

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт финансов, экономики и управления
(наименование института полностью)

Департамент бакалавриата (экономических и управленческих программ)
(наименование)

38.03.01 Экономика
(код и наименование направления подготовки, специальности)

Финансы и кредит
(направленность (профиль)/специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства: состояние, перспективы, риски

Студент

С. Е. Софьин

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, доцент А.А. Мусаткина

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

Аннотация

Выпускная квалификационная работа выполнена на тему «Кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства: состояние, перспективы, риски».

Цель работы – рассмотреть кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства: состояние, перспективы, риски.

Объект исследования – кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства. Предмет исследования – кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства: состояние, перспективы, риски.

Работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка использованной литературы и приложений. Во введении работы определена актуальность, цель, задачи исследования, объект и предмет. В первом разделе работы рассмотрены теоретические основы кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства. Второй раздел работы посвящен анализу кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в РФ. В третьем разделе работы выявлены риски кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства и способы управления ими и определены перспективы кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства.

В заключении аккумулированы основные выводы по работе.

Объем выпускной квалификационной работы составил 51 страница. Таблиц в тексте – 5. Количество рисунков в тексте – 22. Использованных источников – 36. Приложений – 0.

Содержание

Введение.....	4
1 Теоретические основы кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства.....	6
1.1 Понятие и принципы кредитования.....	6
1.2 Понятие кредитования на жилищное строительство	11
2 Анализ кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в РФ	19
2.1 Показатели кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в РФ	19
2.2 Условия кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в РФ и в ООО «ДМ-консалтинг».....	24
3. Совершенствования кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства.....	32
3.1 Риски кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства и способы управления ими	32
3.2 Перспективы кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства.....	39
Заключение	44
Список используемой литературы и источников	46

Введение

Актуальность выбранной темы заключается в том, что вопрос качества жизни населения осуществляется через призму ипотечного жилищного кредитования. Приемлемый объём потребления товаров и услуг, гарантированный доступ к материальным благам является одним из компонентов, характеризующих качество жизни. Это же относится и к наличию у каждого человека своего жилья. На современном этапе эффективность банков зависит от снижения риска и качества банковских операций, в том числе кредитования банками своих корпоративных клиентов для осуществления жилищного строительства. Банки являются частью экономики, которую правительство установило для себя, чтобы усилить экономический рост и рост жилищного строительства.

Цель работы: рассмотреть кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства: состояние, перспективы, риски.

Задачи работы:

- изучить понятие и принципы кредитования,
- рассмотреть понятие кредитования на жилищное строительство,
- проанализировать роль и место жилищного кредита в системе банковского кредитования,
- представить статистические показатели кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в РФ,
- рассмотреть условия кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в РФ,
- выявить риски кредитования корпоративных клиентов для осуществления жилищного строительства и методы управления ими,
- определить перспективы кредитования корпоративных клиентов для осуществления жилищного строительства.

Объект исследования – кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства.

Предмет исследования – кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства: состояние, перспективы, риски.

Исходя из объекта и предмета исследования, а также поставленной цели и рассмотренных задач, определена соответствующая структура работы. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех основных глав, заключения, списка использованной литературы, приложений.

Методы исследования:

- изучение и анализ научной литературы;
- сравнение,
- аналитическая группировка данных;
- графическое изображение и т.д.

Информационная база исследования: статистические данные, монографии и статьи в научных журналах, материалы научных конференций, данные, полученные лично автором в процессе анкетирования, ресурсы сети Интернет).

1 Теоретические основы кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства

1.1 Понятие и принципы кредитования

В современной ситуации многие граждане и предприятия вынуждены кредитоваться в коммерческих банках. Например, гражданам необходимо покупать недвижимость, а юридическим лицам пополнять оборотные средства.

Кредит – это экономическое отношение между субъектами (например банк и коммерческая организация), которое определяет передачу одной стороны (банком-кредитором) другой стороне (коммерческой организации-заемщику) денежных средств на определенных условиях:

- срочности,
- платности,
- возвратности.

То есть кредит должен быть отдан в определенный срок с начисленными процентами.

По срокам выдачи он бывает краткосрочным и долгосрочным (рисунок 1).



Рисунок 1 – Кредиты по срокам выдачи

В настоящее время краткосрочное кредитование является одной из наиболее популярных банковских услуг в России и во всем мире, так как они

менее рискованные для коммерческих банков.

Краткосрочное кредитование – это временная передача денег в кредит (кредитование) на ограниченный период времени (чаще всего до 1 года).

В последние годы такой вариант кредитования классифицируется таким образом (рисунок 2):



Рисунок 2 – Виды кредитов

Виды краткосрочного кредитования показаны на рисунке 3.

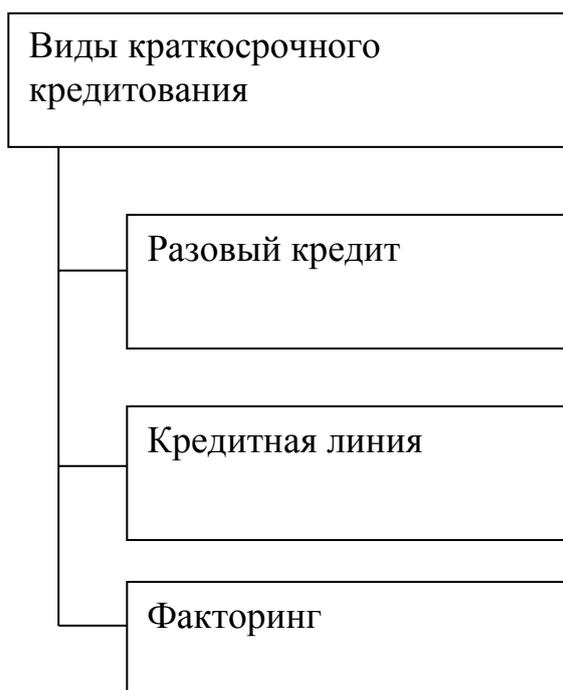


Рисунок 3 – Виды краткосрочного кредитования

Факторинг популярен у начинающих предпринимателей, часто его берут для стартапов.

Основные принципы банковского кредитования показаны на рисунке 4.

На рисунке 4 рассмотрены основные принципы банковского кредитования.

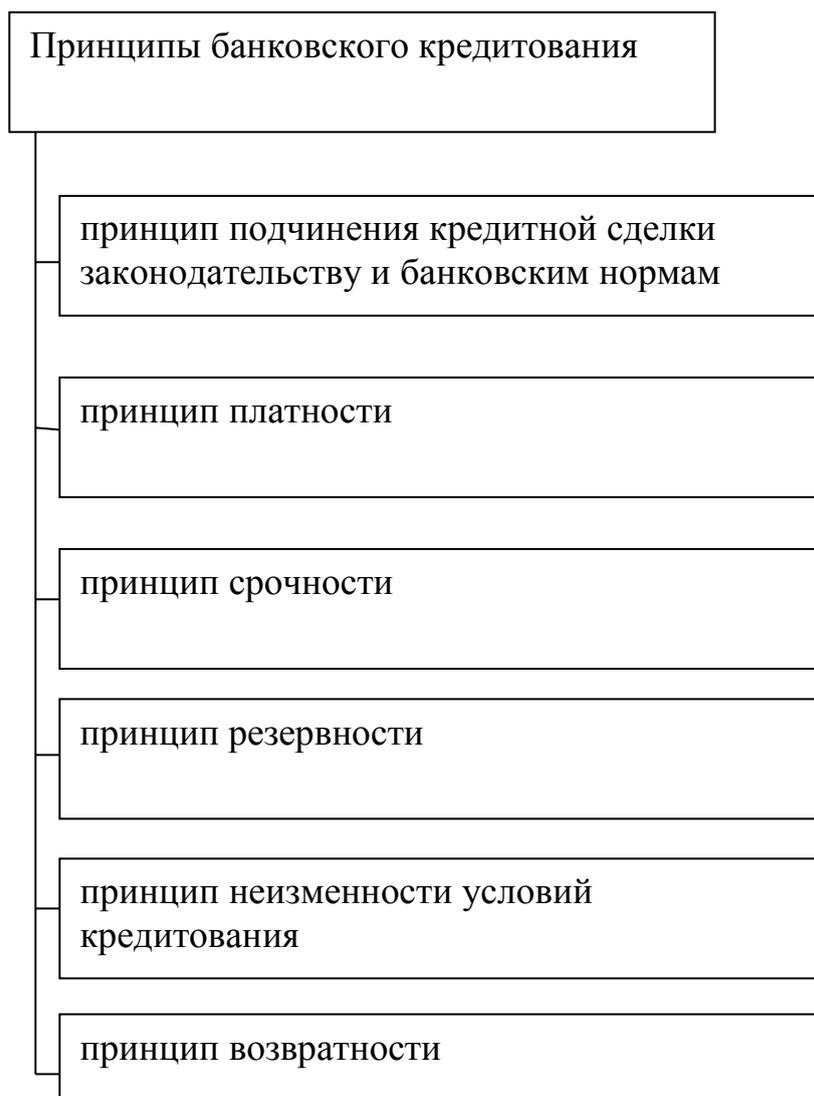


Рисунок 4 – Основные принципы кредитования в современных условиях развития

Важность кредитов очень высока во всех направлениях современной российской экономики и во всех ее сферах, включая строительство. Сейчас благодаря кредиту происходит перераспределение материальных ресурсов (товаров) и ускорение реализации продукции (услуг) [24, с.128].

Согласно логике выживания, банки должны следовать тенденциям современного рынка: внедрять инновации в банковское обслуживание, постоянно расширять спектр услуг для юридических и физических лиц, неся соответствующие затраты, и в то же время решать важную задачу минимизации затрат по каждому трансфертному каналу, но извлекать максимально возможную чистую прибыль из своих операций или инвестиций [25, с.43]. Основной целью любого инвестора является получение максимального дохода, но, когда доходность на каком-то рынке (с учетом выявленных рисков) слишком низкая, средства на его развитие не придут и это укажет на убыточность проекта (мероприятий). Особенно трагична в случае сокращения инвестиций судьба сырьевых стран (например, Ирака, Ливии), к которым сегодня может относиться Россия как страна «трубы» [26, с.48]. Поэтому привязка к сырью негативно сказывается на банковском кредитовании в случае возникновения кризисной ситуации. Факторы, влияющие на динамику и условия банковского кредитования:

- стимулирующие,
- регулирующие,
- тормозящие.

Более подробно рассмотрим данные факторы, влияющие на банковское кредитование дальше. Важно отметить, что банковская система воздействуют на активность финансовых субъектов [21, с.277].

Стимулирующие факторы, влияющие на динамику и условия банковского кредитования в Российской Федерации на современном этапе развития, можно определить следующим образом:

- совокупность банков страны;
- развитие институциональной структуры;
- развитая инфраструктура реализации товаров и услуг;
- наличие информационных ресурсов;
- совершенствование платежной системы;
- норма процента.

Чем больше банков, тем выше объем кредитования, но. Так же важно отметить, что чем ниже процент, тем выше объем кредитования, но процент должен быть таким, чтобы кредитные организации не оказались в убытке, так как им необходимо постоянно осуществлять расходы, такие как аренда, оплата заработной платы, налоги и т.д.

Регулирующие факторы, влияющие на динамику и условия банковского кредитования, можно выделить следующие:

- изменение нормативной базы;
- разнообразие природных ресурсов;
- разнообразие экономических ресурсов.

Важно отметить, что на объемы кредитования сильно влияет изменение нормативной и правовой базы, которое сейчас происходит довольно часто, например, в 2020 году уже принято много новых законов о банковской деятельности [11, с.54].

Тормозящие факторы, влияющие на динамику и условия банковского кредитования:

- неразвитая инфраструктура реализации товаров и услуг;
- отсутствие развитой институциональной структуры;
- снижение жизненного уровня населения.

Например, один из факторов обнищания населения – это увеличение цены на бензин, что связано с ростом мировых цен на нефть. Также важно отметить, что при снижении цен на нефть, цены на бензин не уменьшаются на автозаправках. Помимо этого, много факторов, влияющих на платежеспособность населения, которое ведет к снижению платежеспособности компании, коммерческих банков, бюджетных организации и т.д.

