

УДК 330:332.8

АНАЛИЗ ОТДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОКАЗАТЕЛЕЙ КРЕДИТОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ В РАМКАХ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Шишкина К.А., Кашина Е.В., Гроо А.В., Манюкова В.М.

*ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет», Красноярск,
e-mail: kristina.shishkina.96@bk.ru*

В статье проведен анализ основных показателей первичного рынка жилой недвижимости, таких как доля жилья, возводимого в рамках проектного финансирования по отношению к общей площади, динамика кредитных договоров и средств, хранившихся на них, определено количество квартир, которые были реализованы девелоперами по эскроу-счетам в регионах Сибирского федерального округа с 2019 по 2021 г., по отношению к количеству квартир, открытых к продаже. А также в контексте цели исследования расчетным путем авторами выявлен размер средств, аккумулированный на счетах эскроу, и объем средств, который был возвращен застройщиками по кредитным договорам банкам, на основании полученных данных, составлен рейтинг девелоперов по объему ввода объектов жилой недвижимости в эксплуатацию с текущего и до 2025 г. В заключении выделены основные тенденции развития первичного рынка жилой недвижимости в регионах СФО и банковского кредитования застройщиков, а также определены ключевые аспекты взаимодействия субъектов проектного финансирования. Помимо того намечен дальнейший вектор исследования в части выявления основных рисков для банка при взаимодействии с девелоперами.

Ключевые слова: проектное финансирование, кредитные обязательства, дивиденды, девелопмент, жилая недвижимость

ANALYSIS OF INDIVIDUAL PARAMETERS OF THE PRIMARY RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET AND INDICATORS OF LENDING TO REGIONAL DEVELOPERS WITHIN THE FRAMEWORK OF PROJECT FINANCING

Shishkina K.A., Kashina E.V., Groo A.V., Manyukova V.M.

Siberian Federal University, Krasnoyarsk, e-mail: kristina.shishkina.96@bk.ru

The article analyzes the main indicators of the primary residential real estate market, such as: the share of housing built under project financing in relation to the total area, the dynamics of loan agreements and funds stored on them, the number of apartments that were sold by developers on escrow accounts in the regions of the Siberian Federal District from 2019 to 2021 is determined., in relation to the number of apartments open for sale. And also in the context of the purpose of the study, the authors calculated the amount of funds accumulated in escrow accounts and the amount of funds that were returned by developers under loan agreements to banks, based on the data obtained, a rating of developers was compiled in terms of the volume of residential real estate commissioning from the current and until 2025. In conclusion, the main trends in the development of the primary residential real estate market in the regions of the Siberian Federal District and bank lending to developers are highlighted, and key aspects of the interaction of project financing entities are identified. In addition, a further vector of research is planned in terms of identifying the main risks for the bank when interacting with developers.

Keywords: project financing, credit obligations, dividends, development, residential real estate

С 1 июля 2019 г. первичный рынок жилой недвижимости на законодательном уровне перешел на новый формат финансирования. Все больше компаний-застройщиков используют заемные средства на строительство жилья. А банк, финансируя строительство, имеет возможность контролировать расходы для исключения нецелевого использования денежных средств.

По состоянию на 01.12.2021 в перечень банков, которые уполномочены на открытие и ведение кредитных договоров и счетов эскроу, в РФ входит 40 банков, остальные 49 таким требованиям соответствуют, однако реализуемая ими бизнес-модель не предполагает работу с механизмом проектного финансирования на данном этапе [1]. Счет

эскроу – это специализированный счет, который используется для безопасных сделок с жилой недвижимостью. Депонент вносит денежные средства на данный счет, далее банк их блокирует до момента ввода жилья в эксплуатацию застройщиком, а после выполнения обязательств, предусмотренных договором, застройщик получает зарезервированные средства.

