

Дудчик О. Ю.

Днепропетровская государственная финансовая академия

## РАЗВИТИЕ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ЛИЗИНГОВЫХ КОМПАНИЙ И ЛИЗИНГОДАТЕЛЕЙ В УКРАИНЕ

### Резюме

Рассмотрены особенности поэтапного развития и функционирования лизинговых компаний и лизингодателей в Украине за время независимости. Установлены причины, которые положительно или отрицательно влияли на деятельность этих организаций в определенный период времени. Обоснованы проблемы, требующие решения для стимулирования эффективной деятельности современных лизинговых компаний.

**Ключевые слова:** лизинг, рынок лизинговых услуг, лизинговые отношения, лизинговые компании, лизингодатели.

Dudchik O. Y.

Dnipropetrovsk State Financial Academy

## DEVELOPMENT AND FUNCTIONING OF LEASING COMPANIES AND LESSORS IN UKRAINE

### Summary

The article describes the features and operation of the phased development of the leasing companies in Ukraine during the period of independence. Established the causes that positively or negatively affects the activities of these organizations in a certain period of time. Have been grounded the problems that require immediate solutions to promote the effective activity of modern leasing companies.

**Keywords:** leasing, leasing market, leasing relationships, leasing companies, lessors.

---

УДК 336.764

Д'яченко А. В.

Національний університет державної податкової служби України

## КРЕДИТУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЯК ОСОБЛИВИЙ ВИД КРЕДИТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Проаналізовано теоретичні засади розвитку банківського кредитування житлового будівництва. Вивчено принципи, функції, загальні та особливі ризики надання кредитів на проекти житлового будівництва. На цих засадах визначено особливості банківського кредитування будівництва.

**Ключові слова:** кредитування, банки, житлове будівництво, принципи кредиту, ризики кредитування.

**Постановка проблеми.** У сучасній економіці кредит посідає одне з найважливіших місць у системі фінансових відносин. У країнах, де фондовий ринок недостатньо розвинений (сюди належить Україна), банки є основними фінансовими посередниками, що покликані забезпечувати фінансування різних видів економічної діяльності. Особливості житлового будівництва як інвестиційної діяльності визначають і специфічні риси банківського кредитування, що вимагає його теоретичного дослідження як особливого виду кредитної діяльності.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** На сьогодні питання активізації кредитування в Україні, зокрема й житлового будівництва, є предметом досліджень багатьох вітчизняних вчених і практиків. Окремі теоретичні і практичні засади розвитку кредитування описано у працях В.Д. Базилевича, В.Ю. Божанова [1], Т.О. Євтуха, В.І. Кравченко [3], А. Назаренко [4], Т.В. Майорової, К.В. Паливоди [3], О.С. Іванілова [2], Д.О. Фаріон [5] та інших. Однак спірним залишається питання вибору важелів щодо стимулювання кредитування, що відповідають його особливостям.

Грунтовне дослідження взаємодії банківського і реального секторів економіки, проведене О.В. Дзюблюком і О.Л. Малаховою [6], дозволило науковцями сформулювати такі положення щодо ролі банків у сфері кредитування житлового будівництва:

1) банки як специфічні фінансові посередники займають значну частку грошового ринку та здійснюють перерозподіл позичкових капіталів;

2) банки беруть активну участь у формуванні пропозиції грошей і можуть суттєво впливати на ринкову кон'юнктуру та економічне зростання загалом;

3) банки надають економічним суб'єктам широкий спектр послуг, що в цілому впливає на рівень ефективності та продуктивності праці у суспільстві.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Незважаючи на те, що теоретико-методологічні засади розвитку і функціонування банківського кредиту добре розвинені у вітчизняній та зарубіжній науковій літературі, специфіка банківського кредитування житлового будівництва, на відміну від іпотечного кредитування, досліджена недостатньо ґрунтовно.

**Метою статті** полягає у визначенні особливостей кредитування житлового будівництва та його ролі у розвитку економіки країни.

**Виклад основного матеріалу.** Необхідність використання кредиту в житловому будівництві обумовлена 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, а саме під час кругообігу виробничих фондів будівельних підприємств. Саме поєднання власного капіталу з позичковим у процесі житлового будівництва дозволяє успішно його завершити, реалізувати збудований об'єкт і погасити кредит.