Таким образом, важно отметить, что кредитование для граждан и юридических лиц в России просто необходимо. Но на динамику и условия банковского кредитования влияет множество факторов, например, фактор обнищания населения, изменение норма процента и т.д. У кредитования

существуют определенные принципы: платность, срочность, возвратность и т.д.

1.2 Понятие кредитования на жилищное строительство

Одним из самых популярных видов кредитования в России в последнее время является кредитование строительства жилья, которое предоставляется застройщикам. В рамках кредитования жилищного строительства в системе жилищного финансирования предлагается стимулировать инвестиции в строительство путем предоставления банковских кредитов застройщикам на строительство жилья (кредит на строительство). Данные кредиты выдаются банком-кредитором в рассрочку для оплаты строительно-монтажных работ, выполняемых под строгим контролем процесса строительства, сроков и качества работ (рисунок 5).



Рисунок 5 - Особенности кредитования на жилищное строительство

Строители - получатели кредитов имеют возможность погасить полученные кредиты в соответствии с графиком погашения после завершения строительства и продажи объекта.

Основной проблемой для коммерческого банка, выдающего кредит на строительство, является точная оценка вероятности реализации проекта, в частности, уровня риска того, что строительство не будет завершено в срок, а также риска, связанного с ликвидностью построенного жилого дома. Банк совместно с застройщиком должен тщательно проанализировать комплекс факторов, в том числе спрос на данный вид жилья, емкость рынка,

способность застройщика контролировать сроки и смету расходов во время строительства, чтобы по его завершению выйти на запланированные цены и, таким образом, выдержать предложенные начальные условия продажи жилья. Еще одной проблемой для коммерческого банка, выдающего кредит на строительство, является, как отмечалось выше, низкий уровень платежеспособности многих застройщиков.

Кредит на строительство предоставляется застройщику при условии, что он имеет (желательно на правах собственности или долгосрочной аренды) выделенный земельный участок под жилищное строительство и что местные власти предоставили необходимые разрешения на строительство. Застройщик может использовать свою долю инвестиций не только для приобретения земли под строительство, но и для финансирования других необходимых начальных расходов. Степень риска для банка существенно снижается, если застройщик берет на себя значительную часть финансирования девелоперского проекта. Риск также может быть снижен, если до начала строительства между застройщиком и банком существует предварительная договоренность о возможности предоставления потенциальным покупателям ипотечных кредитов на покупку построенных домов или квартир.

Этот механизм эффективно сочетается с ипотечным кредитованием физических лиц - покупателей жилья в домах, построенных таким образом: полученные ипотечные кредиты и собственные средства граждан используются для оплаты жилья, а владельцы проданного жилья (застройщики) имеют возможность погасить ранее полученный кредит на строительство.

Таким образом, для того, чтобы застройщики могли строить качественно и вовремя жилье необходимо их кредитовать, так как собственное финансирование из года в год становится невозможным, по причине внедрения эскроу-счетов, нехваткой оборотных средств, снижением платежеспособности данных предприятий и т.д.

Далее рассмотрим роль и место жилищного кредита в системе банковского кредитования. В России принят Национальный проект под названием «Жилье и городская среда», который предполагает существенный рост ежегодного объема жилищного строительства в России до исторического рекорда – 120 млн. кв. м к 2024 г. (+30% к 2018 г.). Выполнение предложенных масштабных планов может столкнуться с совокупностью определённых ограничений со стороны предложения нового жилья и со стороны спроса. Помимо этого, следует учесть опыт многих развитых государств, где период стремительного роста рынка недвижимости нередко завершался экономическим кризисом, последствия которого впоследствии преодолевались на протяжении многих лет. В связи с этим требуется, чтобы современный рынок жилья и жилищное строительство в России развивались устойчиво, без возникновения накопления системных рисков.

Такие планы по значительному увеличению объемов российского строительства «наложились» на плавный переход созданной жилищной отрасли на кредитную модель финансового обеспечения, призванную решить очень важную социальную задачу – свести к минимуму риски покупателей жилья на первичном рынке (рисунок 6).

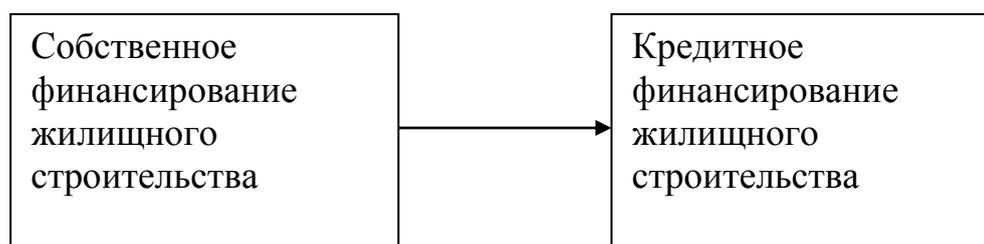


Рисунок 6 - Переход жилищной отрасли на кредитную модель финансирования

Согласно данным единой информационной системы Наш.дом.рф, которая позволяет в режиме онлайн отслеживать ситуацию по каждому из более чем 10,5 тысяч строящихся домов в стране, 25 из 110 млн кв. м жилья возводится по новым правилам привлечения финансирования. На сегодня

обеспечена равная доступность кредита для всех застройщиков, вне зависимости от размера и региона.

С 1 июля 2019 года все новые дома строятся с использованием проектного финансирования, а человек, покупая квартиру платит деньги не напрямую застройщику, а размещает их на специальных банковских счетах эскроу. Это снимает все риски с покупателей строящегося жилья и переносит их на профессиональных участников рынка.

С 1 июля 2019г. в силу вступает закон, который предполагает значительные изменения в правовом регулировании рынка долевого строительства многоквартирных домов.

Среди прочего изменения касаются создания нового правового института «счетов эскроу». Целью данной статьи мы ставим ознакомление заинтересованных лиц с данной новеллой.

Слово эскроу происходит от старо-французского “*escroue*”, что значит лоскут бумаги или свиток пергамента, обозначавший действие, обязанность исполнения которого лежит на третьей стороне до тех пор пока сделка не будет осуществлена.

Слово эскроу плотно вошло в российский юридический лексикон после поправок в ГК РФ, вступивших в законную силу с 1 июня 2018 г. и внесённых ФЗ №212 от 26 июля 2017г. В посвящённую договору банковского счёта главу 45 ГК РФ внесён содержащий в себе четыре статьи §3, озаглавленный как «Счёт эскроу».

Правовое регулирование данного поля не сложное, так по договору счёта эскроу банк (он же именуемый как «эскроу-агент») открывает специальный счёт, на котором учитываются и блокируются деньги, полученные банком от депонента (владельца счёта) для целей дальнейшей передачи таких учтённых и заблокированных денег бенефициару (заинтересованному другому лицу). При этом денежные средства передаются бенефициару по возникновению оснований, предусмотренных только лишь самим договором счёта эскроу. Права на такие денежные средства

принадлежат депоненту вплоть до даты возникновения предусмотренных договором оснований. В ГК совершенно чётко указано, что по наступлении таких оснований, то есть после указанной даты права принадлежат бенефициару.

Получается, что со всеми необходимыми исключениями и особенностями договор эскроу, это самый обычный трёхсторонний договор.

1 июля 2018г. Государственной Думой РФ принят Федеральный Закон №175, который вступил в свою законную силу с 1 июля 2019 г. и который закрепил ряд статей 214-ФЗ в новой редакции.

Так, в соответствии с актуальной редакцией ст. 15.4 Закона о ДДУ, для привлечения застройщиком денег, участники долевого строительства вносят свои денежные средства в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в банке, находящемся в особом перечне уполномоченных банков.

Законом предполагается обязанность застройщиков открывать эскроу счета в тех случаях, когда на строительство дома был выделен целевой кредит, более того эскроу счета открываются в том же самом банке, который прокредитовал строительство дома.

При этом установлено, что на находящиеся на счёте эскроу деньги не начисляются проценты. Вознаграждение банку, эскроу-агенту не выплачивается.

Внесённой статьей 23.4 Закона о ДДУ предусмотрено создание единой информационной системы для обеспечения взаимодействия уполномоченных органов, банков, застройщиков в сфере жилищного строительства.

Описанные изменения в законе призваны защитить права участников долевого строительства.

Однако уже сейчас можно предположить, что ряд застройщиков предпримет меры, чтобы обойти законодательные новеллы. Например, застройщики могут заключать договоры цессии, уступая права третьим

лицам, а цессионарии в свою очередь будут заключать договоры с участниками долевого строительства.

Переход жилищной отрасли на новую модель финансирования повысил доверие граждан к покупке жилья на этапе строительства. Согласно исследованиям ДОМ.РФ, за 6 месяцев с момента запуска реформы доля семей, готовых приобрести жилье на стадии строительства, выросла на треть – с 44 до 57% от общего количества семей, планирующих покупку жилья. В целом, 84% граждан положительно оценили изменения, которые гарантируют им безопасность и снижение рисков при покупке строящегося жилья.

По всей видимости, необходимый процесс перехода на рассмотренную модель будет очень непростым, прежде всего из-за накопленных проблем в сфере строительства. Важно отметить, что многие неэффективные и финансово несостоятельные фирмы строительной сферы будут быстро либо постепенно вынуждены уйти с этого рынка. Это объективный процесс, который должен в дальнейшем обеспечить оздоровление отрасли. Кредитная модель финансирования только ускоряет его, но не оказывается его причиной. В то же время сейчас около трети выполняемых проектов в строительстве обладают очень низким уровнем кредитоспособности. В связи с этим многие отечественные застройщики, ведущие такие проекты, скорее всего, станут испытывать некоторые финансовые проблемы во время перехода на новую модель банковского финансирования с применением эскроу-счетов. Важно, чтобы неизбежный в такой ситуации рост банкротств отечественных строительных организаций не вызвал выбытие созданных производственных мощностей, включая высокоэффективные, например, производство панелей, бетона и т.п. Существующая процедура банкротства в России призвана обеспечить переход подобных производственных мощностей неплатежеспособных застройщиков к финансово здоровым строительным фирмам.

Финансирование подобных проектов с достаточным уровнем

кредитоспособности застройщика порой сталкивается с различными кредитными ограничениями. Так, за шесть лет отечественные коммерческие банки должны будут увеличить объём кредитования жилищного строительства больше, чем в 10 раз. Это сделает имеющуюся строительную отрасль самым крупным банковским заемщиком, но в то же время эти же банки будут брать на себя все вероятные кредитные риски отрасли, что предполагает успешное управление такими рисками со стороны кредитных организаций.

Важно отметить, что существующие проблемы и выявленная в данной работе неэффективность российского рынка строительства жилья не должны превращаться в проблемы реальных или потенциальных покупателей жилья или в проблемы банков.

Вероятно, современные российские коммерческие банки будут с особой осторожностью обеспечивать рост кредитования в 2020-2024 годах строительной отрасли, с учётом её максимального среди всех отраслей-заемщиков уровня проблемной задолженности, который ежегодно растет. При этом рост эффективности и производительности труда в строительном секторе может уменьшить себестоимость строительства и обеспечить улучшение финансового состояния этих строительных компаний. Значительные резервы для уменьшения себестоимости продукции и увеличения эффективности строительства можно найти в сокращении регуляторной нагрузки и увеличении доступности инфраструктуры.

Ещё следует учесть региональные особенности спроса на жилье в России. Так, определённый потенциал роста спроса на новостройки имеется в регионах (Курская область, Томская область, Курганская область и т.п.) с малым развитием ипотеки и высоким уровнем аварийного и ветхого жилья.

Ещё эту проблему улучшения жилищных условий россиян без дополнительного строительства новых домов позволит решить развитие рынка аренды жилья, увеличивающее результативность использования имеющегося жилого фонда.