По данным аналитики ДОМ.РФ на 01.02.2021 показатель объема жилья, возводимого с использованием счетов эскроу, во всех регионах Сибирского федерального округа (далее – СФО) выше 75% от общей доли строящихся объектов жилой недвижимости, а общий объем кредитных средств, выданный банками в рамках проектного финансирования на территории РФ, соста-

вил более 3 трлн руб., из которых девелоперы освоили уже 1,1 трлн руб. [2].

Стоит отметить, что вопросы проектного финансирования набирают популярность среди научного сообщества. Российские авторы, такие как М.В. Зенкина, С.А. Астафьев, П.Г. Грабовый и др., занимаются исследованием особенностей проектного финансирования и его влиянием на деятельность застройщиков, труды таких авторов, как Н.П. Гришина, Н.А. Гаттунен, С.А. Баронин и др., затрагивают вопросы формирования кредитного портфеля сектора жилищного строительства.

Проектное финансирование относится к одной из областей высокорисковой деятельности. Риски сопровождают всех участников проектного финансирования, а их идентификация обусловлена особенностями и индивидуальностью каждого инвестиционного проекта [3]. Проектное финансирование также является наиболее перспективной формой деятельности для всей банковской системы, а ее развитие происходит в большей степени благодаря крупным кредитным организациям, а масштабная кредитная поддержка влечет за собой вложение значительного объема долгосрочных ресурсов.

Следует проанализировать динамику отдельных параметров первичного рынка жилой недвижимости; показатели кредитования застройщиков Сибирского федерального округа в условиях проектного финансирования.

Материалы и методы исследования

В рамках проектного финансирования предполагается полный переход жилищного строительства на банковский контроль. По состоянию на 01.06.2021 в СФО насчитывается 355 действующих кредитных договоров на общую сумму 233 515,5 млн руб.

На рис. 1 показано количество кредитных договоров по регионам СФО, среди которых лидирует Новосибирская область и Красноярский край [4].

Лидируют среди банков по кредитованию застройщиков ПАО Сбербанк, банк ВТБ (ПАО), и банк «ДОМ.РФ».

По данным рис. 2 объем возводимого жилья с использованием счетов эскроу растет во всех исследуемых регионах СФО: лидером является Республика Хакасия – 89% жилья возводится по механизму проектного финансирования, далее располагается Иркутская область – 83% жилой площади, на третьем месте в процентном соотношении Томская область – 82%, в Красноярском и Алтайском краях – 78%, в Новосибирской и Омской областях показатель достиг 76% от общей доли возводимой площади [5].

По состоянию на январь 2022 г. (рис. 3) 36% от общей площади жилья, возводимого в рамках проектного финансирования, строится в Новосибирской области, 25% – в Красноярском крае, 12% и 11% жилья реализуется в Иркутской области и Алтайском крае, на остальные регионы округа приходится от 2 до 5% от общей площади [5].

За период с декабря 2019 г. по декабрь 2021 г. наблюдается положительная динамика количества кредитных договоров между банком и застройщиком и, как следствие, увеличивается размер заемных средств (рис. 4, 5) во всех регионах СФО: в Новосибирской области количество договоров увеличилось в 3,4 раза, в Красноярском крае – в 6,1 раз, Алтайский край – в 7 раз, в Иркутской области число договоров возросло в 3,8 раза, в 8 и 16 раз – в Республике Хакасия и Кемеровской области, в Омской и Томской области кредитных договоров стало больше в 4 раза [5].

