



*С каждым годом в России банкротятся всё больше застройщиков. Ситуация осложняется окончанием ипотечного бума и переходом на проектное финансирование. Затронут ли эти проблемы финансовый сектор?*

Число банкротств в строительной отрасли растет с каждым годом. Таковы данные Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК). Если в 2016 году закончили свое существование 149 компаний, то в прошлом году — уже 157 застройщиков. А всего за шесть месяцев этого года число банкротов подскочило в два раза — до 300 компаний. В эти цифры, конечно, вошли нашумевшие в этом году банкротства лидеров рынка — Urban Group, ЖК «Царицыно», группы «ПТК-30», а ранее и «СУ-155». По данным Минстроя, в числе обманутых дольщиков 34 тыс. россиян, число проблемных объектов по всей стране подбирается к тысяче, а стоимость их достройки давно перевалила за 100 млрд рублей.

По большей части причинами краха стала неэффективность управления и девальвация рыночного риска. Дело в том, что мы столкнулись в последнее время с чрезмерной опекой дольщиков со стороны государства. Железные гарантии от государства — в виде Фонда защиты прав дольщиков, например, — привели к тому, что многие девелоперы перестали адекватно оценивать риски, приступая к строительству. Ведь государство все равно достроит, в беде не бросит. Ситуацию осложняют и объективные причины — вроде макроэкономической конъюнктуры, американских санкций и близкого к исчерпанию ипотечного бума.

В частности, в июле, по данным агентства «Инком-Недвижимость», впервые за многие месяцы спрос на жилье не превысил предложение. Правда, речь идет о вторичном рынке, но все равно снижение спроса связано с окончанием ипотечного бума, который мы наблюдаем вот уже второй год подряд. Если еще в начале года эксперты предрекали рост спроса в целом по рынку на этот год на все 50%, то теперь, особенно после санкционной истории, прогнозы едва-едва дают 15-20% прироста. Это немало, но беда в том, что многие застройщики ориентировались именно на сильно опережающий спрос. Ипотека вновь стала дорожать. По сравнению с июнем — месяцем самых низких ипотечных ставок (9,48%) — ставки по кредитам на жилье вновь пошли вверх. В июле ставка приблизилась к 9,57%, а в августе один из крупнейших игроков на этом рынке — Райффайзенбанк объявил о росте ставки по ипотеке сразу на 1 процентный пункт. Остальные банки тщательно отслеживают ситуацию. Глава Сбербанка Герман Греф уже предупредил о возможном повышении ставок банком.

Среди причин повышения ставок по ипотеке называются девальвация рубля, повышение НДС и ускорившаяся инфляция. К этому могут добавиться проблемы у крупнейших госбанков — если все-таки санкции ударят по их бизнесу. В этом случае они резко ужесточат требования по кредитам, что еще больше снизит число покупателей жилья и, как следствие, подорвет бизнес строителей.

Пошатнет ли это сами банки? Отнюдь. После кризиса 2014 года Банк России начал

охлаждать интерес банков к строительной отрасли ввиду ее высоких рисков. По данным регулятора, на начало года доля просроченной задолженности заемщиков-строителей превышала 22%, хотя еще в 2015 году данный показатель составлял 14%. Для сравнения: средний уровень просрочки в розничном и корпоративном кредитовании не превышает 6-8%. В итоге Банк России добился своего. Банки все реже кредитуют строителей, некоторые кредитные организации и вовсе поместили эту категорию заемщиков в «черные списки». И так, кредитов все меньше, в том числе все меньше рефинансирования. С этим отчасти связан нынешний всплеск банкротств строителей. Хотя кризис в строительной отрасли все же достал некоторые банки, и пример тому — санация крупных частных банков в 2017 году. Речь идет об «Открытии», Бинбанке и Промсвязьбанке — банках, которые аккумулировали значительные активы в строительном секторе. Можно сказать, Банк России тут сыграл на опережение. И не будь этих громких санаций, токсичные строительные кредиты могли бы стать системной проблемой для всей отрасли. А так обошлось пусть и не малой кровью, но все же точечным вмешательством. Многие банки — до вступления в силу новых правил финансирования строительства жилья — взяли паузу: все готовятся к работе по новым правилам. Прямым следствием охлаждения интереса банков к стройке стал рост инвестиций застройщиков за счет собственных средств (не кредитов), который превысил в среднем в этом году 50%.

