прошедший год показатели строительства жилой недвижимости были максимальны в 4 квартале: было достроено жилой площади объемом 20,1 млн кв. метров, что является самым высоким результатом за прошедшие полтора года.

Ежеквартально, строительная индустрия осуществляет старт новых проектов в объеме 10-12 млн кв. метров. В целом общая площадь постройки многоквартирных домов на начало 2024 года составила 108,1 млн кв. метров. и увеличилась за год на практически на 10 млн кв. метров.

При этом следует отметить, что в анализируемом периоде наметилась тенденция увеличения запуска новых проектов и замедление объемов завершения действующих проектов по строительству жилой недвижимости (рис. 1).

Застройщики многоквартирных домов в первом квартале 2024 года выставили на продажу значительно больше жилой площади по сравнению с 4 кварталом 2023 года. При этом доля выставленного на продажу жилья достигла 76% от общего объема многоквартирной застройки с эскроу счетами, что демонстрирует большую готовность застройщиков реализовать строящееся жилье с целью оперативного наполнения эскроу счетов. В условиях снижения спроса на объекты недвижимости со стороны дольщиков объем нереализованной недвижимости достиг 46,1 млн кв. метров. Данная ситуация сродни товарному рынку и может привести к практически «затовариванию» рынка недвижимости.

- Новые проекты за квартал
- Ранее начатые проекты

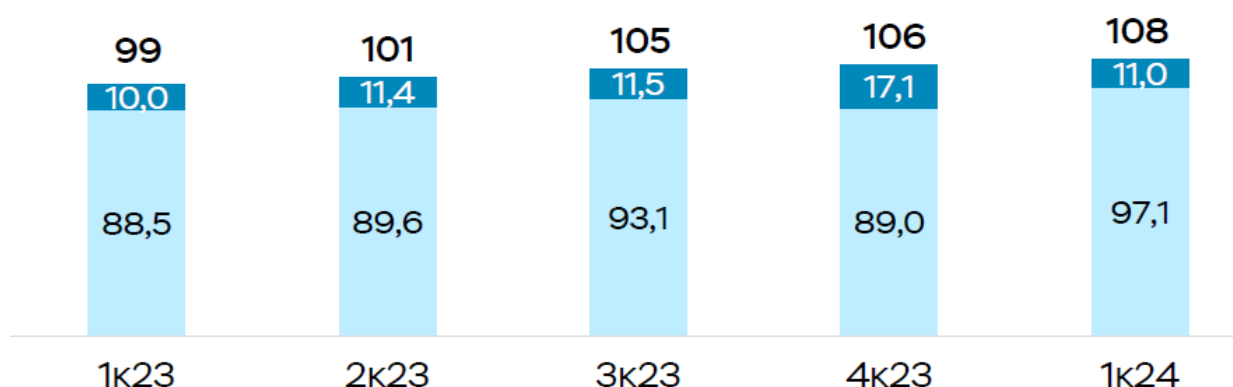


Рис. 1 Объемы проектного финансирования жилья, млн. кв. метров [6]

Застройщики в 1 квартале 2024 года показали завышенный интерес к продаже строящейся недвижимости, что связано с завершением большинства льготных ипотечных программ с господдержкой, в особенности безадресной программы «Льготная ипотека». Одновременно следует отметить, что несмотря на большой объем нераспроданной жилой

площади, застройщики расширяют старт новых проектов ориентируясь на сохранение программы «Семейной ипотеки», которая по их ожиданиям должна обеспечить спрос на жилье.

Привлекательность первичного рынка недвижимости для дольщиков по сравнению со вторичным рынком обеспечивается за счет реализации государственных программ поддержки льготной ипотеки путем субсидирования процентной ставки. Именно данный фактор является определяющим при формировании динамики цен на первичном и вторичном рынках жилья. Подпитываемый повышенным спросом первичный рынок демонстрирует более высокую стоимость квадратного метра жилой недвижимости в сравнении со вторичным.

Несмотря на незначительное замедление роста цен на первичном рынке их уровень все же достаточно высокий в сравнении с ценами на жилье на вторичном рынке. Тенденция роста цен в сегменте первичного рынка обусловлена отсутствием государственных программ поддержки вторичного рынка, где применяются более высокие рыночные ипотечные ставки (рис. 2).