Условия предоставления в российских банках по кредитованию жилищного строительства:

1. Цель — финансирование проектов строительства жилой недвижимости.
2. Сумма кредита — сумма кредита определяется исходя из объема, достаточного для завершения строительства объекта.
3. Срок кредита — срок финансирования не менее срока ввода в эксплуатацию объекта.
4. Возможно предоставление отсрочки оплаты процентов по кредиту.
5. Обеспечение — окончательный перечень обеспечения определяется индивидуально по итогам финансового и юридического анализа.
6. Собственные средства заемщика — определяются индивидуально.

Изучим требования к заемщику / проекту при кредитовании жилищного строительства:

1. Застройщик / Заемщик — хозяйственное общество, соответствующее требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, без обязательств перед третьими лицами по видам деятельности, не связанным с реализацией проекта
2. Объект / проект в данном случае:
 - Многоквартирные жилые дома / комплексная застройка
 - Имеется подтверждение востребованности проекта на местном рынке, в т. ч. маркетинговые исследования, статистика по вводу и продаже аналогичного продукта в локации проекта
 - Предполагается продажа на стадии строительства не менее 50% площадей проекта. Таким образом, жилищный кредит в системе банковского кредитования необходим для улучшения жилищных условий россиян, а также финансирования застройщиков, чтобы они могли строить жилье.

2 Анализ кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в РФ

2.1 Показатели кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в РФ

В начале рассмотрим особенности рынка строительства жилья в России:

1. большое число участников (рисунок 7),
2. значительная разрозненность компаний по масштабу строительства:
3. региональная концентрация
4. низкая прозрачность

5. сложность с привлечением финансирования (рисунок 8), до 2019 года строительство осуществлялась в основном на средства дольщиков, что довольно рискованно. В плане финансирования вопрос сложный. В 2020 году с одной стороны, многие проекты, около 40% строящихся проектов, возводятся через эскроу счета, с другой стороны есть много объектов, которые зашли на рынок еще по старой модели финансирования. И спад продаж в их случае угрожает финансированию строительного процесса: именно они могут давать большие скидки, ведь строительный процесс нужно поддерживать.

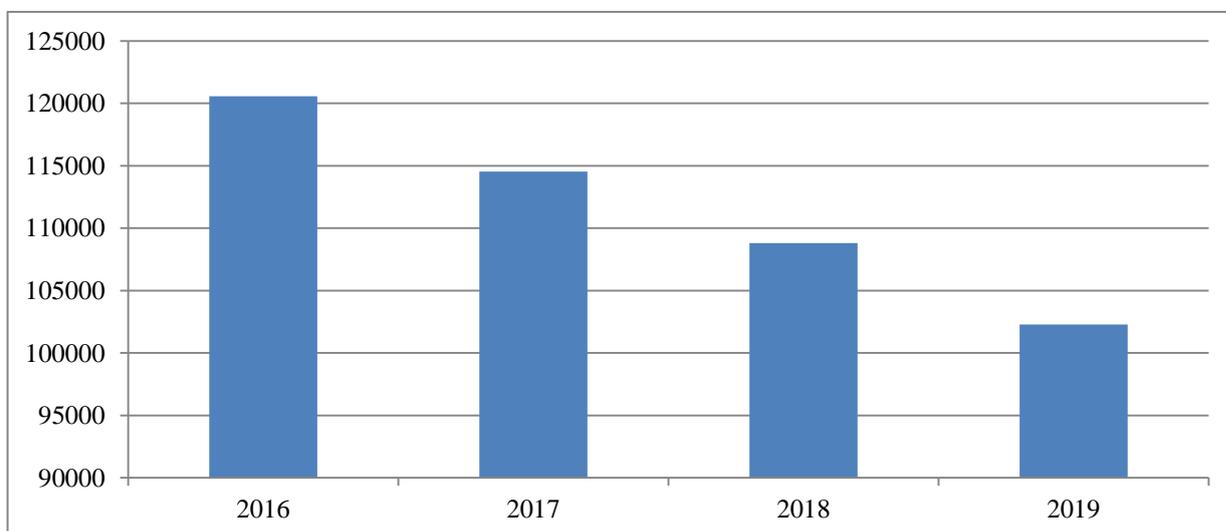


Рисунок 7– Количество строительных организации в 2016-2019 годах

Из анализа рисунка 7 следует, что количество строительных организаций сокращается. В России насчитывается более 102 тысяч компаний. Но важно отметить, что с июля 2019 года риски банкротства для нормальных застройщиков возросли. Новый способ защиты дольщиков создает для дольщиков же новые угрозы. Это стало ясно, когда 25 декабря 2018 года вступили в силу новые изменения, внесенные в 214-й федеральный закон.

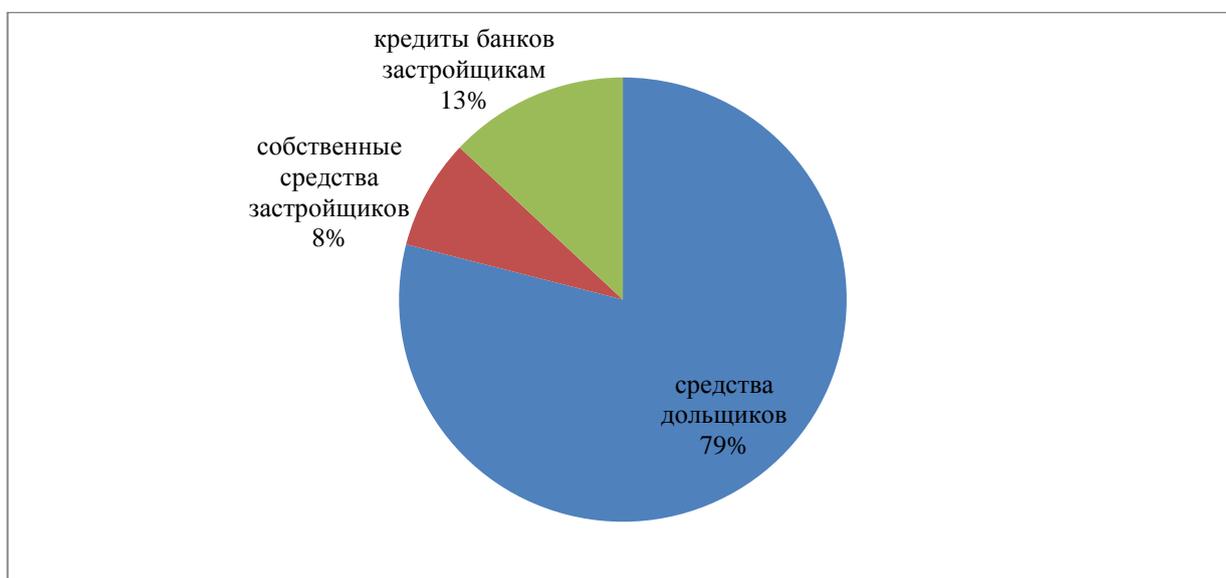


Рисунок 8 – Структура финансирования жилищного строительства

Как отмечено выше, в июле 2019 года строительная отрасль перешла на новые правила. Сегодня уже около 30% новостроек в России строится с использованием счетов эскроу. При внедрении данного инструмента многие утверждали о том, что проникновение этого механизма будет неравномерным, и не все регионы с этим справятся. Однако сегодня цифры говорят о том, что проникновение эскроу примерно одинаково по всем регионам независимо от их экономики. Для банков – это новая точка роста, поскольку общий объем кредитов в рамках новых правил финансирования – около 1 млрд. руб.

Банк ДОМ.РФ акцентирует внимание на кредитовании застройщиков в рамках проектного финансирования в регионах России. Активная работа со строительными компаниями в субъектах позволяет сбалансировать уровень проникновения проектного финансирования по всей стране и содействовать исполнению целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда».

По проектному финансированию строится уже каждый 4 дом в стране. Доля достигла 27%, и по регионам она распределена примерно одинаково. Аналитический центр ДОМ.РФ проанализировал зависимость доступности проектного финансирования в разных регионах с разным уровнем экономического развития, заработных плат жителей. По итогам выяснилось, что доля кредитования застройщиков по новой схеме не зависит от города, экономики или непосредственно размера застройщика».

По данным Банка России на 3 февраля 2020 года, большой объем проектного финансирования приходится на регионы – 718 кредитов на 472,7 миллиардов рублей. При этом если посмотреть на портфель, то в Москве проектное финансирование оформлено на 486 миллиардов рублей, в количественном выражении – всего 88 кредитов.

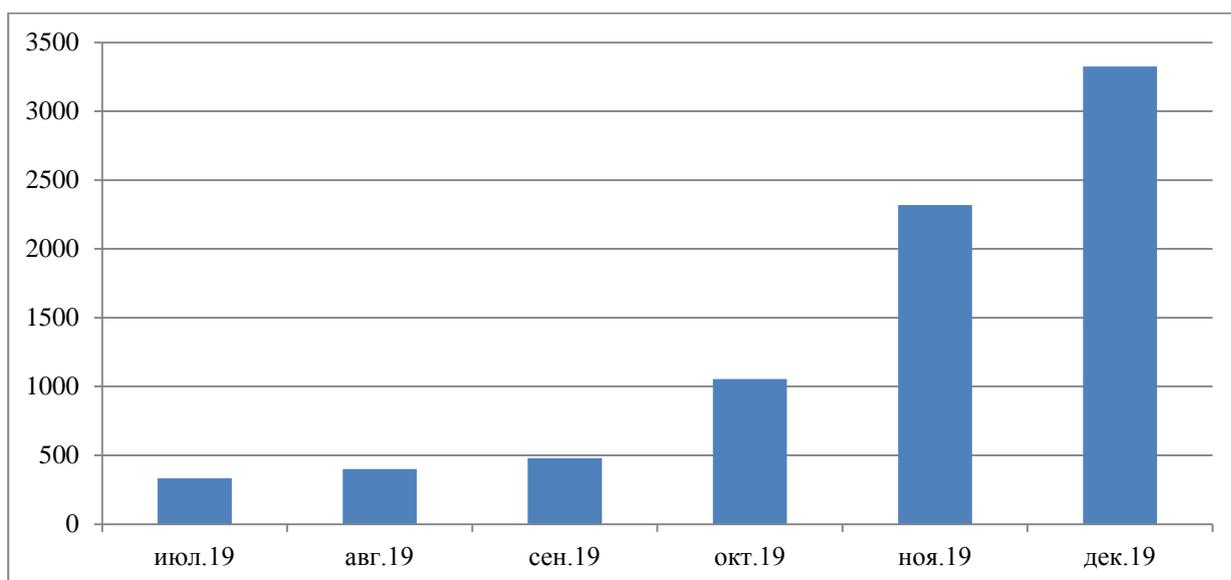


Рисунок 9 – Количество заявок на кредитование корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в РФ

За второе полугодие 2019 года количество заявок на проектное финансирование увеличилось в 10 раз - 3325 заявок (рисунок 9). Новый способ финансирования становится единственным, это понимают застройщики. Статистика отказов на уровне 40% (рисунок 10). В основном банки не готовы кредитовать застройщиков с отрицательной деловой репутацией.