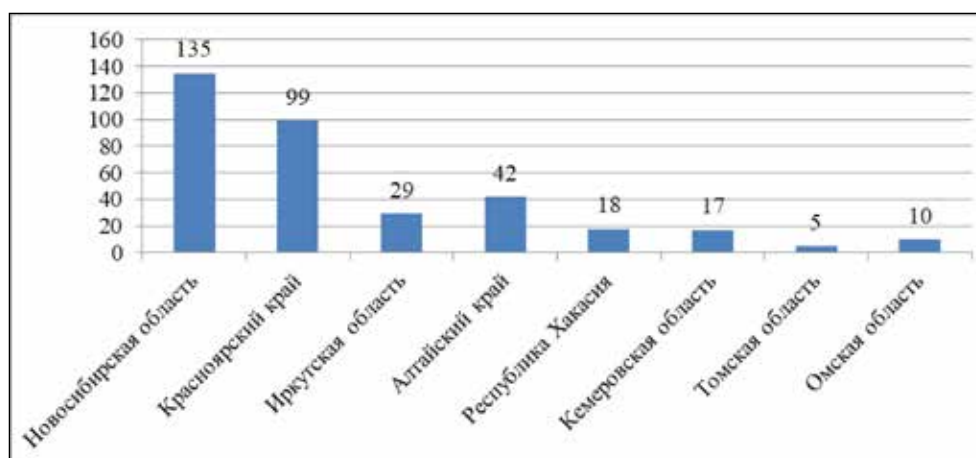


Рис. 1. Количество кредитных договоров по регионам СФО, шт.
Источник данных: Центральный банк Российской Федерации

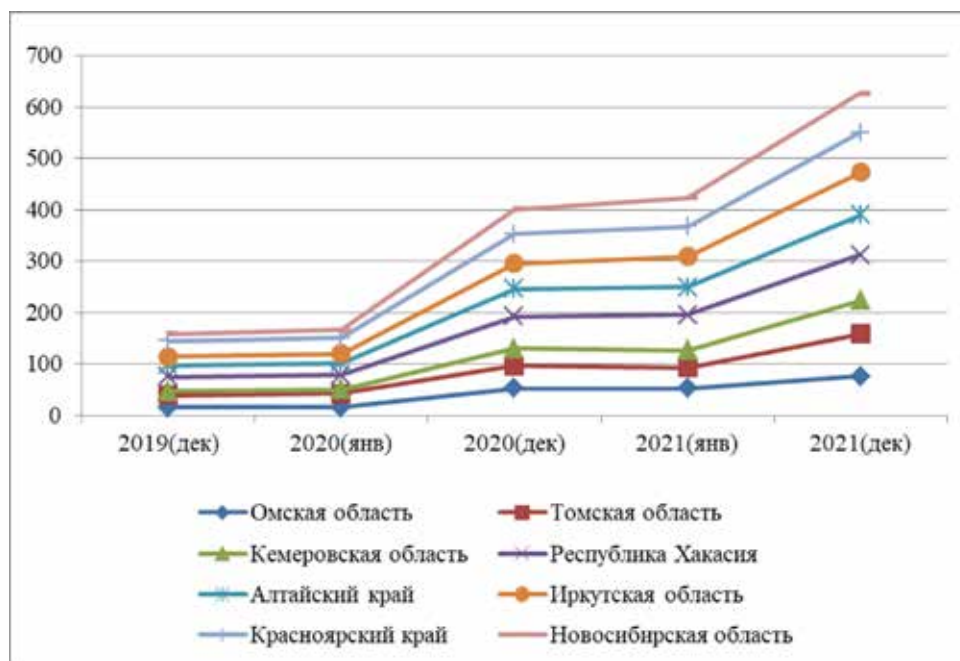


Рис. 2. Динамика изменения доли жилья, возводимого в рамках проектного финансирования, по отношению к общей площади, %

