

ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ В УКРАЇНІ

Незважаючи на кризу в Україні попит на якісні та привабливі об'єкти житлової нерухомості залишається стабільно високим. Для проектів житлового будівництва необхідні великі капіталовкладення на довгостроковій основі. Тому однією з основних проблем для забудовників (девелоперів) є залучення додаткових коштів, якими досить часто виступають кредити. Необхідність використання кредиту в житлове будівництво обумовлено наявністю традиційної суперечності між потребою забудовників (девелоперів) у певному обсязі фінансових коштів на початку будівництва та неможливістю її задовольнити за рахунок власних ресурсів до завершення будівництва та реалізації споруджуваного об'єкту. Вирішення цієї суперечності за рахунок кредиту забезпечує «вбудованість» кредитних відносин у процес житлового будівництва та дозволяє компенсувати нерівномірність руху вартості на різних стадіях будівельного процесу – в процесі кругообігу виробничих фондів будівельних підприємств.

Процес кредитування житлового будівництва характеризується наявністю спеціальних процедур, обумовлених специфікою будівельного процесу. З цих причин серед кредиторів існує висока ступінь спеціалізації, адже кредитування певного виду економічної діяльності вимагає особливих знань і навичок управління ризиками.

У сучасній міжнародній практиці надання кредитів на житлове будівництво використовуються чотири основних елементи, що дають можливість оцінити доцільність кредитування:

- 1) техніко-економічне обґрунтування (ТЕО) проекту;
- 2) кошторис витрат і план-схема потоків грошових ресурсів протягом усього періоду реалізації проекту (бізнес-план);
- 3) експертна оцінка поточної та майбутньої ринкової вартості даного об'єкта нерухомості від незалежного професійного оцінювача;
- 4) власний аналіз банком ринку з метою перевірки можливості продажу нерухомості за тією ціною і в ті терміни, які забезпечують кредитоспроможність позичальника

У умовах кризи девелопери повинні особливо ретельно підходити до вибору джерел, форм і методів фінансування. Адже банк може розглянути питання кредитування проекту тільки у випадку, якщо в компанії є власні кошти у розмірі 20-30% вартості проекту. В основному на початковій стадії компанії вкладають власні кошти, а вже потім беруть банківський кредит. Це пов'язано з тим, що в основному банки не кредитують компанії, у яких немає навіть початкового капіталу на будівництво, а також обирають найбільш прибуткові і надійні проекти. Банки також віддають перевагу компаніям, що мають успішну кредитну історію, високу якість наданих документів, гарну репутацію та досвід реалізації подібних проектів у даній сфері, що дозволяє підвищити кредитний рейтинг девелопера як потенційного позичальника. Це прямо впливає на вартість залучення грошових коштів. Крім того, банки звертають увагу та такі параметри як стадія розвитку проекту, розташування земельної ділянки, інженерна, транспортна та соціальна інфраструктура, близькість до метро, наявність сфери обслуговування тощо.

Для переконання банку у надійності повернення грошей і отримання прибутку від вкладених коштів девелопери повинні обґрунтувати заявлену прибутковість проекту за допомогою маркетингових інструментів, розрахунків привабливості даного проекту (терміну окупності, рівня прибутку і т.д.). В цьому аспекті велике значення має ступінь підготовленості

техніко-економічного обґрунтування інвестиційного проекту. наявність дозволу на будівництво та інші документи, а так само «реально працюючі крани на майданчику».

Висока ризикованість кредитування житлового будівництва передбачає, то для ефективної оцінки ризиків банку необхідно самому (через власних співробітників або спеціально залучених експертів) оцінити техніко-економічне обґрунтування проекту житлового будівництва, а в окремих випадках – взяти участь у його підготовці та реалізації. Залучення експертів, які мають досвід у сфері житлового будівництва, дозволить банкам ефективніше оцінити параметри проекту, а отже вірно 1) визначити процентні ставки; 2) вибрати форми та методи кредиту; 3) забезпечити належний рівень якості та вартості застави; 4) оцінити вартість забезпечення; 5) визначити суму кредиту.

Проблеми кредитування житлового будівництва полягає в тому, що найбільш вигідна покупка новобудови на стадії котловану, але ризики на цій стадії так само великі. Це пов'язано з тим що, забудовник може затягнути терміни будівництва або взагалі не добудувати об'єкт і оголосити себе банкрутом, або не забезпечити належну якість будівництва.

Крім проблем кредитування будівництва, пов'язаних з безпосередньо з технологією житлового будівництва, посилюється вплив проблем банківської системи.

По-перше, це падіння кредитів у 2008-2009 рр. і криза 2014-2015 рр., викликана політично-військовим конфліктом. В обох випадках банківська система України зазнавала значних втрат – як за обсягами активно-пасивних операцій, так і в частині звуження кола клієнтів. При зростанні ризиків посилюється невизначеність перспектив розвитку, а отже кредитування інвестиційних проектів практично припиняється.

Глибока соціально-економічна криза 2014–2015 рр. викликала різке падіння обсягів депозитних, кредитних та інших операцій банків. Девальвація гривні, доларизація та прискорення інфляції посилили ризики поточної діяльності і розвитку банків. На сьогодні банки відчують гостру нестачу ліквідності через потужний відплив ресурсів з депозитів. Так, у 2014 р. з депозитних рахунків вилучено 55 мррд. грн. і 9,4 млрд. дол. У минулому році з 158 банків гривневий депозитний портфель збільшив тільки 41 банк. Усього депозити в національній валюті зменшилися на 22 %, в іноземній валюті – на 40%. Збитки банківської системи у 2014 р. досягли 53 млрд. грн.

Різке погіршення стану банківської системи має своїм наслідком і живиться негативними тенденціями в економіці. Відповідно у 2014 р. житлове будівництво на 99,0 % було профінансовано за рахунок власних заощаджень населення.

Спроби впровадження антикризових заходів показали, що регулятивний ресурс держави та центробанків був і залишається визначальним фактором стабілізації ринків та банківських систем. На жаль стабілізаційні заходи НБУ поки що були не достатньо ефективними.

На сьогодні важливим напрямом стабілізації вітчизняної фінансової і банківської системи для розвитку кредитування житлового будівництва слід визнати підтримку позицій державних банків. Крім того для стабілізації банківської системи необхідно:

1. Розширення довгострокової ресурсної бази банківської системи за рахунок вдосконалення механізмів довгострокового рефінансування НБУ та скорочення частки готівкового обігу.
2. Посилення ролі дисконтної політики та облікової ставки як орієнтира ціни на гроші;
3. Підвищення довіри до грошово–кредитної політики НБУ та розуміння особливостей монетарної політики у спосіб роз'яснення сутності цілей, завдань, заходів та інструментів монетарного регулювання;
4. Системне реформування фінансового сектора України в цілому, – як банківської системи, так і небанківських установ та суб'єктів інфраструктури.

Реалізація цих заходів дозволить підтримати банківську систему, нормалізувати кредитно–інвестиційний цикл у житловому будівництві і убезпечити вітчизняну фінансову систему від зовнішніх загроз дестабілізації.