

Вопросы внедрения в практику проектного финансирования в жилищном строительстве, проблемы взаимодействия и перспективы рынка недвижимости обсудили участники круглого стола, который был организован Ассоциацией кредитных организаций Тюменской области 13 ноября 2019 года в Отделении Тюмень Банка России. В мероприятии приняли участие более 50 представителей банков, компаний-застройщиков, Правительства Тюменской области, Ассоциации кредитных организаций Тюменской области и Уральского ГУ Банка России.

С 1 июля 2019 года вступили в силу новые правила, согласно которым привлечение застройщиками денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов допускается только с использованием счетов эскроу. Новая модель финансирования строительства призвана минимизировать финансовые риски покупателей нового жилья, переложив их на застройщиков и банки.

По состоянию на начало ноября в Тюменской области выдано 178 разрешений на строительство 64 застройщикам, из них: имеют право привлекать средства дольщиков в рамках Федерального закона № 214-ФЗ – 154 (86%), предусматривают использование счетов эскроу – 47.

На 1 октября 2019 года в кредитных организациях, осуществляющих деятельность в Тюменской области, открыто 767 счетов эскроу, сумма остатков средств на указанных счетах превысила 1,7 млрд рублей. В III квартале среднемесячный темп прироста числа счетов эскроу составил 63%. Заключено 17 договоров

на проектное финансирование с использованием счетов эскроу.

Представители застройщиков среди проблем проектного финансирования отмечали длительные сроки рассмотрения заявок банками, избыточные требования банков по обеспечению обязательств застройщиков, предоставление финансирования только под высокодоходные проекты.

В свою очередь банки обращали внимание на низкий уровень кредитоспособности заемщиков, малую долю собственных средств у застройщиков, высокий уровень риска ссуд, что приводит к формированию дополнительных резервов и несет нагрузку на

капитал.



По словам начальника Уральского ГУ Банка России Рустэма Марданова, существенное влияние на ставку по договорам проектного финансирования оказывает накопление средств на счетах эскроу. Средневзвешенная процентная ставка составляет 6% годовых. В то же время минимальная ставка по таким договорам может достигать 0,5% годовых в случае почти 100% наполнения на счетах эскроу.

Представитель Главного управления строительства Тюменской области Вадим Ряска сообщил, что возможно сокращение количества застройщиков, отдельные неэффективные и финансово несостоятельные компании будут вынуждены покинуть рынок. Однако монополизации рынка крупнейшими региональными застройщиками не произойдет, в том числе в связи с приходом в регион федеральных застройщиков. Также он отметил, что Тюменская область занимает одно из лидирующих мест среди регионов России по вводу жилья, а рынок недвижимости перенасыщен – предложение квартир в 2 раза превышает спрос.

– Несмотря на имеющиеся проблемы, переход на новую модель финансирования жилищного строительства динамично происходит во всех регионах Урала. В Тюменской области он идет более успешно, – сообщил Рустэм Марданов. – Вопросы, возникающие у кредитных организаций, в том числе касающиеся адекватной оценки рисков строительных проектов, учета особенностей финансового состояния заемщиков при формировании резервов на возможные потери по ссудам, получают оперативное разрешение, создавая основу для увеличения числа финансируемых проектов.

Участники круглого стола сочли целесообразным ввести в практику регулярные встречи представителей банков, компаний - застройщиков, Главного управления строительства Тюменской области, Банка России по обсуждению возникающих вопросов в части внедрения проектного финансирования в жилищном строительстве.