Особливі риси банківського кредитування житлового будівництва обумовлені специфікою останнього, а саме:

- пов'язаністю з земельною ділянкою;
- неоднорідністю об'єктів будівництва за розміром, якістю, місцем розташування тощо;
- належністю до категорії товарів довготривалого користування, зміна яких лежить в основі циклів Кондратьєва (50-60 років);
- високою вартістю об'єктів ЖБ, що вимагає використання заощаджень для їх придбання;
- високими витратами, пов'язаними зі зміною житла;
- сукупністю інвестиційних проектів, що надає його банківському кредитуванню ознак проектного [1; 7].

Кредитування будівництва в цілому (як житла, так і комерційних об'єктів) – це особливий вид кредитної діяльності. У найзагальнішому вигляді під кредитуванням житлового будівництва як особливого виду кредитної діяльності слід розуміти надання кредитними організаціями-забудовниками (девелоперами), якими можуть бути юридичні або фізичні особи, цільових кредитів на здійснення підготовчих, будівельно-монтажних і пуско-налагоджувальних робіт, які пов'язані з будівництвом нових об'єктів житлової та комерційної нерухомості або завершенням будівництва (реконструкцією) вже наявних об'єктів нерухомості [7, с. 9-10].

Матеріальним носієм кредитних відносин є фінансові ресурси, що створюють основу для підтримки безперервності кругообігу виробничих фондів і у такий спосіб прискорюють процес житлового будівництва.

Об'єктом кредитування житлового будівництва є створення житлових одиниць (квартир або будинків), які після завершення будівництва стають предметами купівлі і продажу та забезпеченням іпотечних житлових кредитів. Отже, кредити на житлове будівництво є різновидом кредитів на нерухомість. Їх особливості пов'язані зі складом суб'єктів такого процесу, об'єктом застави та забезпечення, терміном надання, особливостями кредитного процесу та управління ним.

Під час кредитування житлового будівництва взаємодіють такі суб'єкти [7, с. 11]:

- девелопери (забудовники) – позичальники, які залучають кредити через нестачу власних коштів (винятком є кредитування індивідуального житлового будівництва, коли приватна особа отримує кредит на будівництво житлового будинку);
- інвестори, які вкладають свої кошти як учасники проекту ЖБ;
- кредитори, які зацікавлені в надійному і прибутковому розміщенні коштів на поворотній і платній основі.

Кредитори на ринку будівельних проектів, як правило, представлені банками. Проте кількість банків, що займаються виключно кредитуванням житлового будівництва (на відміну від іпотечного житлового кредитування), невелика, що пов'язано з високими ризиками кредитування, а отже, – необхідністю диверсифікації кредитної діяльності та труднощами управління ризиками.

<sup>1</sup> На разі на кредитоспроможність позичальника впливає процедура стягнення заставленого майна (передусім земельної ділянки та споруджуваного об'єкта).

Позичальниками кредитів на житлове будівництво, на відміну від іпотечних житлових кредитів, є не громадяни, а юридичні особи-забудовники, чия професійна діяльність пов'язана з житловим будівництвом. Відповідно кредитні відносини формуються таким чином: кредит видається забудовнику або фізичній особі, яка володіє земельною ділянкою та організовує процес будівництва, залучаючи будівельні організації, а потім реалізує житло шляхом його продажу або здачі в оренду, після чого кредит на житлове будівництво погашається.

Відтак особливостями кредитів на житлове будівництво слід вважати джерела їх погашення. Це виходить від продажу побудованих об'єктів (квартир); або від здачі їх в оренду (поки що в Україні останнє джерело не отримало достатнього поширення); або рефінансування, тобто повернення за рахунок іншого кредиту, наприклад стабілізаційного від НБУ, що дозволяє уникнути погашення кредиту як за рахунок власних коштів, так і за рахунок стягнення і продажу заставленого майна<sup>1</sup>. Як правило, забудовники-позичальники намагаються погасити кредит за рахунок реалізації збудованого об'єкта.

Процес кредитування житлового будівництва має позитивний економічний ефект для всіх учасників: банки отримують проценти за кредитами і забезпечують прибуток власникам тимчасово вільних коштів, забудовники отримують прибуток від прискорення процесу житлового будівництва. Цей багатосторонній позитивний ефект пов'язаний з функціями кредиту, що реалізуються у процесі кредитування ЖБ із певними особливостями. Насамперед дається взнаки антиципаційна властивість кредиту (здатність передбачати майбутні доходи), що забезпечує здійснення капітальних вкладень ще до того, як суб'єкт господарювання (у контексті нашого дослідження – забудовник – А.Д.) отримує прибуток і нагромадить амортизаційні відрахування, достатні для компенсування витрачених коштів [3; 7].

