

Стоян Арсен Александрович

магистрант

Владимирский филиал ФГОБУ ВО «Финансовый университет

при Правительстве Российской Федерации»

г. Владимир, Владимирская область

СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ

СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Аннотация: строительная отрасль относится к капиталоемким сферам, требующим сложных финансовых инструментов из-за высоких рисков и долгосрочных проектов. В современных условиях нет какого-либо единого универсального инструмента, из-за чего приходится применять комплексный подход, сочетающий различные инструменты финансирования проектов отрасли.

Ключевые слова: строительная отрасль, капиталоемкость, проектное финансирование, синдицированное кредитование.

Строительная сфера в наши дни представляет собой не только сложную капиталоемкую отрасль, но опирается на различные источники финансирования, в рамках которых требуются сложные финансовые модели, помогающие оценить возможные риски и получить возврат инвестиций исходя из учета фактора долгосрочности проектов.

Наиболее распространенным является проектное финансирование, которое предусматривает создание отдельного юридического лица – проектной компании (SPV). Финансирование идет через нее с учетом будущих денежных потоков, получаемых после введения объекта в эксплуатацию. Как правило, это крупные объекты вроде платной дороги, жилого комплекса или иного объекта инфраструктуры. В центре всего находится сам проект, кредиторы или инвесторы оценивают его рентабельность. Это позволяет достаточно равномерно распределять риски между участниками, помогая увеличивать возможности привлечения крупных сумм денег. Кроме того, долговая нагрузка не оказывает негативное влияние на баланс предприятия-инициатора, поскольку распределено в сторону

отдельного юридического лица. Но за кажущимися плюсами имеются определенные сложности: подобные сделки не только требуют тщательно выверенного ТЭО, долгих переговоров и раундов инвестиций, но и ведут к очень сложной структуризации сделки, в которой учтены все вероятные риски и будущие отношения между участниками вплоть до завершения и сдачи проекта или же реализации форс-мажора.

Иной альтернативой являются фонды недвижимости (real estate fund) и прямые инвестиции. В этом случае капитал привлекается от институциональных инвесторов, в качестве которых могут выступать в том числе пенсионные фонды и страховые компании. Эти средства аккумулируются в специально созданном фонде, который, в свою очередь, производит инвестирование в портфель строительных проектов. Как правило, сюда относятся крупные девелоперские проекты или инфраструктурные объекты при выходе на новые рынки. Сильными сторонами в данном случае будут большие объемы привлеченных средств, просчет прибыльности с учетом долгосрочной перспективы, а также особый упор на профессиональное управление рисками. Тем не менее, здесь требуется высокая степень прозрачности и качества отчетности, зачастую инвесторы заинтересованы в получении доли в управлении проектом, а также есть требования в части высокой будущей доходности.

Еще одним способом выступает реверсивное кредитование, которое широко применимо при возведении жилых комплексов. Это классическая модель для жилищного строительства, ранее в нашей стране она осуществлялась путем привлечения денег дольщиков через договора ДДУ на постройку жилого дома, однако, с 2020 года в этой схеме появились эскроу-агенты в лице банков, которые аккумулируют на специальных счетах деньги дольщиков и переводят их в адрес застройщика по мере выполнения проекта в поэтапном разрезе. Безусловно, в данном случае есть явные положительные моменты, связанные с наличием относительно низкой стоимости капитала (по сравнению с обычным кредитованием) и достаточно стабильный спрос. Несмотря на это, как застройщики, так и эскроу-агенты оказываются максимально зависимы как от рыночного цикла, так и

степени доверия покупателей. С учетом темпов инфляции и роста цен на стройматериалы в течение строительного цикла застройщику может потребоваться дополнительное финансирование от банка, что ведет к удорожанию проектов, а также к снижению их маржинальности.

В случаях возведения сложных объектов, например, не относящихся к массовому жилищному строительству, но требующих высоких затрат, может быть применено синдицированное кредитование, в рамках которого крупный кредит предоставляется застройщику консорциумом банков. При этом, какой-то один банк выступает в роли организатора (андеррайтера), а остальные присоединяются к сделке на специальных условиях. Подобная схема широко применяется в случаях, когда масштабы проекта не позволяют привлечь достаточную для строительства сумму из-за ограниченного лимита одного определенного банка. В этом случае наличие других участников финансирования проекта позволяет более равномерно перераспределить имеющиеся кредитные риски пропорционально доле участия других банков-кредиторов.

Список литературы

1. Безруких О.А. Анализ и оптимизация структуры источников финансирования компаний инвестиционно-строительной сферы / О.А. Безруких, Е.М. Абмаева // Молодежный вестник ИрГТУ. – 2021. – Т. 11. №2. – С. 118–124. EDN ABJTPO
2. Проняева Л.И. Финансовое обеспечение деятельности субъектов строительной сферы: тенденции, проблемы и возможности / Л.И. Проняева, А.В. Павлова, К.А. Суровнева // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. – 2023. – №2. – С. 142–156. DOI 10.22394/2079-1690-2023-1-2-142-156. EDN TISVEE