Источник данных: Единая информационная система жилищного строительства

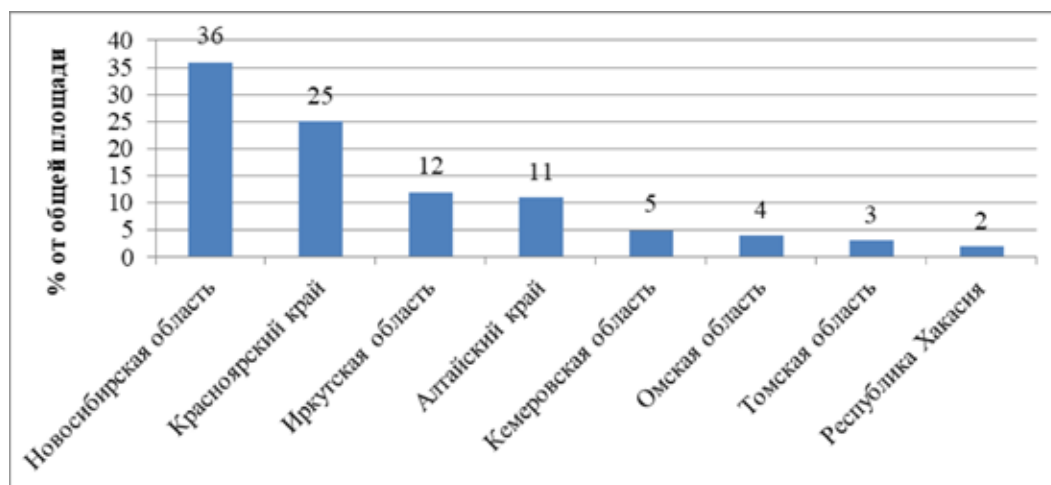


Рис. 3. Доля возводимого жилья от общей площади по регионам СФО

Источник данных: Единая информационная система жилищного строительства

На рис. 6 представлены показатели реализации квартир по проектному финансированию в строящихся домах, из которых 72% проданных площадей приходится на Республику Хакасию и Кемеровскую область, 60% продано в Алтайском крае, более 40% площадей реализовано в Омской и Новосибирской областях, более 30% площадей продано в Красноярском крае, Иркутской и Томской областях.

По итогам 2021 г. в Сибирском федеральном округе застройщиками реализовано около 311 тыс. м² жилой площади, из них лидером стала ГК «Монолитхолдинг» (г. Красноярск), которой удалось ввести в эксплуатацию 42 тыс. м² общей жилой площади, или 5 домов. В табл. 1 собраны лидеры среди застройщиков по плановому сроку ввода жилой недвижимости в эксплуатацию в рамках проектного финансирования с 2021 по 2025 г. [5].

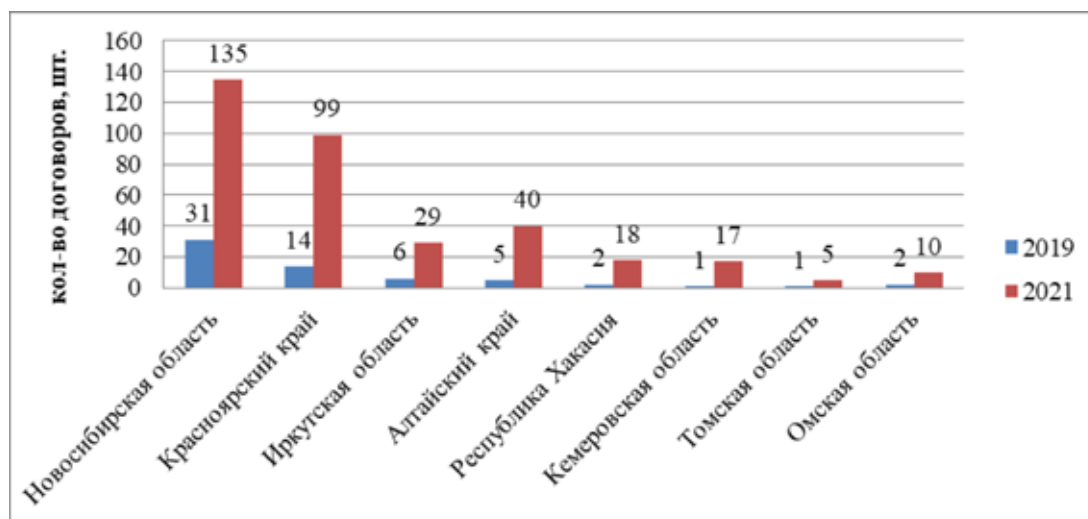


Рис. 4. Динамика количества действующих кредитных договоров с 2019 по 2021 г.
Источник данных: Единая информационная система жилищного строительства