Емісійна функція кредиту реалізується через збільшення доходу забудовника та інвестора внаслідок забезпечення безперервності та ефективності процесу житлового будівництва. Додатковою обставиною, що збільшує дохід інвестора, є зростання вартості житла, якщо порівняти його на стадії «котловану» та після здачі об'єкта в експлуатацію.

Розподільча функція пов'язана з перерозподілом доданої вартості між забудовником та банком у процесі кредитування житлового будівництва.

Контролююча функція кредиту обумовлена високою ризикованістю кредитування житлового будівництва, що вимагає від банку не лише ретельної перевірки техніко-економічного обґрунтування проекту, оцінки кредитоспроможності і платоспроможності суб'єктів, а й досить жорсткого контролю за використанням коштів у процесі реалізації житлового будівництва. Таким чином реалізується контролююча і стимулююча функція кредиту, коли позичальник прагне підвищити продуктивність праці, щоб розрахуватися за кредитом.

Функції і роль кредиту у розвитку житлового будівництва тісно взаємопов'язані. Якщо функція є проявом сутності, вираженням суспільного призначення кредиту, то через його роль розкриваються результати кредитування. Роль кредиту у житловому будівництві полягає у прискоренні та підтриманні безперервності цього процесу, підвищенні ефективності та продуктивності праці, що забезпечує зростання доходів у суспільстві. Ефективність реалізації функцій та ролі кредиту залежить від вибору його форм, що найкраще задовольняють потреби позичальників. В основі вибору форм та методів кредитування житлового будівництва лежать принципи кредиту, а саме:

зворотність і терміновість, забезпеченість, диференційованість, платність. Розглянемо більш докладно особливості застосування принципів кредиту в житловому будівництві.

Велике значення в кредитуванні житлового будівництва має дотримання принципу забезпеченості, що вимагає наявності у позичальників юридично оформлених зобов'язань, які гарантують своєчасне повернення кредиту. Як правило, кредити на будівництво видаються під часткове забезпечення і заставу нерухомості (земельних ділянок, на яких ведеться будівництво, новостворені на цих земельних ділянках об'єкти нерухомості (іпотека), будівельні матеріали, права за відповідними інвестиційними договорами, договорами підряду і постачання будматеріалів, а також будь-які інші види забезпечення, що допускаються законодавством). Крім того, мова може йти про заставне зобов'язання, договір гарантії, договір страхування на випадок непогашення кредитів, договір поруки. Крім юридично оформлених зобов'язань, що свідчать, наприклад, про правильність оформлення земельної ділянки, банки можуть вимагати від позичальників й інші документи, що не мають правової основи, найбільш важливими з них є техніко-економічне обґрунтування проекту житлового будівництва. Тому формально цей вид кредиту забезпечений іпотекою і може вважатися різновидом іпотечного кредиту<sup>2</sup>. Проте в кредитуванні житлового будівництва застосовуються й інші види забезпечення, тому на практиці і в літературі цей вид кредитування відокремлюється від іпотечного кредитування.

Принцип диференційованості у кредитуванні житлового будівництва пов'язаний із принципом терміновості, тобто кредит на житлове будівництво у певній формі надається тим позичальникам, які можуть його своєчасно повернути. Цей принцип кредитування починає застосовуватися ще на стадії кредитного планування до укладання кредитного договору, коли банк вивчає техніко-економічне обґрунтування проекту, оцінює кредитоспроможність потенційних позичальників і якість забезпечення позики, а також необхідний період кредитування. Диференціація форм кредиту як правило, здійснюється тільки на основі показників кредитоспроможності [6].

Пов'язаний з принципом диференційованості і принцип платності кредиту, цей зв'язок проявляється у формі встановлення різних значень процентних ставок залежно від техніко-економічних характеристик проекту житлового будівництва, що й визначає умови і прибутковість кредитування. Отже, дотримання принципу платності забезпечує формування пропорцій розвитку національної економіки і збалансованість товарно-грошового обороту в економіці країни.

<sup>2</sup> Кредитування громадян для придбання готового житла під заставу (іпотеку).