Рис. 2. Динамика индекса цен на жилье и заработной платы, % [6]

Как видно из рисунка 2.2, темпы прироста цен на жилую недвижимость первичного рынка увеличивались опережающими темпами по сравнению со вторичным рынком, в результате разброс цен между ними на начало 2024 года составил 28%.

Положительной тенденцией для застройщиков, обеспечивающей поддержание спроса на жилую недвижимость является рост среднемесячной заработной платы. Следует отметить, что ее прирост в 3 квартале 2023 года превысил прирост цен на первичном и вторичном рынке жилья. В результате конец 2023 года показал рекордный по своим объемам продаж жилой недвижимости.

Стабильно более значительными объемами продаж отчаются завершенные проекты, их доля в динамике за прошедшие два года составила около 80%. В строящихся объектах недвижимости удельный вес распроданные квартир также стабилен и составляет немногим более 30% (рис. 3).

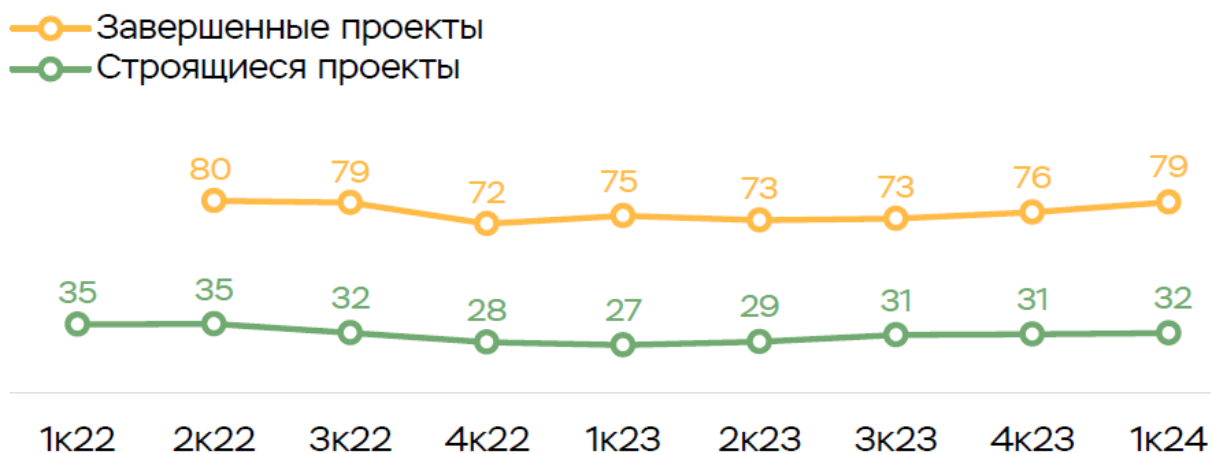


Рис. 3. Доля реализованного жилья, % [6]

Практически весь объем распроданного жилья приходится на проекты, реализованные с помощью открытия эскроу счетов.

В целом анализ рынка строящегося жилья показал, что несмотря на ужесточение регуляторных мер по увеличению первоначального взноса и роста показателя долговой нагрузки по предоставлению ипотеки, а также условий выдачи «Льготной ипотеки», ожидания по существенному снижению спроса со стороны населения не оправдались.

По прогнозам Банка России спрос на ипотечные программы обеспечит рост продаж жилой недвижимости до середины 2024 года, в результате чего рост цен на жилье сохранится. Дальнейшие оценки будут связаны с объемами жилищного строительства, сохранением государственных программ и наличием рыночного спроса на объекты недвижимости.

Структурный анализ портфеля проектного финансирования демонстрирует усиливающуюся тенденцию увеличения объемов строительства жилой недвижимостью с открытием эскроу счетов (рис. 4).