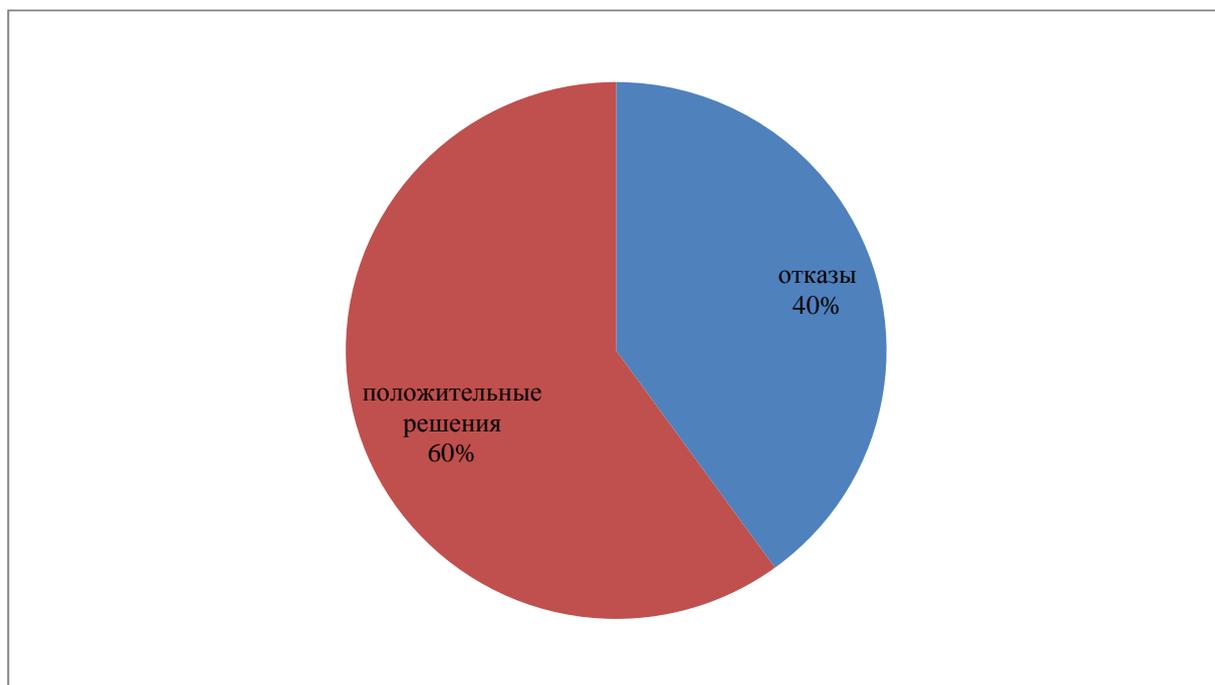


Рисунок 10 – Статистика отказов по кредитованию корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в РФ

Банк ДОМ.РФ, который входит в тройку лидеров по предоставлению проектного финансирования, наращивает свое присутствие в регионах с целью поддержать строительство в субъектах РФ и обеспечить семьи новым качественным жильем. В интересах развития рынка жилья ДОМ.РФ проводит обучающие семинары для застройщиков по практическому применению Стандарта комплексной застройки и проектному финансированию.

Существует мнение о необходимости подготовки и повышения квалификации кадров в сфере проектного финансирования. ДОМ.РФ уже запустил отбор на бесплатную программу подготовки таких специалистов. В

рамках первого этапа поступила 2 561 заявок из 23 регионов России. Всем участникам предстоит еще предстоит пройти следующие этапы.

По данным Банка России, эскроу-счета для расчетов по договорам участия в ДДУ открыты в 49 из 85 регионов, т.е. чуть более 57%. В семи регионах жилье в настоящее время либо не строится, либо строится без долевого участия (по госзаказу и т.д.). Если исключить эти субъекты, то доля регионов с распределением по эскроу-счетам увеличится до 63%.

Что касается доли кредитоспособных объектов на стадии строительства, то наиболее уверенные результаты демонстрируют ДФО, ЦФО, СЗФО и УФО. Более 90% проектов ДФО демонстрируют высокую вероятность того, что девелоперы будут выполнять свои кредитные обязательства (низкий риск дефолта) в условиях высокой финансовой устойчивости. До 60% проектов в ЦФО, СЗФО и УФО (по общей площади) имеют высокую вероятность погашения застройщиками (рисунок 11).

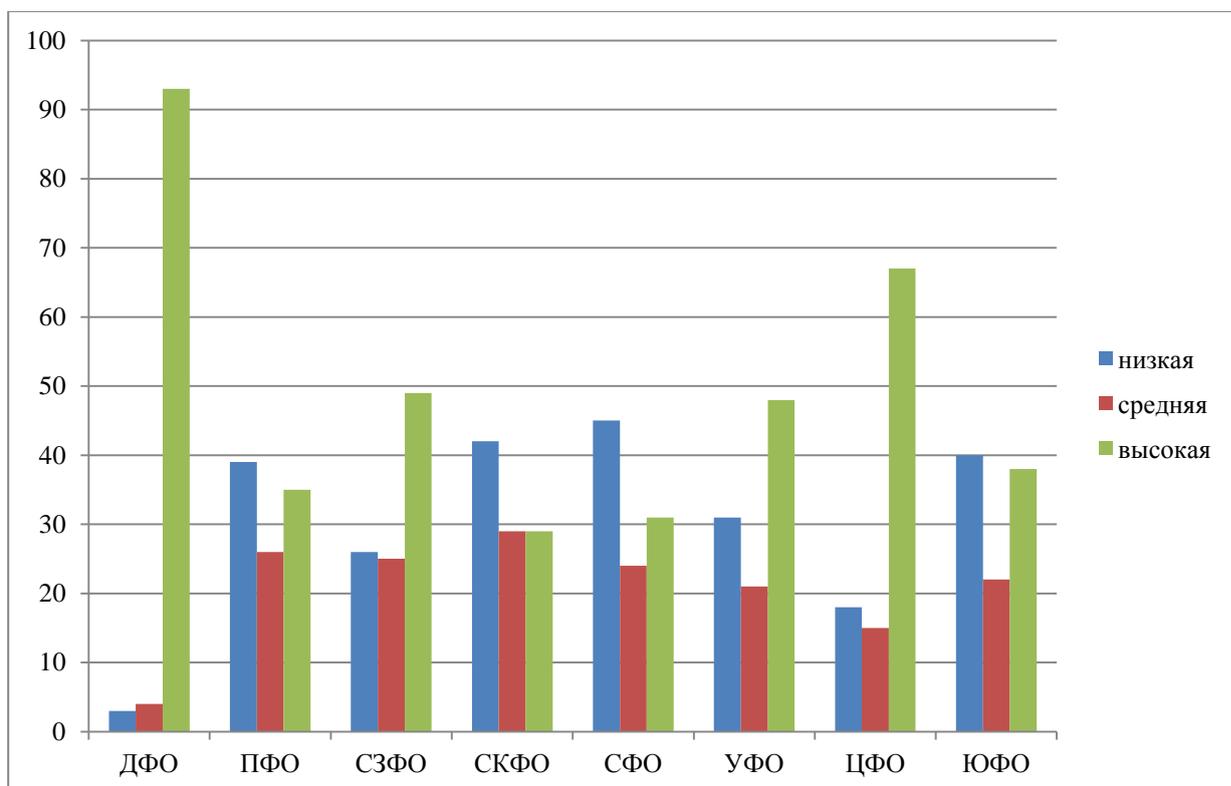


Рисунок 11 – Региональная структура объема строительства по уровню финансовой устойчивости на 01.01.2020 года

По количеству регионов России с повышенным риском реализации строительных проектов лидирует Центральный федеральный округ, в который входит 13 регионов с долей высокорисковых проектов, превышающей 25% (рисунок 12).

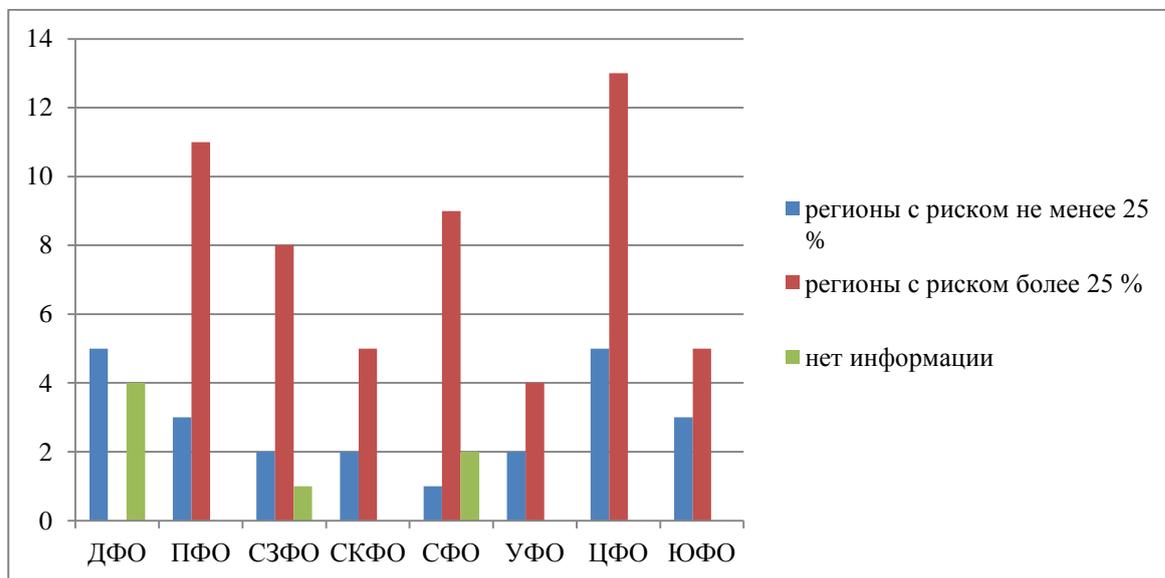


Рисунок 12 – Распределение регионов по уровню риска строительных проектов на 01.01.2020 года

В целях облегчения процесса перехода на эскроу-счета Банк России при участии Министерства строительства России и АО «ДОМ.РФ», разработал рекомендации для банков и девелоперов по разработке оптимальных процедур их взаимодействия при получении проектного финансирования.

2.2 Условия кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в РФ и в ООО «ДМ-консалтинг»

Проектное финансирование на строительство объектов является хорошо проработанным инструментом. Оно существовало и до изменений в 214-ФЗ и введения работы по счетам эскроу, просто после этого получило широкое распространение». У проектного финансирования есть несколько альтернатив. Для целей приобретения площадок под застройку, а также на

расходы до разрешения на строительство (РНС) имеются другие инструменты кредитования от банков: мезонин, бридж, кредитование под будущую прибыль.

Особенности проектного финансирования застройщиков:

Первая форма – мезонин, который предоставляется на срок до 5 лет, при комплексной застройке – до 7 лет, размер мезонинного кредита составляет до 500 млн.руб.

Вторая форма – бридж, срок бриджа до 2 лет, по сумме он не может превышать 50% от стоимости приобретаемых активов.

Третья форма – кредитование под залог будущей прибыли.

Сумма кредита определяется, как доля будущей прибыли в текущих проектах, и составляет до 50% в случае, если кредитование выдается поэтапно, и 35% – при единовременной выдаче, сроком до 3 лет». По прогнозам эксперта, ожидается значительное оживление и развитие разнообразных альтернативных форм финансирования девелопемента, где исторически доминировало проектное финансирование.

При предоставлении застройщикам проектного финансирования банки оценивают множество факторов. «Первое – это финансовая устойчивость. В ДОМ.РФ для тех проектов, у которых есть запас финансовой устойчивости, требования по собственным средствам могут быть ограничены только земельным участком и исходно-разрешительной документацией, и, как показывает практика, таких проектов много. Тема исходно-разрешительной документации также важна, документы должны не противоречить друг другу. Ещё одно требование к застройщикам – это требование к опыту и деловой репутации. При этом банки оценивают, как застройщика, так и генподрядчика и техзаказчика. Хорошо, когда проект проработан и обособлен, в этом случае все риски ограничены только проектом, и нет необходимости анализировать иные обязательства застройщика. В тех случаях, когда данные условия соблюдены, можно принимать кредитное решение за 20 рабочих дней. Разумеется, если в ходе анализа проекта

выявляются какие-то факторы риска, решение может меняться.

Застройщики, которые используют счета эскроу для оплаты по договорам долевого участия, могут получить кредит на цели Финансирования строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

К основным типам финансируемых объектов отнесены:

- жилая недвижимость;
- офисная недвижимость;
- недвижимость торгово-развлекательного назначения;
- многофункциональные комплексы;

Распространяется кредитование на все субъекты РФ.

Основные требования к Проекту:

- Тип застройки — многоквартирные жилые дома и апартаменты, строительство которых ведется в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

- Механизм оплаты по договорам долевого участия - через счета эскроу.

Срок кредитования: до 5 лет.

Процентная ставка: Средневзвешенная ставка в зависимости от суммы на счетах эскроу (в % от кредита).

Основные требования к Застройщикам:

- Специализированный застройщик, не ведущий побочной деятельности кроме строительства.