<sup>3</sup> Іноді кредит на будівництво та іпотечний житловий кредити можуть бути об'єднані в один кредит. Така практика використовується, коли метою надання кредиту є будівництво односімейного індивідуального будинку, а позичальником – громадянин або кілька громадян-співпозичальників, які будують житло для себе. У цьому випадку кредит на будівництво та іпотечний кредит на придбання житла об'єднуються в один, і їх погашення відбувається протягом періоду (10-15 і більше років, аналогічно до термінів іпотечних житлових кредитів). Оскільки ризики такого виду кредитування високі (хоча й нижчі, ніж у кредитів на будівництво багатоквартирних житлових будинків), процентні ставки на них вищі, ніж на період будівництва, також перевищують звичайний термін, характерний для стандартних іпотечних житлових кредитів на придбання житла.

<sup>4</sup> У міжнародній практиці прийнята така послідовність етапів (стадій) створення об'єкта нерухомості: а) розробка проекту будівництва; б) отримання прав на земельну ділянку для будівництва; в) власне будівництво; г) стабілізаційний період.

Термін кредитів на житлове будівництво визначається тривалістю будівельного циклу, проте зазвичай не перевищує трьох років. Винятком є індивідуальне житлове будівництво, коли кредит може бути трансформований у стандартний іпотечний кредит з тривалим терміном погашення<sup>3</sup>. Це надає підстав визначити кредити на житлове будівництво середньостроковими. Адже кредит на житлове будівництво видається на одній з перших стадій інвестиційно-будівельного циклу створення об'єкта нерухомості<sup>4</sup>: якщо розробка проекту та придбання земельної ділянки здійснюється за власні та залучені кошти забудовника та інвестора, то етап будівництва (будівельні та монтажні роботи) фінансується в більшості випадків вже за рахунок кредитування. Найбільш критичною з погляду ймовірності виникнення проблем з поверненням кредиту є третя чверть кредитного періоду (як правило, 3-6 місяців), коли основна частина кредитних коштів вже освоєна, а продажу та прибутків ще немає [5]. У цей період для забудовника-позичальника може виникнути дефіцит ліквідності і будь-яке невірне рішення може виявитися критичним.

Як бачимо, процес кредитування житлового будівництва характеризується наявністю спеціальних процедур, обумовлених специфікою будівельного процесу. З цих причин серед кредиторів існує високий 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 такого 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 [1; 3].

По суті, останній (четвертий) пункт аналізу зводиться до перевірки вихідних припущень, кількісних даних та кінцевих результатів, що містяться в попередніх трьох пунктах, якщо вони виконані у повному обсязі. Для цього працівники банку мають володіти необхідною інформацією та відповідним рівнем кваліфікації. Досить часто в ТЕО проекту та бізнес-плані висвітлено переважно технічні характеристики проекту, а окремі економічні позиції, пов'язані з ринком житла, випущені. Це утруднює оцінку швидкості продажу об'єкту, що важливо (а в окремих випадках критично) для підтримки платоспроможності позичальника. Тобто досить часто власний аналіз банку виходить за межі перевірки даних, що містяться в кредитній заявці, і спрямовується на аналіз ринку житла.

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, дозволяє банкам ефективніше оцінити параметри проекту, а отже, правильно: 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.

Саме порівняльний аналіз попиту і пропозиції на різних сегментах ринку житла<sup>5</sup> дозволить банку визначити, чи сприятиме проект житлового будівництва, на кредитування якого надійшла заявка, задоволенню потреб ринку у житлі певної якості або створить його надлишок на ринку. Це дозволить оцінити швидкість продажу житла, а відтак – швидкість повернення кредиту. Отже, аналіз ринку житла банком є невід’ємним елементом аналізу кредитоспроможності позичальника-забудовника у процесі кредитування житлового будівництва.