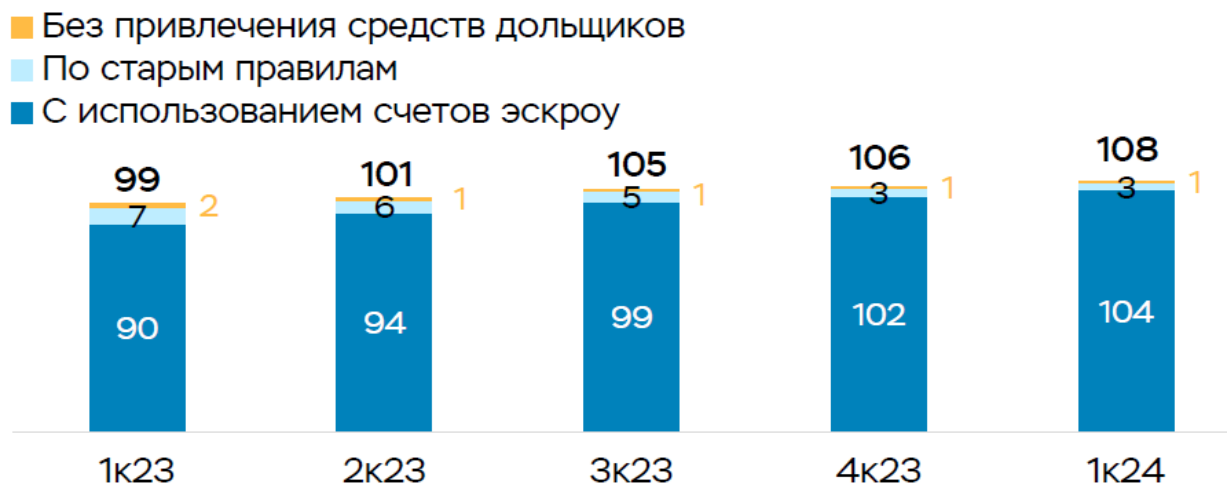


Рис. 4. Структура портфеля проектного финансирования жилья, млн. кв. метров [6]

Как видно из рисунка 4, объемы квадратных метров строящегося жилья в рамках проектного финансирования практически полностью обеспечиваются эскроу счетами. На них приходится львиная доля портфеля проектного финансирования (96,3%). Объем строительства по старым правилам, предполагающий возведение объектов жилой недвижимости за счет средств дольщиков устойчиво снижается. За 2023 год его объемы в портфеле проектного финансирования жилья снизились с 7 до 3 млн. кв. метров, то есть более чем в 2,3 раза.

Как видно из рисунка 4, в настоящее время застройщики практически не осуществляют строительство за счет собственных средств.

О роли кредитных организаций в реализации проектного финансирования жилья в России характеризуют данные рисунка 5.

Как видно из данных рисунка 2.5, за 2023 год удельный вес проектного финансирования в совокупном кредитном портфеле банков вырос с 8,2% до 8,6%. Портфель проектного финансирования российских банков стабильно растет из квартала в квартал, обеспечивая стабильно высокие темпы прироста.

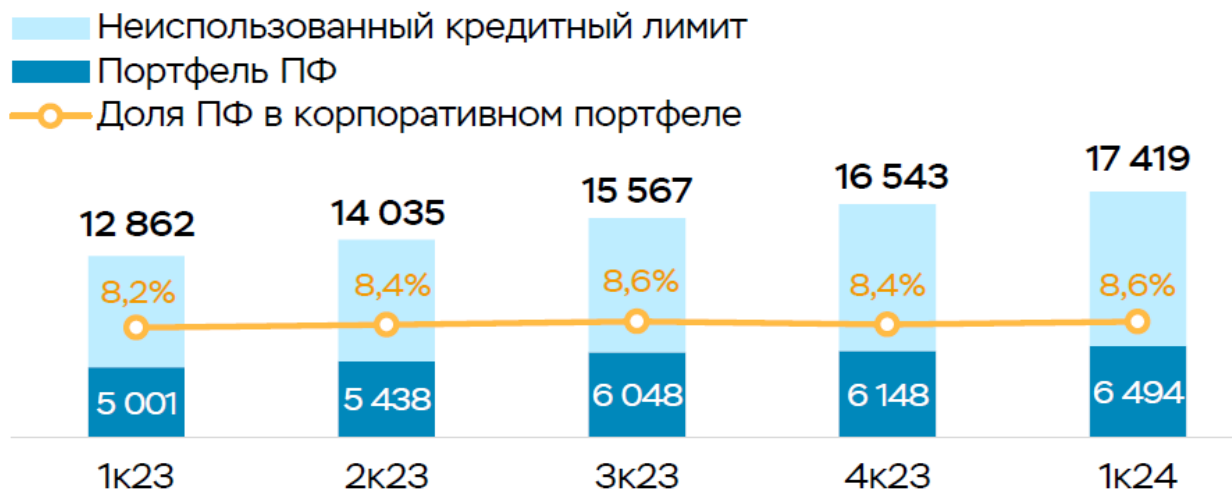


Рис. 5. Структура кредитного портфеля банковского сектора РФ, млрд. руб. [6]

