

## Факторы, сдерживающие жилищное финансирование

(опрос агентства «Эксперт РА» и АИЖК банков-членов Комитета АРБ по ипотеке)

- Низкое качество потенциальных заемщиков, неопределенность относительно обслуживания долга заемщиками в будущем
- Неопределенность относительно динамики спроса и цен на жилье и, как следствие, невозможность оценить вероятность реализации проекта и его окупаемости, динамику стоимости залога
- Частые переносы сроков завершения строительства, необходимость пролонгировать кредиты и создавать повышенные резервы
- Непрозрачность балансов и отчетности строительных компаний, наличие многочисленных неформальных расходов («откаты» и т. п.) предопределяют сложности в оценке качества проектов и заемщиков
- Как следствие — нежелание большинства строительных компаний работать по прозрачным критериям (в частности, ФЗ № 214) и подвергаться повышенному контролю со стороны банков (кредиторов)
- Дополнительные расходы, связанные с требованиями местных администраций к обеспечению застройщиками жилой инфраструктуры, которые ведут к удорожанию стоимости проектов в ходе строительства и необходимости дополнительного финансирования
- Отсутствие у строительных компаний твердых и надежных залогов вследствие непрозрачности схем выделения земель под строительство чревато риском утраты залога в случае смены местной администрации
- Невозможность установить достаточный контроль над движением денежных средств по проекту в случае кредитования крупных компаний, реализующих одновременно несколько проектов
- Незаинтересованность строительных компаний в быстрой реализации проектов и оптимизации своих издержек, низкая эффективность строительной отрасли в целом