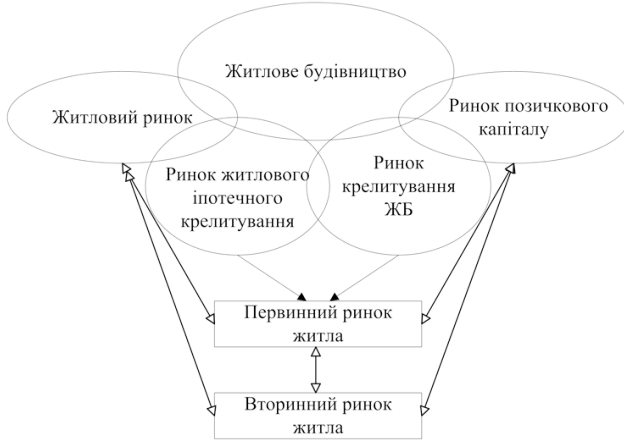


Рис. 1. Взаємозв'язок житлового будівництва, ринків житла і позичкового капіталу

Джерело: складено автором

Після кризи 2008 р. банки особливо ретельно підходять до оцінки здатності позичальника ефективно використати отриманий в банку кредит та своєчасно і в повному обсязі погасити його. Відтак аналіз передусім підлягають фактори, що можуть стати на заваді вчасному поверненню кредиту. Мова йде про оцінку специфічних ризиків житлового будівництва, що мають бути враховані банком при прийнятті рішення щодо надання кредиту.

Загалом управління ризиками є важливою складовою процесу кредитування. А зважаючи на специфічність житлового будівництва, оцінка та мінімізація ризиків мають вагоме значення. Метою управління ризиком є захист банку від негативних наслідків, непередбачених подій або несприятливих обставин. Традиційно процес управління ризиками охоплює такі етапи [6; 7]:

- визначення ризику;
- оцінка ризику – визначення ймовірності виникнення та розміру фінансових втрат внаслідок прояву небезпеки; визначення необхідності страхування ризиків; визначення джерел коштів, необхідних для ліквідації та мінімізації збитків;
- контроль і моніторинг ризиків та їх проявів;
- фінансування заходів запобігання ризикам або їх негативним наслідкам.

Основою управління ризиками є їх правильна оцінка, що полягає у визначенні ймовірності прояву ризику та розміру фінансових втрат, які він може спричинити. Контроль ризику охоплює заходи, спрямовані на зниження ймовірності прояву ризику, його недопущення або мінімізацію негативних наслідків. За результатами проведеної оцінки ризику банком кредитор виділяє ризик, рівень якого є неприпустимо високим за критеріями його кредитної політики, і розробляє заходи щодо його мінімізації, або відмовляє у наданні кредиту. Найпоширенішими методами

<sup>5</sup> Таке зіставлення матиме сенс тільки в тому випадку, якщо аналіз попиту і пропозиції проводиться з виділенням одних і тих однорідних груп.

управління ризиками є формування резервів для покриття збитків від ризиків, страхування, або закладання премії за ризик у підвищену процентну ставку [7]. Відтак високі ризики збільшують вартість кредитування ЖБ через наявність прямих (страхові премії і резерви) і непрямих витрат (витрати на діяльність фахівців з управління ризиками).

Усі ризики кредитування житлового будівництва можна розділити на чотири блоки (рис. 2): ризики кредитування будівництва; ринкові ризики; ризики зовнішніх факторів; будівельні ризики.

Кредитний ризик, ризик ліквідності та ризик процентної ставки – властиві будь-якому виду кредитування. Тому методи контролю та управління ними при кредитуванні будівництва ідентичні стандартним процедурам управління ризиками. У житловому будівництві, наприклад, ризик ліквідності може проявитися через неспроможність забудовника своєчасно виконати свої зобов'язання перед постачальниками будівельних матеріалів та підрядниками, зокрема через затримку/ненадходження коштів з інших джерел. Ризик процентної ставки існує насамперед в ситуації, коли забудовник бере кредит з плаваючою процентною ставкою, що потенційно містить загрозу її підвищення.

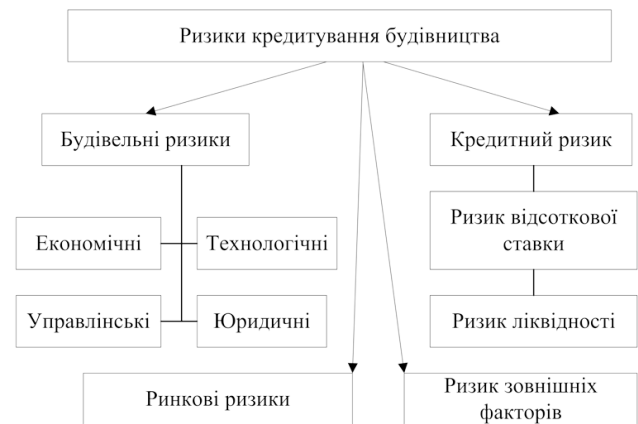


Рис. 2. Ризики кредитування будівництва

Джерело: [7]

Ринкові ризики кредитування житлового будівництва – це ризики, пов'язані з якістю маркетингових досліджень на етапі підготовки проектів. Тому прорахунки у прогнозній оцінці попиту можуть призвести до ситуації, коли збудований об'єкт буде неможливо реалізувати за запланованими цінами. Внаслідок цього подовжиться термін окупності проекту та виникнуть труднощі з погашенням кредиту.