Так, годовой темп прироста портфеля проектного финансирования строительства жилья составил практически 30%. В основном это связано с большими объемами жилищного строительства по площади возводимого жилья, а также с уменьшением объемов раскрытия счетов эскроу, что ограничивает возможности погашения застройщиками собственных обязательств перед банками по реализуемому проекту. В итоге совокупный прирост портфеля проектного финансирования строительства жилья показал больший прирост, чем весь корпоративный кредитный портфель банковского сектора в целом.

Еще более высокими темпами увеличивался неиспользованный кредитный лимит по проектному финансированию. Его годовой темп прироста составил 35,5%. Данная тенденция свидетельствует о стабильности планов застройщиков по запуску и реализации новых проектов по строительству многоквартирных домов.

Важным показателем оценки уровня проектного финансирования жилищного строительства является качество его портфеля (рис. 6).

Как свидетельствуют данные рисунка 6, львиная доля портфеля проектного финансирования банков включает предоставленные застройщикам кредиты I и II категории качества. На долю кредитов IV–V категорий качества приходится всего лишь 0,5% от объема совокупного портфеля проектного финансирования банков. Однако, сам портфель проектного финансирования достаточно динамичен и обновляется весьма быстро, поэтому его качество также может быстро измениться. В случае уменьшения объемов реализуемого жилья, застройщикам будет сложно выполнять свои обязательства перед банками и качество портфеля проектного финансирования может ухудшиться.

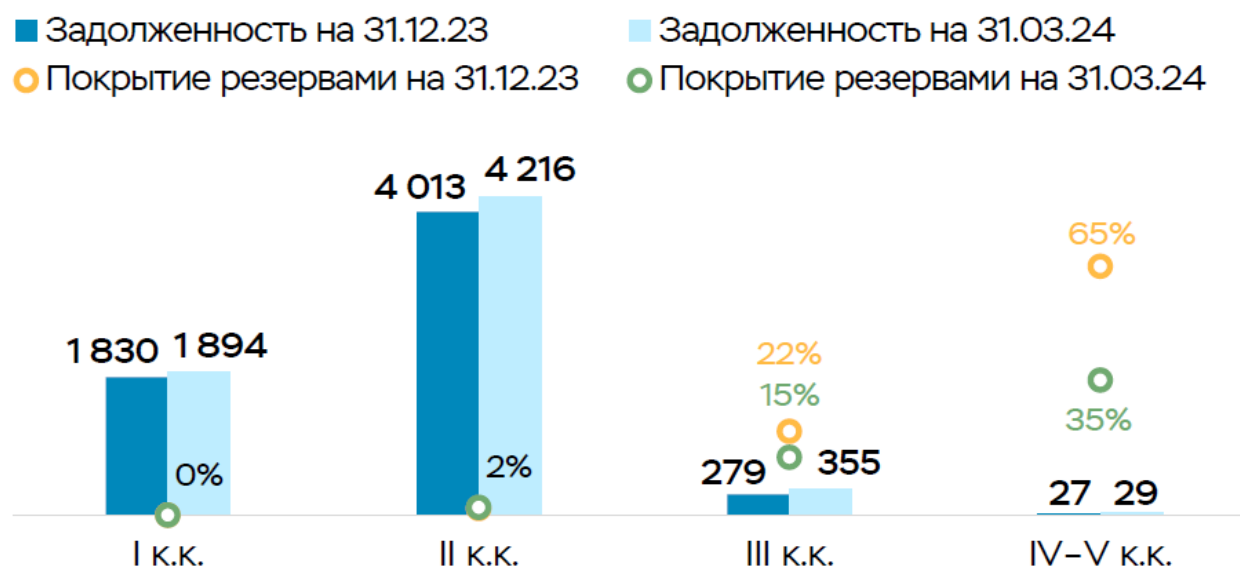


Рис. 6. Качество портфеля проектного финансирования жилья, млрд. руб. [6]

Об уровне наполняемости и раскрытия счетов эскроу свидетельствуют данные рисунка 7.