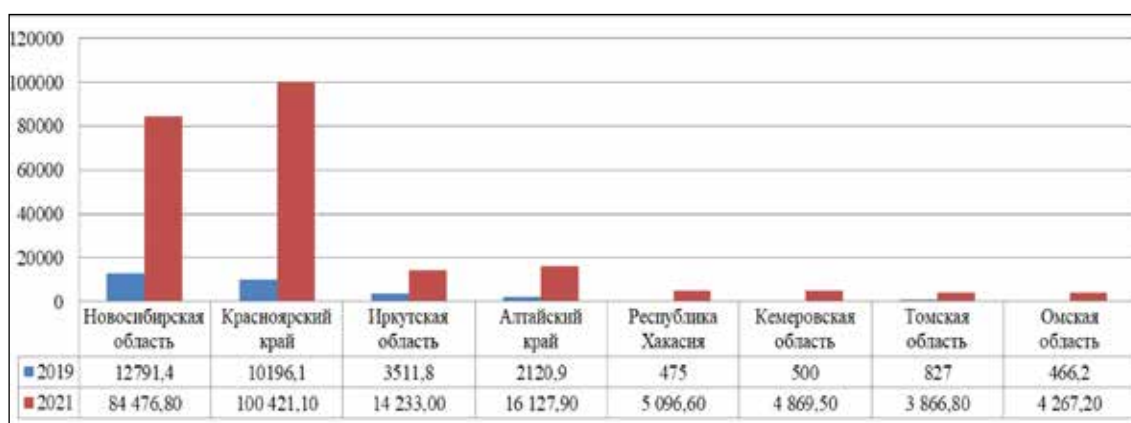


Рис. 5. Динамика суммы действующих кредитных договоров с 2019 по 2021 г.
Источник данных: Единая информационная система жилищного строительства

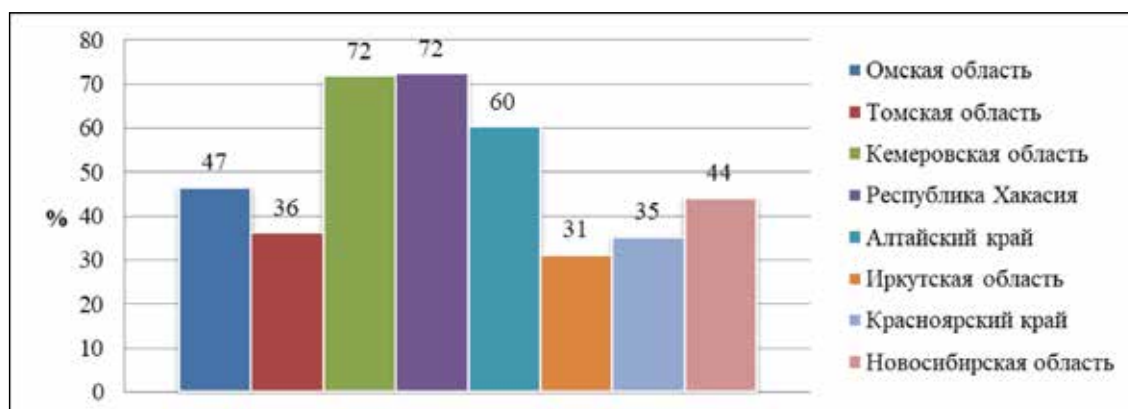


Рис. 6. Доля проданных квартир (от числа открытых продаж)
Источник данных: Единая информационная система жилищного строительства