- Опыт - более 5 лет в строительстве многоквартирных домов, не менее 10 000 м² построено за последние 3 года.

- Наличие оформленных земельных отношений на срок реализации проекта.

- Отсутствуют обязательства по кредитам, ссудам, поручительствам кроме целевых займов.

- Имущество застройщика не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц и собственных обязательств застройщика.

- Положительная репутация, отсутствие налоговых недоимок и существенных исков.

Перечень основных групп документов для подготовки заявки в Банк к подаче:

- Титульные документы разработчика.
- Бизнес-план (технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и/или другого объекта недвижимости), включающий график финансирования проекта, график и цены продажи площадей, прогнозируемые денежные потоки.

- Документы, подтверждающие участие девелопера с собственным капиталом в реализации проекта.

- Правоустанавливающие документы на земельный участок (документы, подтверждающие право застройщика на земельный участок, категория и вид разрешенного использования которого позволяют построить на нем соответствующий объект недвижимости).

- Другие документы, характеризующие проект строительства.

Коммерческие банки осуществляют банковское сопровождение расчетов застройщиков в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Для открытия Расчетного счета застройщика клиент должен предоставить документы согласно определенному перечню, а также следующие дополнительные документы:

- разрешение на строительство;
- заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого осуществляется строительство, о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям,

установленным Законом №214-ФЗ для привлечения денежных средств участников долевого строительства;

- один договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства;

- иные документы в соответствии с договором расчетного счета застройщика.

Указанные документы предоставляются клиентом в виде нотариально удостоверенных копий либо копий, заверенных уполномоченным представителем клиента и оттиском печати (при наличии) клиента.

В конце хотелось бы отметить, что проблемы, мешающие кредитованию корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в РФ:

- избыточное количество процедур, документов и нормативов при данном кредитовании,

- длительный жизненный цикл объектов капитального строения не позволяет своевременно оценить риски и эффективность внедрения новых технологий, материалов и методов строительства.

Далее рассмотрим условия кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в ООО «ДМ-консалтинг».

Услуги по кредитованию ООО «ДМ-консалтинг» – одна из основных услуг коммерческого банка. Кредитные продукты, разработанные коммерческими банками, учитывают необходимость поддержания собственной ликвидности и обеспечивают необходимый уровень рентабельности капитала и активов банка. Внедряемые кредитные продукты отвечают следующим критериям: минимальный риск, максимальная доходность.

В параграфе рассмотрим кредитный портфель юридических лиц для этого составим таблицу 1.

Таблица 1 – Кредитный портфель ООО «ДМ-консалтинг» (юридические лица)

Показатель	На 01.01.2018	На 01.01.2019	На 01.01.2020	Абс.отк	Темп прироста, %
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.		
Срочные кредиты и депозиты	5 077 740	5 405 505	7 012 371	1934631	38,1
Договоры обратного «репо»	348 113	299 520	359 813	11 700	3,36
Кредитование на жилищное строительство	40 653	25 312	118 448	-6 425	-35,62
Показатель	На 01.01.2018	На 01.01.2019	На 01.01.2020	Абс.отк	Темп прироста, %
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.		
Прочие размещенные средства, признаваемые ссудной задолженностью	18 039	11 614	11 614	77 795	191,36
Итого ссуды, предоставленные юридическим лицам, до вычета резерва	5 484 545	5 741 952	7 502 246	2018701	36,79
Резерв	204 116	280 789	367 500	163 384	80,04
Итого ссуды, предоставленные юридическим лицам, с учетом резерва	5 280 429	5 461 163	7 134 746	1854317	35,12

Ссуды, выданные предприятиям, с учетом резерва увеличились на 1854317 млн. руб. (35,12 %), наибольшее увеличение зафиксировано по статье «Срочные кредиты и депозиты» на 1934631 млн. руб. (38,10 %). Резерв по кредитам юридическим лицам в 2019 году составил 367 500 млн. руб., что больше по сравнению с 2016 годом на 163 384 млн. руб.

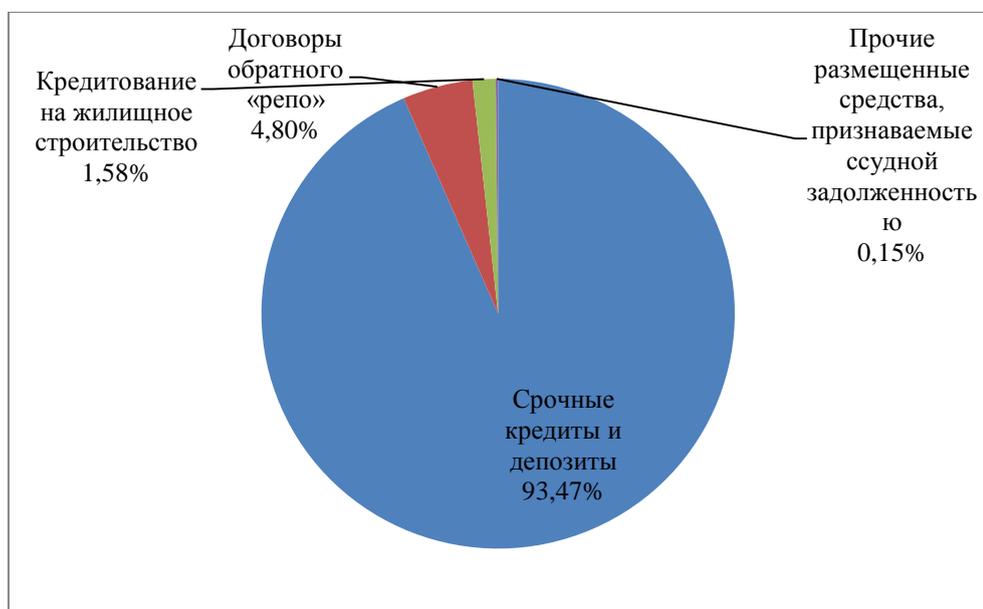


Рисунок 13 – Структура кредитования на жилищное строительство на 01.01.2020 года

Кредитование на жилищное строительство в общем кредитном портфеле занимает 1,58 %, что достаточно низкий показатель.

Кредитование на жилищное строительство в данном банке увеличивается, так как показано на рисунке 14.

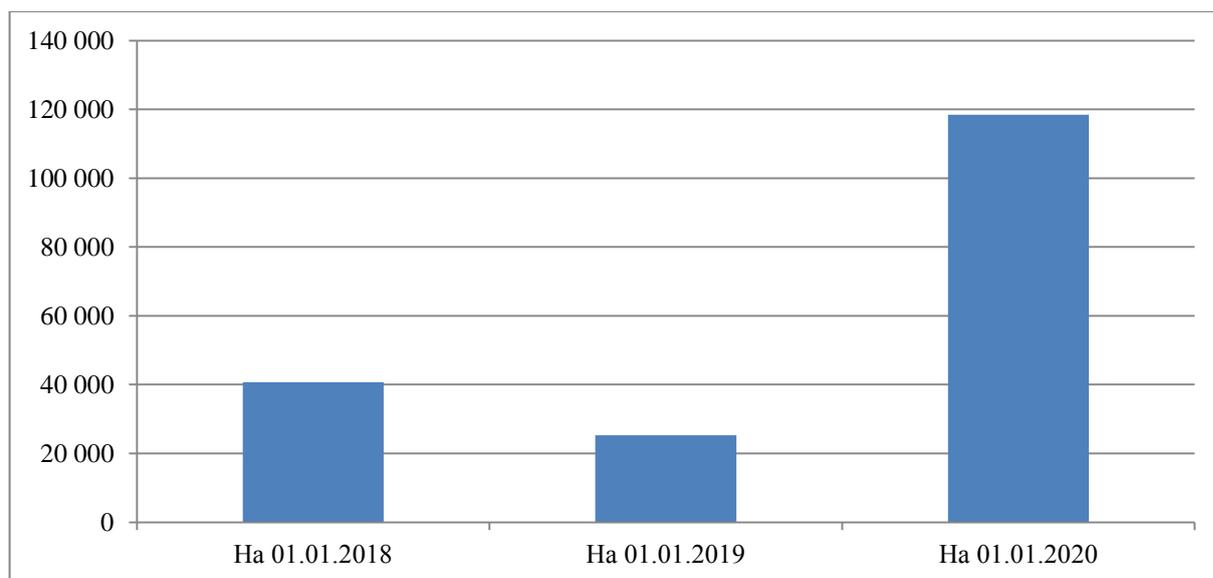


Рисунок 14 – Динамика кредитования на жилищное строительство

Кредитный портфель по срокам (юридические лица) показан в таблице 2.

Таблица 2 – Кредитный портфель по срокам (юридические лица)

Показатель	На	На	На	Абс.отк.	Темп прироста, %
	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020		
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.		
Сроком до 180 дней	471 650	324 542	750 156	278 506	59,05
Сроком от 181 дня до 1 года	628 765	808 273	467 897	-160 868	-25,58
Сроком от 1 года до 3 лет	743 973	1 145 795	1 225 933	481 960	64,78
Сроком более 3 лет	2 736 761	2 935 010	4 340 028	1 603 267	58,58
Овердрафты и прочие предоставленные средства	1800	2 254	33 901	32 101	1783,39
Просроченная задолженность	120 550	96 342	160 197	39 647	32,89
итого	4 703 499	5 312 216	6 978 112	2 274 613	48,36

В кредитном портфеле коммерческого банка юридических лиц так же преобладают кредиты сроком более 3 лет, за период исследования их значение увеличилось на 1 603 267 тыс. руб.

Что касается кредитования на жилищное строительство, то сроки

возврата представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Кредитование на жилищное строительство по срокам

Показатель	На	На	На	Абс.отк.	Темп прироста, %
	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020		
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.		
Сроком до 180 дней	4 716	4 542	656	-4 060	-86,09
Сроком от 181 дня до 1 года	6 287	8 273	8 797	2 510	39,92
Сроком от 1 года до 3 лет	3 973	795	2 933	-1 040	-26,18
Сроком от 3 лет до 6 лет	6 761	5 010	2 228	-4 533	-67,05
Сроком от 7 лет до 10 лет	1800	2 254	53 901	52 101	2 894,50
Сроком более 10 лет	17 116	4 438	49 933	32 817	191,73
итого	40 653	25 312	118 448	77 795	191,36

Рассмотрим, как меняется структура кредитования на жилищное строительство по срокам на рисунке 15.

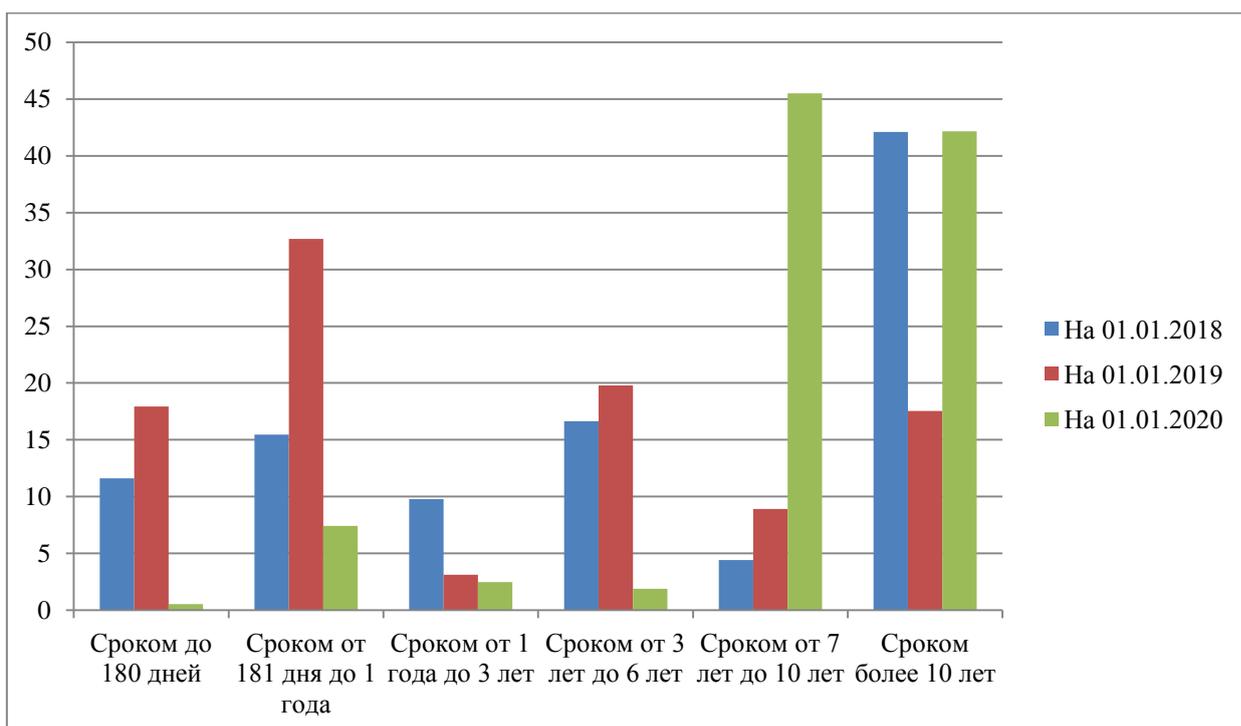


Рисунок 15 – Структура кредитования на жилищное строительство по срокам в 2017-2019 годах

Таким образом, кредитование ООО «ДМ-консалтинг» является основным видом деятельности.