Как видно из данных рисунка 7, на фоне положительной динамики роста наполняемости эскроу счетов за 2023 год, в 1 квартале 2024 года отмечено снижение данного показателя. Так, максимальный объем средств, поступивших на эскроу счета был получен в 4 квартале 2023 года, он составил практически 1,9 трлн. руб. и с начала года вырос в 2,4 раза. Данный факт обусловлен повышенным спросом на жилье в анализируемом периоде.

В 1 квартале 2024 года наполняемость эскроу счетов составила 1 трлн. руб., что практически в 2 раза меньше показателя предыдущего квартала. Причиной такой тенденции явился стремительный спад спроса на приобретения жилья в условиях жестких ограничительных мер, принятых Банком России по предоставлению ипотеки в целях снижения рисков ипотечного кредитования и раздувания ипотечного пузыря.

Вместе с тем, в сравнении с аналогичным показателем на 1 квартал 2023 года поступления на эскроу счета показали прирост в 26%.

Аналогичная динамика объему наполняемости эскроу счетов наблюдалась в анализируемом периоде и по их раскрытию. Так, темпы роста раскрытия эскроу счетов также были стабильными за весь предыдущий год и максимально значительный их объем был отмечен также в 4 квартале 2023 года и составил 1,6 трлн. руб. В начале 2024 года положительная динамика раскрытия счетов эскроу замедлилась, но в сравнении с аналогичным периодом прошлого года она показала прирост в 30%.

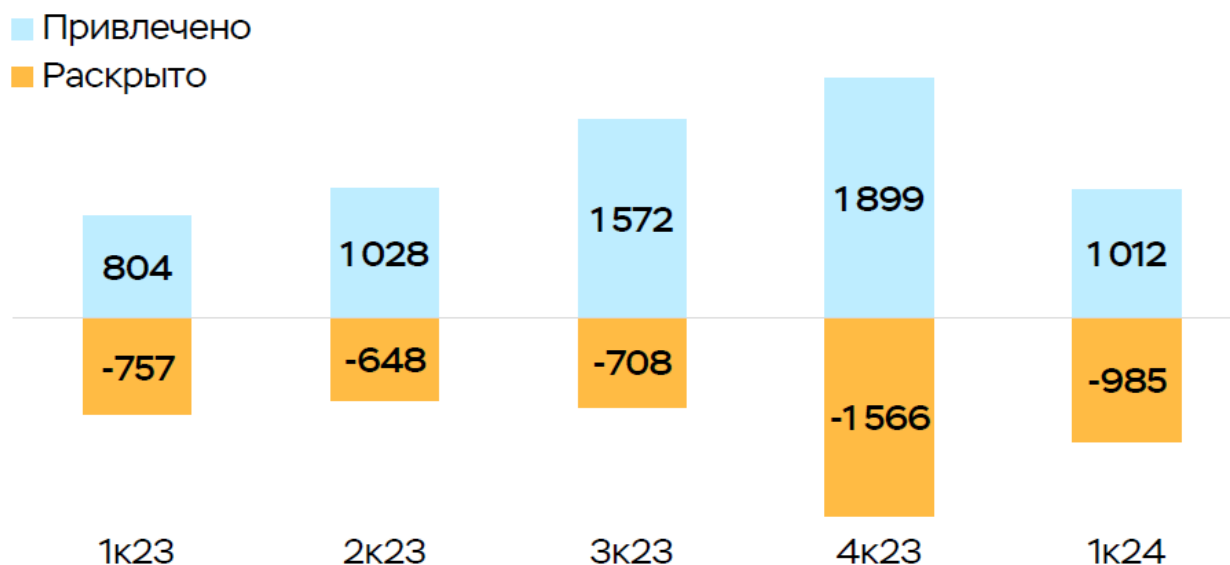


Рис. 7. Притоки средств на счетах эскроу, млрд. руб. [6]

В целом следует отметить, что в 2023 году объем поступлений на счета эскроу превышал их раскрытие, в результате чего образовывался положительный остаток, который обеспечивал кумулятивный прирост задолженности застройщиков (рис. 8).

Как видно из рисунка 8, наполняемость счетов эскроу отстает от темпов роста задолженности застройщиков перед банками по проектному финансированию строительства жилья. В результате уровень покрытия обязательств застройщиков за счет наполняемости эскроу счетов составила в 1 квартале 2024 года 85%, что выше аналогичного показателя прошлого года на 4%, но ниже его максимального значения в 4 квартале 2023 года на 5%.

