

Проектное финансирование. Трехлетний опыт – плюсы и минусы

Тематика: **Недвижимость**
Корпоративные новости

Дата публикации: 30.09.2022

Дата мероприятия / события: 30.09.2022

г. Москва

Чтобы проектное финансирование получило развитие в текущей ситуации, банки, застройщики и государство должны наладить совместный диалог, - сходятся во мнении участники дискуссионной панели «Проектное финансирование – плюсы и минусы».

По мнению Евгения Платонова, финансового директора TIME DEVELOPMENT, девелопера ЖК «Новая Щербинка», главный плюс для девелопера с момента практики введения проектного финансирования – доступность денег в рамках кредитного лимита независимо от поступлений от продаж. Все еще много сложностей у девелоперов с получением проектного финансирования по причине выполнения LLCR от 1,2, если объект не в Москве (объекты в Москве имеют самую большую маржинальность), - считает эксперт: «Ввиду большой нагруженности на комплексное освоение территорий социальными объектами и инженерными головными сооружениями коэффициент LLCR 1,2 трудно достигим. Когда случаются политические и экономические потрясения в стране, банки при оценке новых проектов и пересчете моделей по старым проектам увеличивают расходы и уменьшают доходы, таким образом даже изначально выполнимый LLCR 1,2 становится нереализуемым и банки могут остановить проектное финансирование либо попросить «занести» собственные средства для дальнейшего финансирования, в итоге нагрузка на застройщика увеличивается, что приводит к росту цен на недвижимость».

Кроме того, участники панельной дискуссии отметили растущий дефицит кадров в строительной отрасли. «Сроки по оплатам на срок рассмотрения реестров в банках увеличились и это влияет на темпы строительства. В то время как в строительстве объекта задействовано много квалифицированной рабочей силы, которой еженедельно необходимо получить заработную плату за проделанную работу, а в случае задержек зарплаты, работники уходят на другие объекты и процесс строительства тормозится», - рассуждает Платонов.

При этом, не всегда ковенанты банка являются защитным механизмом для соблюдения интересов дольщиков, но их невыполнение часто приводит к остановке финансирования. Что влечет за собой дополнительные расходы в виде комиссий, процентных расходов, отложенных процентов по кредиту для застройщика и, как следствие, приводит к потере дополнительного дохода в виде процентов от депозитов от размещения свободного остатка денежных средств в периоде.

За три года действия закона о проектном финансировании деньги для застройщиков подорожали вдвое: на размер комиссии за предоставление кредита от 0,5% от суммы лимита; на размер процентных расходов и отложенных процентов; на размер от упущенной выгоды в виде потери дополнительного дохода в виде процентов от депозитов от размещения свободного остатка денежных средств в периоде.

«Сейчас рефинансирование застройщику стоит 4 % от максимального Лимита Кредитования, например, от 4 млрд. руб. — это 180 млн. руб., это очень большой размер дополнительной нагрузки на себестоимость объекта. Возможность рефинансирования без платы за досрочное погашение — это возможность получить более выгодные условия кредитования, тем самым уменьшить себестоимость объекта», - комментирует Евгений Платонов.

Все еще остаются вопросы и в отношении дольщиков. С одной стороны, благодаря проектному финансированию, дольщики защищены в размере суммы денежных средств, которая находится на эскроу-счетах, и в случае невыполнения своих обязательств застройщиком должна быть направлена на завершение строительства объектов. Однако, как и будет ли это будет работать на практике пока не понятно.

Для поиска решения всех этих вопросов, необходимо наладить совместный диалог между банками, государством и застройщиками, - не сомневаются эксперты рынка, принявшие участие в панельной дискуссии.

Справка о компании

Time Development – девелопер нового поколения с неординарным и эффективным бизнес-подходом. В 2022 году под брендом Time Development собралась команда профессионалов из различных областей строительной отрасли, объединив все направления – от маркетинга и аналитики до проектирования, строительных и генподрядных работ. В планах компании: полное завершение строительства трех очередей ЖК «Новой Щербинки», а также разработка других земельных участков в московском регионе под жилую застройку.

Справка о проекте ЖК «Новая Щербинка»

Пригородные кварталы «Новая Щербинка» - флагманский проект Time Development малоэтажной жилой застройки (от 3-х до 8-ми этажей) на Юге московского региона, предлагающий комфортные условия для жизни в мегаполисе. Первая очередь ЖК до конца года будет введена в эксплуатацию. В планах компании-застройщика: полное завершение строительства трех очередей «Новой Щербинки», а это 20 монолитных жилых домов, включая возведение объектов социальной, образовательной и коммерческой инфраструктуры к 2028 году.

<https://new-scherbinka.ru/>

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/146925/>