При аналізі ринкових ризиків, крім прогнозу попиту, необхідно також оцінити вірогідність появи конкуруючих проектів житлового будівництва, що мають переваги за певними параметрами. За їх активної реклами частина потенційних покупців об'єкта житлового будівництва можуть відкласти покупку до моменту реалізації того проекту, який видається їм більш вигідним, або взагалі придбають квартиру у конкурентів. Як бачимо, знити ринкові ризики при кредитуванні проектів житлового будівництва може якісний маркетинговий аналіз поточного і майбутніх коливань попиту і пропозиції.

До зовнішніх ризиків, крім форс-мажорних обставин, можна зарахувати, наприклад, погіршення стану будівельного майданчика (просідання ґрунту); законодавчі зміни, що впливають на умови ведення бізнесу, зокрема ЖБ; банкрутство партнерів. Способом управління зовнішніми ризиками є ретельна перевірка всіх моментів, пов'язаних з підготовкою проекту ЖБ. Зокрема для зниження ризиків, пов'язаних з можливістю погіршення стану

будівельного майданчика, необхідно провести інженерні роботи та зробити відповідні розрахунки.

Якщо вищезазначені види ризиків у тій чи іншій мірі властиві будь-якому проектному фінансуванню, то кредитуванню житлового будівництва притаманні особливі будівельні ризики.

Ці ризики можна поділити на чотири групи: юридичні, економічні; управлінські; технологічні (рис. 2). У процесі реалізації проекту житлового будівництва бере участь велика кількість організацій: девелоперські компанії, які ініціюють реалізацію проекту; підрядні будівельні організації, державні і муніципальні установи і організації, що здійснюють експертизу і видають різного роду дозволи та погодження; покупці або орендарі побудованих квартир. Чимало учасників будівельного процесу означає вірогідність неспівпадіння інтересів або юридичні ризики, для мінімізації яких необхідною є якісна підготовка нормативно-правової та юридичної складової проекту житлового будівництва. До юридичних ризиків зараховують конфлікт прав щодо предмета застави; порушення договірних зобов'язань та зобов'язань перед муніципалітетом; дотримання погоджувальних процедур та вимог щодо охорони навколишнього середовища. Для того щоб оцінити і мінімізувати юридичні ризики банк в особі його юридичного управління при аналізі заявки на кредитування повинен ретельно перевірити отриманий пакет документів і договорів з підрядними організаціями, а також усю нормативно-дозвільну документацію щодо проекту житлового будівництва.

До будівельних економічних ризиків можна зарахувати ті, що пов'язані з низькою якістю економічних розрахунків щодо проекту житлового будівництва, а саме: вірогідність заниження оцінки будівельних і проектних витрат; непередбачені витрати; нецільове використання коштів; недостатній обсяг резервування коштів для непередбачених видатків; нестачу у позичальника власних та/або залучених коштів для завершення проекту [5; 7]. Отже, основним елементом управління економічними ризиками є комплексний аналіз потоків грошових коштів за проектом, що передбачає також аналіз будівельних та інших витрат і надходжень; виваженості плану-графіка будівельно-монтажних робіт; структури схеми надання і погашення кредиту тощо. Відтак отримання кредиту на проект ЖБ залежить, по-перше, від правильності розрахунків позичальника, а по-друге, від якості аналізу банком грошових витрат і надходжень під час реалізації проекту і після його завершення.

Управлінські ризики продукують низький рівень менеджменту з боку банку та/або з боку організатора проекту – позичальника, що призводить до посилення ризиків ліквідності у позичальника; несанкціонованого і нецільового витрачання коштів; крадіжки або псування незастрахованих матеріалів. Для їх мінімізації, крім аналізу організаційної структури компанії-забудовника та кваліфікації її управлінців, банк, як правило, враховує досвід реалізації позичальником подібних проектів. Якщо їх реалізовували успішно, то це свідчить на користь достатнього рівня кваліфікації управлінського персоналу компанії.