В абсолютном выражении по итогам 1 квартала 2024 года обязательства застройщиков перед банками не покрытые средствами на эскроу счетах составили 1 трлн. руб.

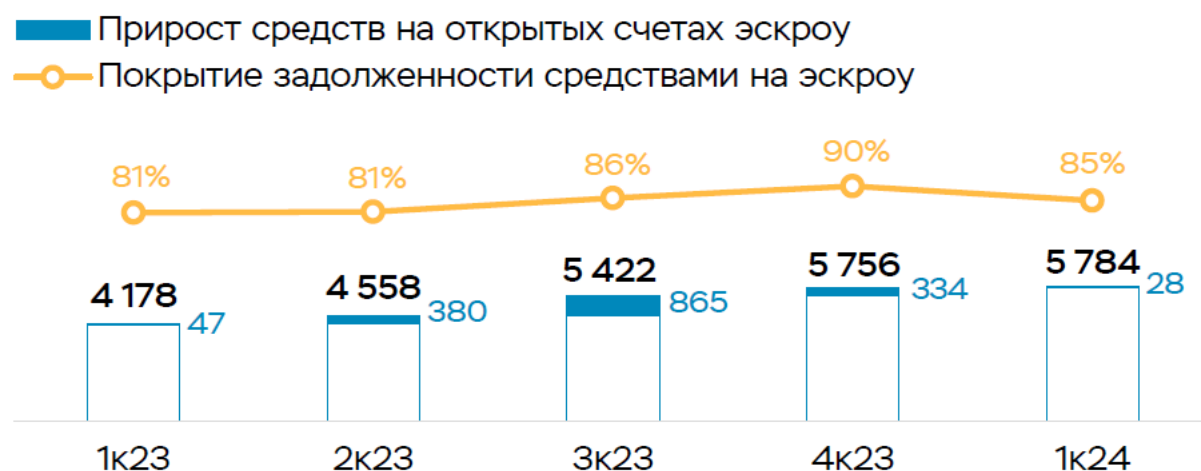


Рис. 8. Динамика средств на счетах эскроу, млрд. руб. [6]

Прогнозные оценки Банка России, говорят о возможном снижении уровня покрытия обязательств застройщиков по проектному финансированию строительства жилья к концу 2024 года до 80%. Данная тенденция может проявиться на фоне завершения в середине текущего года программы «Льготной ипотеки», а другие государственные программы поддержки ипотечного кредитования могут быть пересмотрены в сторону ужесточения, что в конечном счете может отрицательно сказаться на динамике спроса на жилье и в целом на состоянии проектного финансирования.

Список источников

1. Бектенова Г.С. Основные риски формирования ресурсной базы проектного финансирования в банковском риск-менеджменте // Экономический анализ: теория и практика. – 2019. – Т. 18, № 1(484). – С. 151-163.
2. Васильченко П.П. Анализ влияния перехода на проектное финансирование участников рынка первичной недвижимости // Экономика устойчивого развития. – 2023. – № 2(54). – С. 99-101.
3. Глинская Е.В. Проектное финансирование жилищного строительства. Особенности и перспективы // Актуальные вопросы инженерной отрасли: Сборник научных трудов. – Калининград: Калининградский государственный технический университет, 2023. – С. 33-41.
4. Немцева К.Д. Ипотечное кредитование и проектное финансирование застройщиков // Тенденции развития науки и образования. – 2024. – № 105-5. – С. 43-49.
5. Набиев Р.А. Совершенствование инвестиционного механизма проектного финансирования строительства многоквартирных домов // Вестник Астраханского государственного технического университета. – 2022. – № 2(74). – С. 63-71.
6. О проектном финансировании строительства жилья в первом квартале 2024 года // Центральный банк РФ. – URL: <https://www.cbr.ru/finstab/analytics/> (дата обращения 25.11.2024).

Информация об авторе

Рабданова Джамиля Аминулаевна, к.э.н., доцент кафедры «Финансы и кредит», Дагестанский государственный университет», г. Махачкала, Россия

Information about the author

Rabadanova Jamilya Aminullayevna, Ph.D. in Economics, Associate Professor of the Department of Finance and Credit, Dagestan State University, Makhachkala, Russia