

Петербургские банки готовы финансировать лишь крупные строительные компании с надежной репутацией

Банки стали больше доверять строительным компаниям. Объем рынка кредитования этого сектора за полугодие увеличился на 7,8%. Однако после кризиса 2008-2009 годов осадочек в отношениях все же остался. Как признают некоторые участники рынка, ставки по кредитам для строителей выше, чем для компаний других секторов. Кроме того, рассчитывать на банковское финансирование могут только крупные холдинги, сумевшие без серьезных потерь пройти через недавние экономические потрясения.

Работающие в Петербурге банки в течение 2012 года сообщили о целом ряде проектов, связанных с финансированием строительной отрасли. Речь идет как о кредитовании строительных компаний, предоставлении им банковских гарантий, так и о финансировании отдельных строительных проектов.

Портфели толстеют

По данным Банка России, в первом полугодии рынок кредитования строительных проектов в целом вырос на 7,8%, при этом доля кредитов, выданных строителям Северо-Западным банком Сбербанка России, составила 25%, говорит заместитель председателя Северо-Западного банка Сбербанка России Алексей Кольчик. По его словам, кредитный портфель по строительным проектам Северо-Западного банка составил 35 млрд руб. Руководитель дирекции по работе с крупными клиентами Северо-Западного регионального центра (СЗРЦ) банка ВТБ Сергей Григорьев отмечает, что на 1 июля 2012 года в корпоративном кредитном портфеле СЗРЦ ВТБ доля компаний строительной отрасли составила порядка 22%. Сюда входит кредитование девелопмента и строительства по исполнению государственных контрактов. Рост кредитования строительного сектора наблюдает и старший вице-президент банка «Санкт-Петербург» Михаил Фрид. «Если на начало 2011 года величина кредитного портфеля предприятий строительного комплекса и недвижимости в нашем банке составляла 46,07 млрд руб., то на начало 2012-го - 51,7 млрд руб.», - уточняет он.

Спрос на кредиты со стороны строительных компаний г-н Кольчик объясняет запуском новых строительных проектов, пришедшимся на 2011 год и первое полугодие 2012 года. По данным службы Госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга, в 2011 году было выдано 498 разрешений на строительство, что на 10% превышает показатель 2010 года. При этом за период с 1 января по 17 августа 2012 года выдано уже 313 разрешений.

Настороженное отношение

Между тем банкиры отмечают, что строительный сектор еще не полностью восстановился от кризиса. «Мы достаточно консервативно подходим к выбору проектов, отдавая предпочтение компаниям, которые имеют замкнутый производственно-строительный цикл и длительную историю работы на строительном рынке. Такие компании правильно осуществляют планирование и производственных и финансовых потоков», - говорит г-н Григорьев.

«К отрасли в целом сохраняется настороженное отношение», - признает финансовый директор ЗАО «Управляющая компания «Эталон» Виктор Васенёв. Компании кредитуются по ставкам несколько выше среднерыночных, добавляет он, уточнив, правда, что «Эталон» следует отнести к разряду исключений из этого правила. «При прочих равных условиях стоимость заемных средств для предприятий строительной отрасли будет несколько выше, чем, например, у естественных монополий», - подтверждает Михаил Фрид. В Северо-Западном банке Сбербанка говорят, что банком разработана новая модель оценки рисков, которая позволяет отнести того или иного заемщика, а также реализуемый им проект в соответствующую категорию надежности. Исходя из проведенного категорирования клиенту и может быть предложена ставка по кредитованию. Сергей Григорьев из СЗРЦ ВТБ утверждает, что диапазон базовых процентных ставок по корпоративному кредитованию сейчас достаточно широкий - от 8,5 до 14% в зависимости от срока кредитования.

Продукты для бизнеса

Наиболее востребованным кредитным продуктом у строительных компаний является проектное финансирование отдельных объектов, отмечает г-н Фрид. В группе ЛСР пояснили, что при такой форме финансирования банки требуют инвестировать в проект определенную долю собственных средств, а остальные затраты на строительство по-крываются заемными средствами. Погашение кредита осуществляется из

поступлений от продаж.

Начальник отдела корпоративных инвестиций Setl Group Павел Гуменник отмечает, что увеличение количества сделок по проектному финансированию в компании стали фиксировать в 2011 году. По его словам, основная трудность для застройщика заключается в том, что открытие проектного финансирования в большинстве банков возможно только после получения девелопером исходно-разрешительной документации. Таким образом, средства на этапе проектирования и согласования застройщик изыскивает самостоятельно, а после получения полного пакета исходно-разрешительной документации становится возможным привлекать средства дольщиков. Получается, что в тот момент, когда банк готов профинансировать проект, застройщик уже не так остро нуждается в деньгах, говорит г-н Гуменник. Тем не менее, добавляет он, на сегодняшний день существует некоторое количество банковских продуктов, включающих в себя и непосредственно проектирование, и последующее согласование проекта.

В компании СУ-155 отмечают, что помимо кредитования под конкретные проекты и пополнение оборотных средств банки готовы принимать непосредственное участие в финансировании жилищного и коммерческого строительства и предоставлять факторинговые услуги. Еще один важный аспект взаимодействия между банками и застройщиками - ипотечное кредитование покупателей жилья.

То, что доступ к финансированию сейчас имеют только крупные компании, дает основания полагать, что на строительном рынке грядет консолидация. По крайней мере, политика банков - финансировать наиболее устойчивые компании - подталкивает строительный бизнес к подобной реорганизации.

Андрей ЖУКОВ