3. Совершенствования кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства

3.1 Риски кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства и способы управления ими

В начале отметим, что самый большой риск в данном случае падение платежеспособности населения, которое приведет к банкротству застройщиков.

Официальный сайт Банка России сообщает, что для кредитов организаций, реструктуризированных в связи с пандемией, банкам будет предоставлена возможность до 30 сентября не ухудшать оценку качества обслуживания долга, установленную с 1 марта текущего года, независимо от оценки финансового состояния заемщика. Также Банк России предоставляет кредитным организациям возможность до указанной даты принять решение не ухудшать оценку финансового состояния заемщика для целей формирования резервов на возможные потери, если ухудшение финансового состояния заемщика произошло после 1 марта и связано с распространением нового коронавируса. Эти меры затронут следующие отрасли:

- строительство жилья (при условии, что по состоянию на 1 марта 2020 года кредиты, выданные организациям, занимающимся жилищным строительством, отнесены кредитной организацией к I или II категории качества);
- деятельность автовокзалов и автобусных станций;
- вспомогательная деятельность, связанная с воздушным транспортом;
- производство и торговля (оптом и в розницу) автомобилями и мотоциклами, их ремонт и технический осмотр;
- деятельность по предоставлению населению потребительских услуг (ремонт компьютеров, личных и бытовых вещей, стирка и химчистка

текстильных и меховых изделий, предоставление услуг парикмахерских и салонов красоты).

Напомним, что ранее Банк России сообщал о мерах поддержки, в том числе в отношении уязвимых отраслей (общественное питание, искусство, спорт и отдых и развлечения, конференции и выставки, образовательные услуги и т.д.) (Информация Банка России от 27 марта 2020 г.).

Кроме того, регулятор предоставляет кредитным организациям право не ухудшать качество обслуживания задолженности по кредитам I и II категорий качества по состоянию на 1 марта, предоставленным лизинговым компаниям, которые были реструктурированы в связи с невозможностью лизинговых компаний осуществлять своевременные платежи в связи с реструктуризацией лизинговых платежей своих клиентов, финансовое состояние которых ухудшилось в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

Основным условием, повлиявшим на кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства, была процентная ставка (рисунок 16).

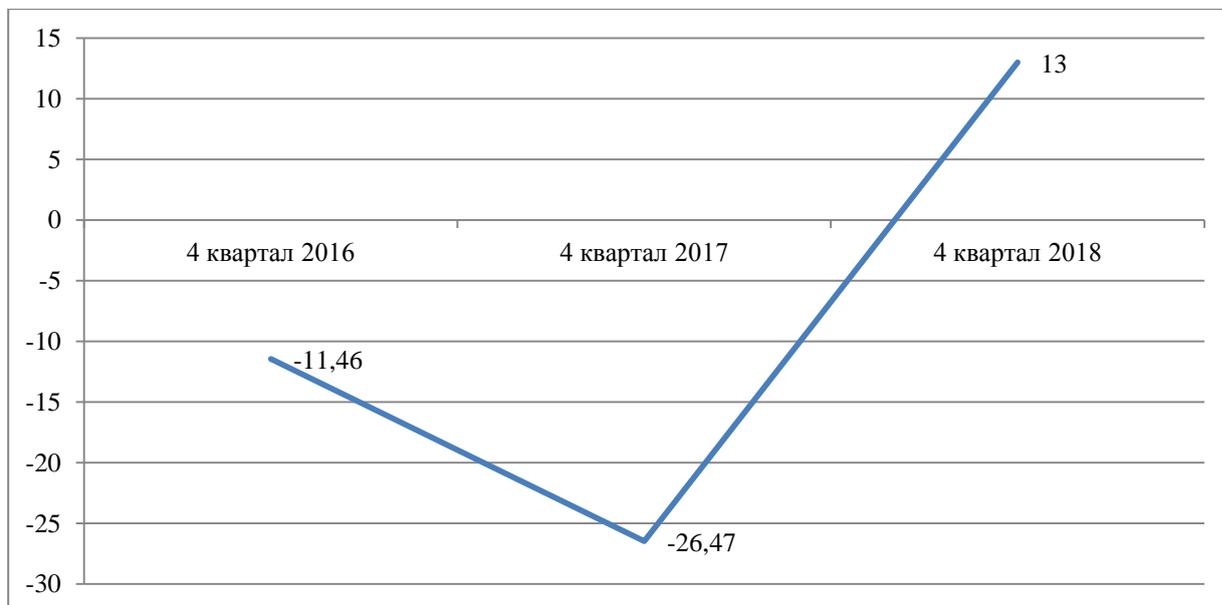


Рисунок 16 – Влияние процентной ставки на условия кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства (крупных предприятий)

Банк России разрешает кредитным организациям использовать оценку стоимости, проведенную с 1 января 2020 года, для расчета резервов на возможные потери (если обеспечение относится к I и II категориям качества кредитов). Также вносятся изменения в подход к оценке кредитного риска на основе внутренних рейтингов в целях ускорения внедрения в России положений «Базеля III» для банков, получивших разрешение на использование данного подхода при расчете достаточности капитала.

Из анализа рисунка 20 следует, что спрос на кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства увеличился.

Также основным условием, повлиявшим на кредитование средних и малых предприятий, является процентная ставка (рисунок 17).

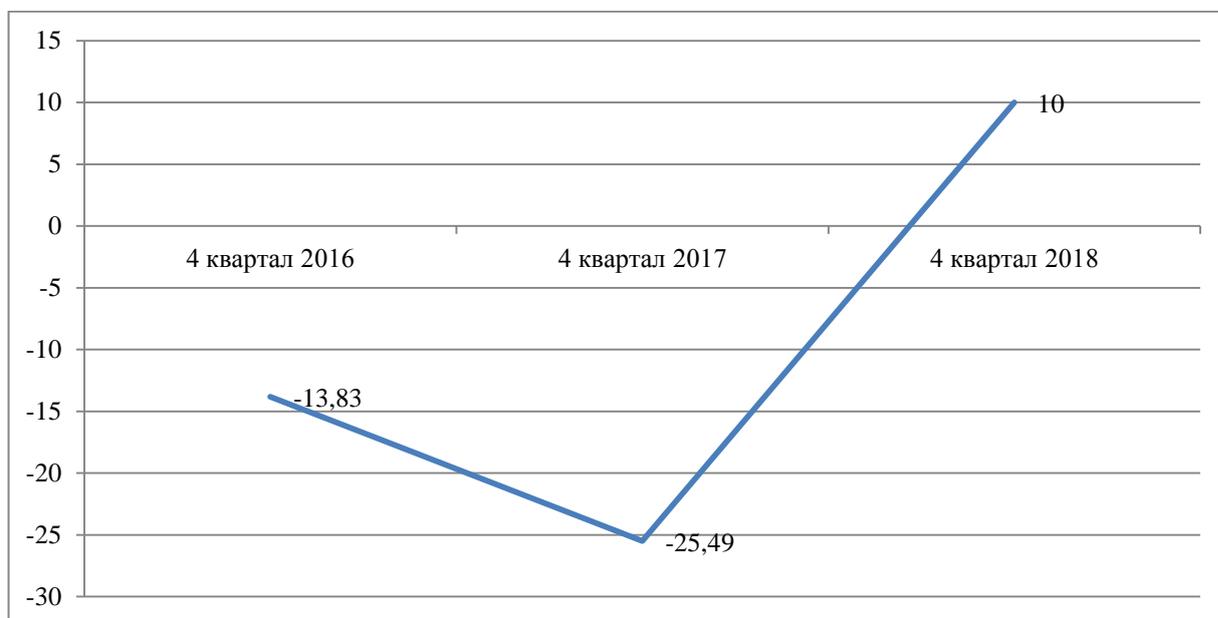


Рисунок 17 – Влияние процентной ставки на условия кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства (средних и малых предприятий)

Из анализа рисунка 17 следует, что спрос на кредитование средних и малых предприятий увеличился.

Основным условием, повлиявшим на кредитование населения, является процентная ставка (рисунок 18).

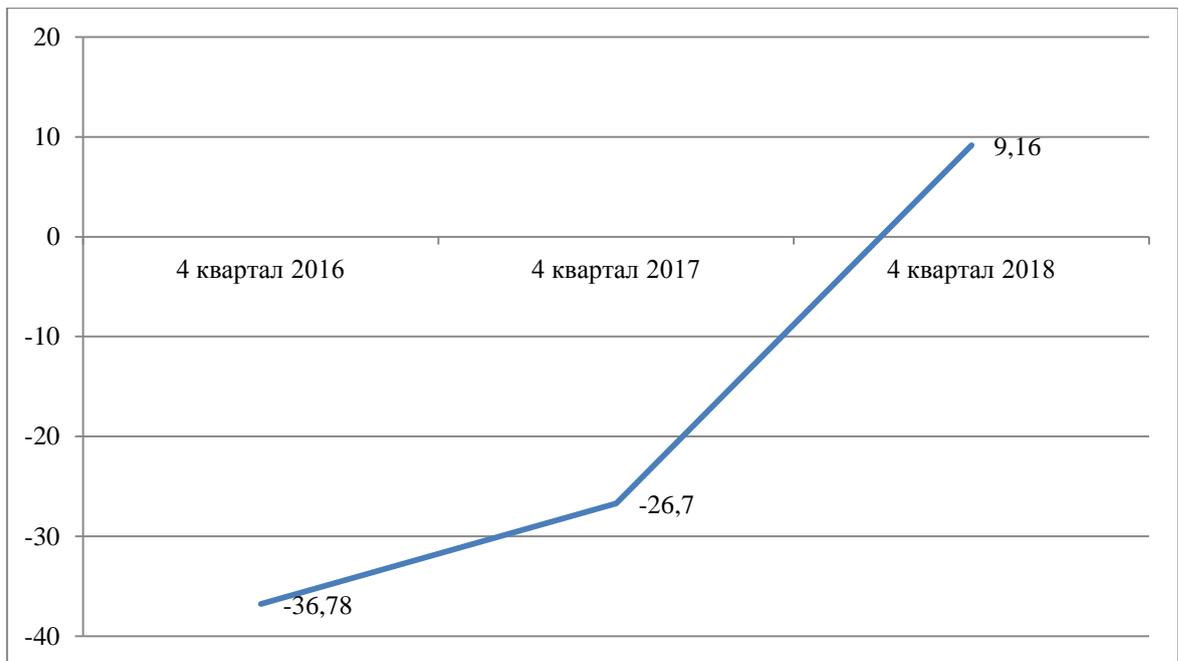


Рисунок 18 – Влияние процентной ставки на условия кредитования населения

Из анализа рисунка 18 следует, что спрос на кредитование населения увеличился.

Причина увеличения спроса на кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства согласно Отчету банка России – это инфляция (рисунок 19).

