

Посткризисный характер взаимоотношений банков и застройщиков

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

- Переход банков от модели кредитования под залог к проектному финансированию
- Переход от залога строящегося жилья к залогом построенного и эксплуатируемого недвижимого имущества (в том числе в рамках сдачи его в аренду)
- Ужесточение контроля за ходом реализации строительного проекта и обоснованностью затрат в том числе с привлечением либо созданием специализированных (инжиниринговых) компаний (агентов)
- Выделение в рамках организационной структуры банков специального подразделения, ответственного за работу со строительными проектами (оценка, контроль)
- Приоритет в кредитовании отдается отдельным проектам, а не крупным компаниям, имеющим множество проектов
- Переход от оценки финансового положения строительной компании к оценке рисков и перспектив реализации (окупаемости, маркетинговой привлекательности) конкретного проекта
- Повышение требований к доле участия застройщиков в проекте собственными средствами
- Больше внимание к источнику погашения кредита, т. е. более глубокий анализ устойчивости спроса на жилье в конкретном жилом доме или комплексе
- В качестве источника погашения все чаще рассматривается выручка от сдачи недвижимости в аренду, а не выручка от продажи жилья
- Повышение требований банков к внутренней системе планирования проектов со стороны заемщика
- Усиленный контроль качества подготовки проектной документации
- Все больше банков отдает предпочтение строительным компаниям, работающим в соответствии с ФЗ № 214
- Более пристальное внимание уделяется анализу взаимодействия заемщика с контрагентами (требование банковских гарантий возврата авансовых платежей и т. п.)