Що стосується оцінки потенційних управлінських ризиків з боку банку, то їх важливим критерієм є якість організації взаємодії між його підрозділами. Крім того, велика кількість специфічних ризиків є ще одним аргументом на користь залучення до процесу підготовки кредитної справи спеціалізованих організацій або експертів, які мають досвід роботи в будівельній галузі: залучення кваліфікованих інженерів дозволить уникнути технічних проблем у будівництві або ліквідувати їх на ранніх стадіях.

І нарешті, специфічними ризиками кредитування житлового будівництва є так звані «технологічні ризики», які продукуються низькою якістю проектних розробок; низькою якістю використовуваних матеріалів і технологій; низькою кваліфікацією підрядників або навіть їх банкрутством; відсутністю у підрядників необхідних матеріалів. Методи управління технологічними ризиками знов-таки лежать у площині науково-обґрунтованого аналізу технічних аспектів проекту ЖБ із залученням фахівців та експертів. Також для мінімізації ризиків, пов'язаних, наприклад, з банкрутством підрядників або відсутністю у них необхідних матеріалів, доцільно зібрати інформацію про інших постачальників (підготувати так званий «запасний» варіант).

Ризики кредитування житлового будівництва накладають певні вимоги на процес управління ним. Тому прийнятий у міжнародній практиці стандартний порядок кредитування житлового будівництва полягає в поетапному виділенні коштів відповідно до фактично виконаних робіт. При цьому можливі два варіанти надання кредитних коштів: в одному випадку авансуються витрати на закупівлю обладнання, матеріалів і будівельні роботи, в другому – компенсуються витрачені власні кошти позичальника [3; 7]. Досить поширеним є другий підхід, коли кредит видається не для авансування робіт, а для компенсації витрат забудовника. Проте у багатьох випадках (придбання дорогого обладнання або механізмів, наприклад ліфтів) можуть бути прокредитовані авансовані закупівлі будівельних матеріалів та устаткування.

Послідовність процесу кредитування проектів житлового будівництва є такою:

- 1) спочатку власні кошти фірми забудовника (девелопера) і залучені (інвестиційні) кошти (зазвичай не менше 30%) витрачаються на придбання земельної ділянки та розробку проектної документації;
- 2) виділяються оборотні кошти фірми забудовника (девелопера) для фінансування чергового етапу будівельних робіт, зокрема на купівлю частини будівельних матеріалів/обладнання;
- 3) банк-кредитор (самостійно або за допомогою залучених експертів/аудиторів) перевіряє цільове використання коштів фірми (наявність придбаних матеріалів/обладнання та результати виконаних робіт);
- 4) банк-кредитор перераховує відповідний транш кредитних коштів, відшкодовуючи оборотні кошти позичальника;

5) за рахунок відшкодованих оборотних коштів забудовник-позичальник фінансує наступний будівельний етап і так далі до завершення будівництва.

Порядок погашення будівельного кредиту є ще однією його особливістю. Незважаючи на те, що розмір банківського кредиту становить зазвичай 50-80% сумарних витрат за проектом житлового будівництва, і на долю банку мало б припадати 50-80% від суми продажу готового об'єкта, банки наполягають на прискореному графіку погашення кредиту. Схема погашення полягає в тому, що залежно від конкретних домовленостей щодо погашення кредиту на початковій стадії реалізації збудованого об'єкта до 100% виручки від продажу або оренди зведених площ може направлятися на погашення кредиту. Це дозволяє погасити заборгованість по кредиту ще до повної реалізації об'єкта. Решта надходжень від продажу або оренди нерухомості залишаються у розпорядженні будівельника та інших інвесторів.

У такий спосіб прибуток від реалізації проекту житлового будівництва для забудовника буде в надходженнях, отриманих після виплати зобов'язань за кредитом, тому ризик неотримання усєї суми очікуваного прибутку перекладається

на позичальника. Таку кредитну політику проводять звичайні банки, чиї прибутки залежить від процентних платежів за максимально надійними і вчасно поверненими кредитами, тоді як отриманням прибутку від реалізації конкретних проектів займаються інвестиційні банки.