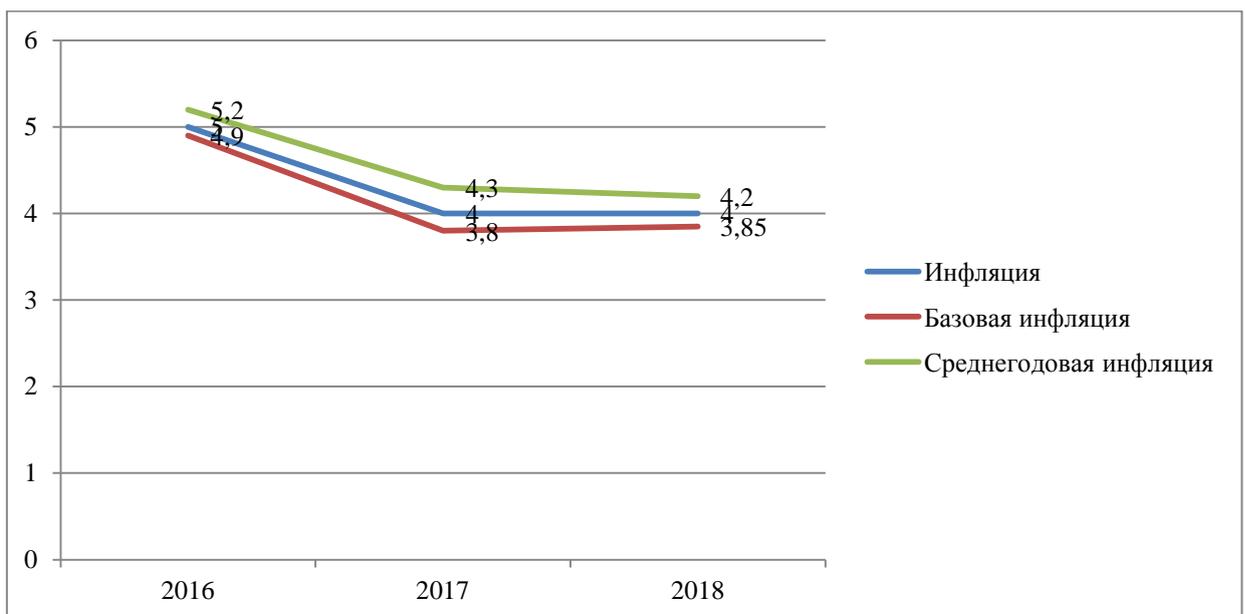


Рисунок 19 – Показатели инфляции

В 2016 году корпоративном секторе началось уменьшение объемов имеющейся задолженности, а возврат к положительным темпам роста зафиксирован в начале 2018 г. и обладал довольно нестабильной динамикой.

Факторы, наиболее влияющие на изменение условий кредитования в России:

- процентная ставка,
- внутреннее банковское фондирование,
- Политика Банка России,
- жесткость условий кредитования.

Условия, которые будут способствовать снижению степени влияния данных факторов, показаны в таблице 4.

Таблица 4 - Условия, которые будут способствовать снижению степени влияния данных факторов

Фактор	Условия	Результат
Процентная ставка	Сокращение ключевой ставки	Снижение процентной ставки по кредитованию
Внутреннее банковское фондирование	Сокращение стоимости внутреннего банковского фондирования	Снижение процентной ставки по кредитованию
Политика Банка России	Смягчение требований к банкам, что позволит не лишиться лицензий некоторым небольшим банкам	Рост объема кредитования
Жесткость условий кредитования	Сокращение требований к заемщикам	Рост объема кредитования
Динамика реальных доходов населения	Рост реальных доходов населения	Сокращение объема кредитования
Уровень долговой нагрузки	Рост долговой нагрузки	Сокращение объема кредитования

Денежно-кредитная политика проводится Банком России в рамках режима инфляционного таргетирования, приоритетом которого является обеспечение ценовой стабильности, т.е. стабильно низкого уровня инфляции. Решения по ключевому показателю принимаются с учетом динамики

инфляции и экономического прогнозирования, с учетом оценки рисков для обеспечения устойчивости экономического роста и финансовой стабильности.

В настоящее время значение ключевой ставки по Центральному банку России составляет 7,75%, в соответствии с решением совета директоров Банка России от 26 апреля 2019 года о сохранении данного показателя на прежнем уровне. Но при условии, что экономическая ситуация будет развиваться в соответствии с базовым прогнозом, ЦБ РФ предполагает возможность ее снижения во II-III кварталах 2019 года.

Если ЦБ РФ сократит ставку, то спрос на кредиты увеличится, так как показано на рисунке 20.

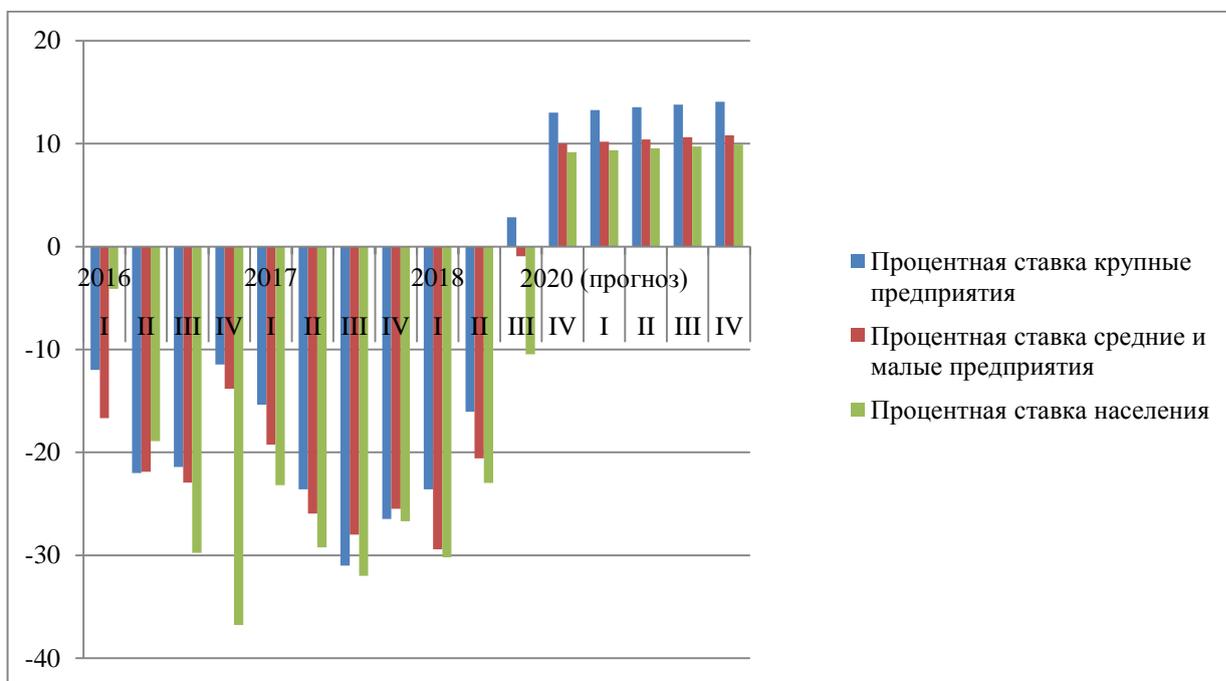


Рисунок 20 – Прогноз влияния процентной ставки на условия кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства крупных, средних, малых предприятий и населения

В результате объем кредитования в России увеличится, но в данном случае сократятся процентные ставки по депозитам, которые сейчас находятся на уровне 6-7%.

Прогноз влияния внутреннего фондирования на условия кредитования крупных, средних, малых предприятий и населения показан на рисунке 21.

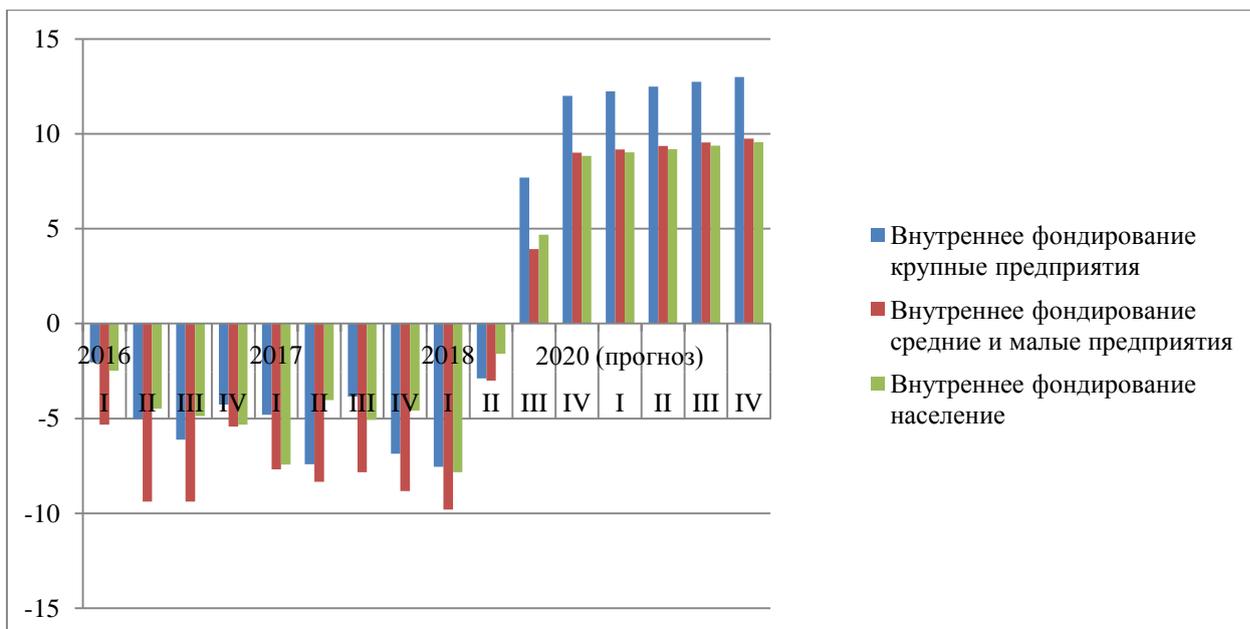


Рисунок 21 – Прогноз влияния внутреннего фондирования на условия кредитования крупных, средних, малых предприятий и населения

Если увеличиться внутренне фондирование, то спрос на кредиты увеличиться со стороны крупных предприятий, малого и среднего бизнеса и населения.

На рисунке 22 показан прогноз влияния политики банка России на условия кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства крупных, средних, малых предприятий.

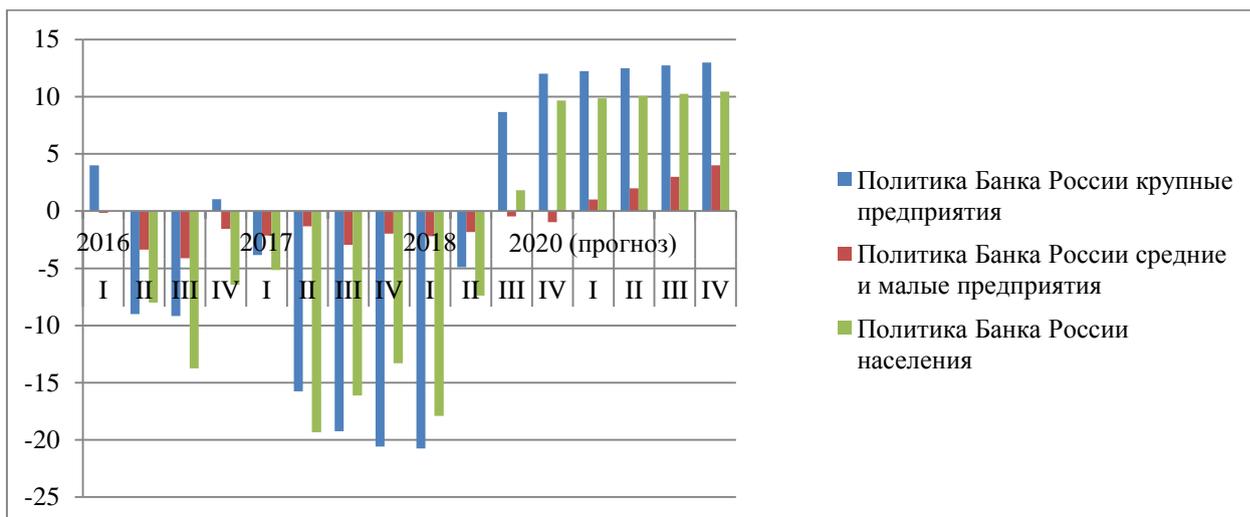


Рисунок 22 – Прогноз влияния политики банка России на условия кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства крупных, средних, малых предприятий и населения

Важно отметить, что на кредитование банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства влияет динамика реальных доходов населения, а также уровень долговой нагрузки.