В Банке России неоднократно говорили, что всячески поддерживают такое направление кредитования, как ипотека. И теперь, когда она начала по естественным причинам выдыхаться, регулятор будет стимулировать выдачу жилищных кредитов. Это, безусловно, поддержит балансы части девелоперов, а те, в свою очередь, — балансы банков. Что, к слову, является первостепенной задачей регулятора — если, конечно, Банк России не хочет создать условия для «идеального шторма». Но вряд ли регулятор будет испытывать банки на прочность — ведь рисков и так хватает, взять те же санкции. В связи с этим есть основания ожидать, что «правильное» строительное кредитование — через ипотеку — будет жить.

Конечно, не исключено, что в ближайший год мы увидим новые банкротства застройщиков. Но прежде мы увидим еще большие объемы предложения жилья: только в июне было выдано 132 разрешения на строительство, хотя с начала 2018 года таких разрешений каждый месяц выдавалось не более 15. Таким образом, складывается интересная ситуация. С одной стороны, на цены будет давить растущее предложение. С другой — в рамках перехода на эскроу-счета и из-за удорожания кредитов цены на строительство, безусловно, подскочат. Эксперты пока не берутся сказать, чья возьмет, но страхи вокруг перехода на проектное финансирование сильно преувеличены, а в информационном поле на эту тему присутствует нездоровый ажиотаж. Между тем схема с эскроу-счетами, напротив, гарантирует застройщику более низкий процент по кредиту, чем прежде. Условно, если в случае со спецсчетом банк дает кредит девелоперу под 11%, то со счетами эскроу кредит может подешеветь до 5% — даже ниже обещанных Банком России 6%.

Впрочем, девелоперы боятся не зря, ведь скоро именно банки, а не они будут задавать тон на этом рынке. А значит, неэффективные застройщики будут вынуждены покинуть рынок. Эксперты, в частности, предсказывают, что нераспроданным — в связи с перепроизводством жилья — может стать от четверти до трети всего возведенного жилья.

Будут ли в связи с этим проблемы у банков? Безусловно, но лишь у некоторых, это не станет системной проблемой. Банк России внимательно подошел к проблеме и разрешает работать с эскроу-счетами только проверенным банкам. Таковых пока регулятор отобрал 55. Резюмируя вышесказанное, можно сказать, что ЦБ заблаговременно купировал риски банков от банкротств застройщиков.

Но в связке «банк — застройщик», как правило, присутствует и третья сторона — страховые компании, страхующие ответственность застройщика перед дольщиками. На волне проблем с Urban Group появились понятные опасения об устойчивости уже самих страховщиков. ЦБ пришлось даже объяснять, что в этом отношении сложностей не возникнет. Так, после случившегося с Urban Group страховой дом «ВСК» по требованию Банка России создал резервы в размере 9,7 млрд рублей. Это подтверждает, что у страховщика достаточно ресурсов, чтобы оставаться платежеспособным и в случае предъявления требований исполнить их. Несколько компаний из холдинга Urban Group признаны банкротами, и на горизонте трех месяцев будет ясен объем обращений в ВСК за выплатами. В самой компании прогнозируют, что большинство дольщиков предпочтут дождаться достройки своего жилья, поскольку суммы страхового покрытия ниже стоимости приобретения новых аналогичных квартир. Тем более что государство заняло активную позицию в решении проблем дольщиков Urban Group — Минстрой, «ДОМ.РФ» и правительство Московской области заявили, что все недостроенные дома будут закончены.

Что касается страховщиков, то в России сложилась удивительная ситуация, когда строительная отрасль, несмотря на все ее риски, в крайне малом объеме покрыта страхованием. А ведь клиентам нужны новые страховые продукты, чтобы защититься от нарушений. Например, одним из таких страховых продуктов могла бы стать страховка от скрытых недостатков и дефектов, допущенных при строительстве.

В связи с переходом от долевого строительства к принципам проектного финансирования страховые компании все больше превращаются в экспертов и куда более эффективно начинают оценивать возможные риски. Нередки случаи, когда страховщики берут на себя ответственность за недостроенные объекты и достраивают их.

Банки.ру, 09.11.2018