

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТНОГО
ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ
TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF PROJECT
FINANCING OF HOUSING CONSTRUCTION IN RUSSIA

Аннотация: В современной экономике проектное финансирование имеет важное значение, поскольку оно обеспечивает финансирование целого ряда инициатив во многих секторах, от строительства инфраструктуры до проведения научных исследований. С помощью этого механизма финансирования предприятия и организации могут привлекать инвестиции для достижения определенных целей и получать конкретные результаты.

Abstract: In the modern economy, project finance is essential since it provides funding for a range of initiatives in many sectors, from building infrastructure to conducting scientific research. With the help of this funding mechanism, businesses and organizations may draw in investments for certain goals and get particular outcomes.

Ключевые слова: проектное финансирование, специальная проектная компания, жилищное строительство, эскроу счет.

Keywords: project financing, special project company, housing construction, escrow account.

Проектное финансирование, специализированная форма финансирования крупномасштабных, сложных инфраструктурных и промышленных проектов, стало важнейшим инструментом экономического развития и глобальной конкурентоспособности. В эпоху, характеризующуюся растущими потребностями в инфраструктуре, технологическим прогрессом и повышенной геополитической неопределенностью, понимание динамики финансирования проектов актуально как никогда.

В России растущая тенденция использования эскроу-счетов при финансировании строительных проектов в России отражает растущее внимание отрасли к безопасности и прозрачности. Такой подход дает множество преимуществ, таких как защита средств от нецелевого использования или провала проекта, укрепление доверия между сторонами за счет четкой видимости финансовых потоков и минимизация рисков для инвесторов за счет обеспечения выделения средств только после достижения определенных этапов проекта.

Существует множество интерпретаций того, что представляет собой «проектное финансирование» в современном контексте экономического развития. Так, проектное финансирование определяется Т.Г. Щелкуновой и А.С. Басаевой как «один из видов целевого инвестиционного кредита, получаемого для реализации конкретного проекта, например, для создания предприятий, модернизации или перепрофилирования существующих производственных мощностей, строительства промышленных, коммерческих или жилых объектов и т.д.» [3]. Н.В. Собина и М.П. Логинов приводят другое определение: «Проектное финансирование относится к форме финансирования крупных проектов путем формирования специальной проектной компании, где источником возврата заемных средств считаются средства исключительно из будущих операционных доходов проекта, а в качестве обеспечения по кредиту – средства, полученные от реализации проекта. активы проекта с распределением рисков между значительным числом участников инвестиций» [2]. В научной статье Т.Т. Шиукашвили и М.А. Кравченко авторами представлено следующее определение:



«Проектное финансирование – это особая форма объединения денежных потоков, инвестируемых в проект инициатором проекта и его кредитором (коммерческим банком) на условиях распределения проектных рисков между участниками проекта, при которой проектная компания создается для реализации и контроля проект, в то время как возврат инвестированных ресурсов участников проекта осуществляется в виде денежных потоков, генерируемых самим проектом» [4].

Проектное финансирование в жилищном строительстве играет важную роль как один из вариантов финансирования строительства. Кроме того, структурированное распределение средств стимулирует застройщиков придерживаться установленных сроков и поддерживать высокие стандарты качества [1].

В то время как российский рынок жилья в четвертом квартале 2023 года представляет собой многогранный ландшафт, сформированный активной строительной деятельностью, изменением структуры спроса и растущей зависимостью от счетов условного депонирования, именно проектное финансирование по-настоящему занимает центральное место. Этот финансовый инструмент стал краеугольным камнем стабильности и роста сектора, стимулирующим развитие и определяющим траекторию развития рынка.

Анализируя финансовую ситуацию на рынке, можно отметить, что общий долг девелоперов превысил 6,1 трлн рублей, что отражает умеренное увеличение портфеля проектного финансирования на 2% [5]. Хотя этот рост может показаться скромным, крайне важно признать одновременный рост числа завершенных проектов и последующее высвобождение средств с депозитных счетов, что приводит к увеличению выплат по долгам. Это говорит о здоровом цикле оборачиваемости проектов, когда завершенные проекты генерируют капитал для новых предприятий при одновременном сокращении непогашенной задолженности.

Взаимосвязь между проектным финансированием и эскроу-счетами еще больше укрепляет финансовую стабильность на рынке. Рекордный приток средств на эскроу-счета, составивший 1,9 трлн рублей, свидетельствует о доверии покупателей и безопасности, обеспечиваемой этим механизмом. Это также напрямую влияет на финансирование проекта, увеличивая коэффициент покрытия – долю долга застройщика, обеспеченную средствами условного депонирования. Этот показатель вырос до 90%, что свидетельствует о заметном улучшении финансовой стабильности проектов и снижении подверженности риску как застройщиков, так и кредиторов. Однако сохранение такого высокого коэффициента охвата в течение 2024 года и в последующий период будет зависеть от устойчивого спроса и эффективности стратегий продаж девелоперов.

Средняя процентная ставка по кредитам на проектное финансирование выросла до 6,4%, что в основном обусловлено повышением ключевой ставки центрального банка и изменениями коэффициентов покрытия. Хотя этот резкий рост может вызывать опасения, важно учитывать его в контексте более широкой экономической ситуации. Ставки по проектному финансированию остаются значительно ниже, чем по обычным корпоративным кредитам, что подчеркивает относительную привлекательность и доступность этого варианта финансирования для застройщиков. Это говорит о том, что, несмотря на рост, проектное финансирование по-прежнему остается жизнеспособным и выгодным инструментом стимулирования жилищного строительства.

Региональные различия в тенденциях финансирования проектов подчеркивают важность анализа местного рынка и разработки индивидуальных стратегий. Девелоперы и кредиторы должны тщательно оценивать уникальную динамику каждого региона, принимая во внимание такие факторы, как структура спроса, конкуренция и нормативно-правовая среда, для обеспечения успеха и устойчивости проектов.



Таким образом, проектное финансирование является основой российского рынка жилья, движущей силой развития, обеспечивающей финансовую стабильность и определяющей траекторию развития сектора. Поскольку рынок продолжает развиваться, эффективное использование проектного финансирования и управление им будут по-прежнему иметь первостепенное значение для решения сложных задач и обеспечения долгосрочного успеха этого жизненно важного сектора.

Список литературы:

1. Бодиенкова В.С. Роль проектного финансирования в жилищном строительстве // Н.Экс.Т. 2021. №1.
2. Собина Н.В., Логинов М.П. Механизм и система проектного финансирования // Вопросы управления. 2017. №2 (45).
3. Шелкунова Т.Г., Басаева А.С. Проектное финансирование в коммерческих банках // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. №9-2.
4. Шиукашвили Т.Т., Кравченко М.А. Преимущества и недостатки проектного финансирования // Экономика и социум. 2016. №7 (26).
5. О проектном финансировании жилищного строительства в четвертом квартале 2023 года / Банк России [Электронный ресурс] – Официальный сайт – URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/48984/pf_2023_Q4.pdf