Таблица 1

Плановые сроки ввода объекта в эксплуатацию, тыс. м²

№ п.п.	Девелоперы	Регион	2021	2022	2023	2024	2025
1	Брусника	Новосибирская область	11	35	87	79	10
2	Монолитхолдинг	Красноярский край	42	130	33	–	–
3	Жилищная инициатива	Алтайский край	30	58	49	48	–
4	Арбан	Красноярский край	–	56	55	33	39
5	Расцветай	Новосибирская область	–	40	39	–	–
6	Сибиряк	Красноярский край	–	–	65	5	67
7	СМ.СИТИ	Красноярский край	–	33	99	–	–
8	Новый город	Иркутская область	–	62	69	–	–
9	КРСКА	Красноярский край	18	28	21	49	–
10	ВИРА–СТРОЙ	Новосибирская область	7	52	49	–	–

Источник данных: Единая информационная система жилищного строительства.

Таблица 2

Исходные данные для расчета

Федеральный округ	Кол-во счетов эскроу, шт.	Остатки средств на счетах эскроу, млн руб.	Кол-во «раскрытых» счетов эскроу, шт.	Сумма средств, перечисленных с «раскрытых» счетов, млн руб.
Новосибирская область	15305	44 047,50	5675	13 998,60

Источник данных: Центральный банк Российской Федерации.

Для полноценного анализа необходимо оценить показатель количества средств, возвращенных по кредитным договорам. Данный показатель авторами статьи получен расчетным путем, исходные данные для расчета: количество счетов эскроу; остаток средств на данных счетах и количество раскрытых счетов; а также задействована сумма средств, которая уже перечислена с «раскрытых» эскроу-счетов застройщикам; сумма перечисленных средств – это прибыль застройщика с учетом закрытых кредитных обязательств девелопера перед банком. Исходные данные приведены в табл. 2 [4].

Проведем расчет на примере Новосибирской области, как региона-лидера.

Первым действием определим сумму средств, которая изначально была на сче-

тах эскроу. Зная количество счетов, остаток средств на них и количество раскрытых счетов, получим, что общая сумма средств, аккумулированная на эскроу-счетах за 2021 г., составляла 70 004,9 млн руб.

Далее, зная изначальную сумму средств на счетах и размер прибыли, которую уже получил застройщик (сумма средств с «раскрытых» счетов), путем разности суммы, полученной в первом действии, остатка средств на счетах и суммы перечисленных средств, выявим, что в Новосибирской области по итогам 2021 г. 11 958,8 млн руб. направлено на погашение кредитных договоров с банками. Аналогично определен размер средств, направленных на погашение кредитов в остальных регионах СФО, данные занесены в табл. 3.

Таблица 3

Расчетные значения суммы средств, направленных на погашение кредитов

Красноярский край	Иркутская область	Алтайский край	Республика Хакасия	Кемеровская область	Томская область	Омская область
1 281,9	4 900,5	333,7	309,8	60,4	0	0

Источник данных: составлено автором.

Такая разница между общей суммой действующих кредитных договоров и расчетной суммой возвращенных средств банку обусловлена в первую очередь тем, что большая часть жилья по новому механизму на данный период находится на этапе строительства и не введена в эксплуатацию.

Далее проведен анализ проектной декларации (далее – ПД) застройщиков по Красноярскому краю, на примере работы с ПД таких застройщиков, как УСК «Сибиряк», СК «Кульбытстрой» (несколько проектов домов), ГК «Монолитхолдинг», вычислено, что среднее соотношение суммы заемных средств от общей стоимости строительства, из которых 70% – заемные средства, 30% – собственные средства. Несмотря на то, что, например, Сбербанк анонсирует финансирование в размере до 85% бюджета проекта [6].

Стоит отметить, что кредитование жилищного строительства в рамках проектного финансирования отличается особой сложностью, что связано с необходимостью обеспечения выданных кредитных средств; созданием дополнительных служб в банках или привлечением специалистов в области строительства, архитектуры, оценки недвижимости, маркетинга; потребностью в оценке будущей модели финансирования инвестиционно-строительного проекта.