**Висновки та пропозиції.** До специфічних особливостей кредитування ЖБ можливо зарахувати такі:

- суб'єкти кредитного процесу – позичальниками є фірми-забудовники;
- механізми надання та управління кредитом близькі до проектного кредитування, проте мають низку відмінностей;
- необхідність аналізу додаткових техніко-технологічних характеристик проекту житлового будівництва;
- необхідність відповідного досвіду у кредитних установах (кредитор повинен знати тенденції на ринку нерухомості, розумітися на специфіці будівельного бізнесу);
- трудомісткість процесу кредитування (необхідне попереднє обстеження будівельних компаній для перевірки результатів їх минулої діяльності як доказів на користь їх здатності керувати процесом будівництва і реалізувати збудований об'єкт, контроль процесу ЖБ в частині дотримання термінів та якості будівництва, вчасності реалізації етапів будівництва);

– порядок погашення кредиту, що здійснюється за результатами завершення будівництва або на підставі оцінки будинку експертами банку, або представлення документації щодо здійснених витрат за визначений час;

– високі ризики, зокрема через недостатній професійний і фінансовий рівень будівельних компаній в Україні (обмежений власний капітал, відсутність фінансової прозорості).

Ці особливості значно сформовані тим, що у процесі кредитування житлового будівництва фінансові процеси тісно пов'язані з техніко-економічними та соціальними (рівнем доходів у суспільстві). Тому на поточному етапі розвитку України активізація банківського кредитування ЖБ залежить як від ситуації на ринку нерухомості та стану банківської системи, так і від реформування житлового будівництва та зростання рівня добробуту населення. Особливості банківського кредитування житлового будівництва визначають і його специфічну роль у розвитку економіки країни. Банківське кредитування житлового будівництва спрямоване на розширення інвестиційних можливостей середнього класу населення та забезпечує потужний ефект не лише щодо розширення ринку житла та вирішення соціальних проблем, а й потужний мультиплікативний ефект для суміжних галузей.

#### Список літератури:

1. Божанова В.Ю. Підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва: теорія, методологія, практика / В.Ю. Божанова. – К.: ДКС Центр, 2011. – 274 с.
2. Іванілов О.С. Проблеми підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва / О.С. Іванілов // Матеріали міжнародної конференції «Інноваційні моделі розвитку фінансової, економіко-виробничої сфер державності». – Х.: ХІВМ, 2011. – С. 20-25.
3. Кравченко В.І. Фінансування будівництва житла / В.І. Кравченко, К.В. Паливода. – К.: Києво-Могилянська академія, 2006. – Ч. 2: Новітні тенденції. – 132 с.
4. Назаренко А. Инвестиционная привлекательность и стоимость недвижимости [Электронный ресурс] / А. Назаренко // Commercial Real Estate. – 2006. – № 4. – Режим доступа: <http://www.kansas.ua/go/ru/article--ResourceID--25463--category--estimation--page.html>.
5. Фаріон Д.О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні [Електронний ресурс] / Д.О. Фаріон // Електронне наукове фахове видання «Ефективна економіка». – Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=396>.
6. Дзюблук О.В. Банки і підприємства: кредитні аспекти взаємодії в умовах ринкової трансформації економіки: Монографія / О.В. Дзюблук, О.Л. Малахова. – Тернопіль: Вектор, 2008. – 324 с.
7. Финансирование жилищного строительства / А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина, А.А. Туманов, М.О. Якубов. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 168 с.

**Дьяченко А. В.**

Национальный университет государственной налоговой службы Украины

#### КРЕДИТОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА КАК ОСОБЫЙ ВИД КРЕДИТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

##### Резюме

Проанализированы теоретические основы развития банковского кредитования жилищного строительства. Изучены принципы, функции, общие и особые риски предоставления кредитов на проекты жилищного строительства. На этой основе определены особенности банковского кредитования строительства.

**Ключевые слова:** кредитование, банки, жилищное строительство, принципы кредита, риски кредитования.

**Dyachenko A. V.**

National University of State Tax Service of Ukraine

#### CONSTRUCTION LOANS AS A SPECIAL KIND OF CREDIT

##### Summary

Theoretical foundations of bank lending housing were analyzed. The principles, functions, general and specific risks of loans to housing projects were studied. On this basis the peculiarities of bank lending to construction were detected.

**Keywords:** lending, banks, housing construction, principles of credit risk, lending.