Результаты исследования и их обсуждение

Статистические и расчетные данные говорят о том, что проектное финансирование на всей территории СФО набирает обороты: увеличивается объем жилья, вводимого в рамках проектного финансирования, растет количество проданных площадей застройщиками, увеличивается количество кредитных договоров между банком и застройщиком, растут суммы заемных средств на строительство жилья, а кредитная поддержка требует задействования долгосрочных ресурсов и сопровождается появлением большого количества рисков для банка, которые необходимо идентифицировать, а далее – разработать единый механизм их оценки и минимизации, так как по данным января 2022 г. 76% застройщиков обращаются в банки для финансирования строительства жилой недвижимости, и процент будет постоянно меняться, а процентная ставка напрямую оказывает влияние на стоимость одного квадратного метра жилья, поэтому неизбежен поиск компромисса между взаимодействием банка и застройщика, один из вариантов – это минимизация

процентной ставки кредитования для наиболее добросовестного застройщика.

Результаты исследования позволяют в дальнейшем сфокусироваться на выявлении рисков, которые могут возникнуть при взаимодействии банков с застройщиками в рамках проектного финансирования жилой недвижимости.

Заключение

Проектное финансирование – стремительно развивающийся механизм поддержки крупных проектов, в котором основное участие принимают российские банки. Реализация строительных проектов с помощью проектного финансирования позволяет привлекать большой объем заемных средств, где банки, в свою очередь, закрепляют функцию основной кредитной поддержки строительства жилой недвижимости.

Проведенный анализ параметров первичного рынка жилья позволяет сделать вывод, что рынок динамично развивается, о чем говорит максимальная концентрация застройщиков на строительство жилья по эскроу-счетам и высокая доля реализованных площадей, однако также стоит обратить внимание, что большая доля проданных площадей может повлечь за собой риск снижения предложения и повышения стоимости 1 м² жилья для конечного потребителя, а для банков – риск снижения активности строительной компании по открытию кредитных линий на строительство жилья, увеличения сметной стоимости строительства.

За исследуемый период наблюдается увеличение количества заемных средств, рост счетов эскроу, что, в свою очередь, может сказаться как на дальнейшей покупательской способности населения и на стоимости 1 м² жилья, так и на возникновении риска для банка в части потери платежеспособности застройщика и отсутствия возможности исполнять свои кредитные обязательства.

Таким образом, рост показателей на рынке жилья и высокая активность привлечения заемных средств требует создания эффективной системы управления рисками, в том числе разработку современных инструментов их хеджирования. А российские банки, в свою очередь, нуждаются в унификации и разработке методик по ограничению возникающих рисков. Кроме того, управлять рисками должны не только банки, но и застройщики, с целью выработки компромиссных решений и формирования дальнейшего вектора устойчивого развития первичного рынка жилой застройки в регионах.

Список литературы

1. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <https://cbr.ru/> (дата обращения: 10.02.2022).
2. АО «ДОМ.РФ» [Электронный ресурс]. URL: <https://наш.дом.рф/> (дата обращения: 10.02.2022).
3. Баронин С.А. Анализ основных проблемных вопросов и рисков долевого жилищного строительства // Научное обозрение. Экономические науки. 2016. № 3. С. 11–17. URL: <https://science-economy.ru/ru/article/view?id=814> (дата обращения: 10.02.2022).
4. Информация о проектном финансировании. Финансирование долевого строительства / Центральный банк Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: <https://cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva/2020-06-01/> (дата обращения: 10.02.2022).
5. Основные показатели жилищного строительства / Единая информационная система жилищного строительства. [Электронный ресурс]. URL: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства (дата обращения: 10.02.2022).
6. Проектная декларация застройщиков Сибирский портал новостроек и недвижимости / Единая информационная система жилищного строительства. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.sibdom.ru/> (дата обращения: 10.02.2022).