Таким образом, факторы, наиболее влияющие на изменение условий кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства в России: процентная ставка, внутреннее банковское фондирование, Политика Банка России, жесткость условий кредитования.

Для сокращения процентной ставки кредитования банками корпоративных клиентов на цели жилищного строительства необходимо сокращение ключевой ставки и сокращение стоимости внутреннего банковского фондирования. Для повышения объема кредитования необходимо смягчение требований к банкам со стороны Банка России, но требования Банк России обещается не ужесточать из-за пандемии.

3.2 Перспективы кредитования корпоративных клиентов на цели жилищного строительства

Национальный проект «Жилье и городская среда» предполагает, что к 2024 году в стране ежегодно должно вводиться в эксплуатацию 120 миллионов квадратных метров: 80 миллионов квадратных метров многоквартирных домов и 40 миллионов квадратных метров индивидуального жилья. Доля ИЖС уже превышает требования национального проекта (45% вводов в эксплуатацию в 2019 году). По данным ВЦИОМ, спрос на него оценивается в 3 млн. домов или 450 млн. кв. м в пятилетней перспективе.

Жители Черноземья особенно заинтересованы в самостоятельном решении жилищной проблемы, в таких регионах, как Липецкая и Воронежская области, доля ИЖС составляет более 60% населения региона.

Министерство строительства разработало программу поддержки ИЖС, на реализацию которой правительство готово выделить до полумиллиарда

рублей, и планировалось, что она будет принята в этом году. Первый вариант программы, с предложениями по разрешению правовой коллизии с обеспечением ипотечных кредитов по ипотечному жилищному кредитованию, стандартизации рынка недвижимости страны, разослан в июле прошлого года «для комментариев в субъекты РФ, в банки и на различные экспертные площадки», - рассказал начальник управления Владимир Якушев.

В частности, планируется поощрять граждан приобретать стандартные комплекты домов, выделяя участки на льготных условиях, с обязательством строить их вовремя и по стандартам (в противном случае участок может быть изъят). Предполагается, что комплексная застройка на участках с развитой инфраструктурой и вблизи мест применения труда будет осуществляться специализированными застройщиками. Ответственность за обеспечение инженерной инфраструктурой будут нести региональные и местные власти.

Но главное - развитие ипотечных продуктов. «Спрос клиентов на строительство собственного дома в ипотеку просто огромен, но на данный момент нет рабочего инструмента», - говорит Анна Борисова, директор департамента ипотечного кредитования компании Kaskad Family.

По оценкам «Бест-Новострой», ипотека по ИЖК составляет не более 1% от общего количества выданных жилищных кредитов. «В 2019 году в России было выдано 1,27 млн. ипотечных кредитов, доля ипотечного кредитования, вероятно, составит не более 12 700». Сейчас наиболее активными в этом отношении являются регионы на востоке страны, которые могут получить кредит на строительство дома по программе «Дальневосточный гектар» под 2% годовых. Для остальных регионов банк предлагает программу индивидуального жилищного строительства под 11% годовых на сумму до 30 млн. рублей, - говорит председатель совета директоров «Бест Новострой» Ирина Доброхотова. Банки, выдающие ипотечные кредиты на строительство индивидуального жилого дома, можно пересчитать по пальцам одной руки. Первый нерешенный вопрос - предмет

залога. По условиям банка «Дом.РФ» сначала на период строительства оформляется ипотека на участок, а после ввода дома в эксплуатацию - и участок, и само строение. В Сбербанке закладывается земля или право аренды ее, вы также можете заложить другое помещение (например, квартиру) - описывает различные требования Доброхотов. Чаще всего предметом залога является не строящийся дом, а другая недвижимость, имеющаяся в распоряжении заемщика, рассказывает коммерческий директор RDI Валерий Кузнецов (он упоминает, помимо упомянутых выше Россельхозбанк, Запсибкомбанк, Прио-Внешторгбанк): «Сумма контракта зависит от его стоимости. Сбербанк предоставляет альтернативу - поручительство физических лиц». «Банки стараются минимизировать риски в случае, если им придется продать дом заемщика», - объясняет Ирина Туманова, директор по продажам «NDV - Супермаркет недвижимости». По ее словам, на рынке столичного региона загородные дома независимо от их масштаба и класса продаются с трудом и со значительной скидкой. Поэтому первоначальный взнос по такому кредиту - от 30-50%, - говорит она.

В Сбербанке действует программа «Построй свой дом»: деньги выдаются поэтапно в соответствии с договором и сметами, рекомендованными самим банком. Однако и в этом случае требуется дополнительное залоговое обеспечение на период "до оформления залога", говорит Борисова.

Как правило, если кредит предоставляется в рассрочку, то заемщик сначала получает половину суммы, а затем должен будет предоставить в банк документы, подтверждающие целевое использование средств - это может быть договор со строительным подрядчиком, счета-фактуры/чеки на приобретение строительных материалов и т.д., говорит Доброхотова. Если банк выдает всю сумму сразу, то условием может быть работа только с подрядчиком из согласованного с банком списка организаций (там есть банк «Дом.РФ», в настоящее время на его сайте представлен список из трех организаций: две из Москвы и одна из Белгородской области).

Для совершенствования кредитования на жилищное строительство предлагаем внедрение нового продукта для ООО «ДМ-консалтинг» (таблица 5).

Таблица 5 – кредитования на жилищное строительство

Условия	Характеристика
Процентная ставка	5 % (ниже, чем в других банках)
Сумма	От 1000 тыс. руб.

В результате доходы коммерческого банка увеличатся, финансовое положение банка улучшится.

Основные требования к Застройщикам:

- Специализированный застройщик, не ведущий побочной деятельности кроме строительства.
- Опыт - более 5 лет в строительстве многоквартирных домов, не менее 10 000 м² построено за последние 3 года.
- Наличие оформленных земельных отношений на срок реализации проекта.
- Отсутствуют обязательства по кредитам, ссудам, поручительствам кроме целевых займов.
- Имущество застройщика не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц и собственных обязательств застройщика.
- Положительная репутация, отсутствие налоговых недоимок и существенных исков.

Перечень основных групп документов для подготовки заявки в Банк к подаче:

- Титульные документы разработчика.

- Бизнес-план (технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и/или другого объекта недвижимости), включающий график финансирования проекта, график и цены продажи площадей, прогнозируемые денежные потоки.

- Документы, подтверждающие участие девелопера с собственным капиталом в реализации проекта.

- Правоустанавливающие документы на земельный участок (документы, подтверждающие право застройщика на земельный участок, категория и вид разрешенного использования которого позволяют построить на нем соответствующий объект недвижимости).

- Другие документы, характеризующие проект строительства.

Банк перечислит денежные средства на банковский счет, открытый в ООО «ДМ-консалтинг». Перевод средств осуществляется только в рублях. Далее по заявлению деньги в безналичной форме перечисляются на счет застройщика.

Также для улучшения ситуации по кредитованию корпоративных клиентов на цели жилищного строительства предлагаем:

- сокращение процентной ставки,
- более тщательная проверка застройщиков, чтобы отсеять сомнительных застройщиков,
- развитие внутреннего банковского фондирования.

Ожидаемые результаты:

- рост объемов кредитования,
- увеличение качества финансирования за счет развития внутреннего банковского фондирования,
- сокращение количества обанкротившихся застройщиков.

Заключение

Одним из самых популярных видов кредитования в России в последнее время является кредитование строительства жилья, которое предоставляется застройщикам. В рамках кредитования жилищного строительства в системе жилищного финансирования предлагается стимулировать инвестиции в строительство путем предоставления банковских кредитов застройщикам на строительство жилья (кредит на строительство). Данные кредиты выдаются банком-кредитором в рассрочку для оплаты строительно-монтажных работ, выполняемых под строгим контролем процесса строительства, сроков и качества работ.

С 1 июля 2019 года все новые дома строятся с использованием проектного финансирования, а человек, покупая квартиру платит деньги не напрямую застройщику, а размещает их на специальных банковских счетах эскроу. Это снимает все риски с покупателей строящегося жилья и переносит их на профессиональных участников рынка.

Проектное финансирование на строительство объектов является хорошо проработанным инструментом. Оно существовало и до изменений в 214-ФЗ и введения работы по счетам эскроу, просто после этого получило широкое распространение». У проектного финансирования есть несколько альтернатив. Для целей приобретения площадок под застройку, а также на расходы до разрешения на строительство (РНС) имеются другие инструменты кредитования от банков: мезонин, бридж, кредитование под будущую прибыль.

Особенности проектного финансирования застройщиков:

Первая форма – мезонин, который предоставляется на срок до 5 лет, при комплексной застройке – до 7 лет, размер мезонинного кредита составляет до 500 млн. руб.

Вторая форма – бридж, срок бриджа до 2 лет, по сумме он не может превышать 50% от стоимости приобретаемых активов.

Третья форма – кредитование под залог будущей прибыли.

Сумма кредита определяется, как доля будущей прибыли в текущих проектах, и составляет до 50% в случае, если кредитование выдается поэтапно, и 35% – при единовременной выдаче, сроком до 3 лет». По прогнозам эксперта, ожидается значительное оживление и развитие разнообразных альтернативных форм финансирования девелопемента, где исторически доминировало проектное финансирование.

Факторы, наиболее влияющие на изменение условий кредитования на жилищное строительство в России:

- процентная ставка,
- внутреннее банковское фондирование,
- Политика Банка России и т.д.

Для сокращения процентной ставки кредитования на жилищное строительство необходимо сокращение ключевой ставки и сокращение стоимости внутреннего банковского фондирования. Для повышения объема кредитования необходимо смягчение требований к банкам со стороны Банка России.

Список используемой литературы и источников

1. Бардышев А.В. Особенности развития банковского кредитования в России / А.В. Бардышев // Компания КноРус. 2019. №4. С.69-72.
2. Баянова М.В. Современные направления развития банковского кредитования в практике российских коммерческих банков // В сборнике: Современное состояние и перспективы развития национальной финансово-кредитной системы Сборник материалов III Международной научной конференции студентов специалитета, бакалавриата и магистратуры. Под редакцией С.П. Федосовой. 2019. С. 20-22.
3. Белоусова П.О., Куликов Г.Г. Оптимизация процесса формирования кредитного портфеля // Форум молодых ученых. 2019. № 4 (32). С. 172-177.
4. Виноградова В.А. Методы управления кредитным портфелем коммерческого банка // В сборнике: Современная мировая экономика: проблемы и перспективы в эпоху развития цифровых технологий и биотехнологии Сборник научных статей по итогам работы второго международного круглого стола. Москва, 2019. С. 231-233.
5. Гаджимурадова Л.А. Пути совершенствования банковского кредитования реального сектора экономики // В сборнике: Современная наука как основа инновационного прогресса. актуальные проблемы развития современной системы методов научного познания материалы международной научно-практической конференции. Институт управления и социально-экономического развития, Саратовский государственный технический университет. Саратов, 2019. С. 33-35.
6. Горкуша О.А. Детерминанты банковского кредитования в преломлении задачи экономического роста // В книге: Новое в науке и образовании Тезисы докладов Международной ежегодной научно-практической конференции Еврейского университета. Ответственный редактор Ю.Н. Кондракова. 2019. С. 25-26.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) от 26.01.1996 № 14–ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Консультант Плюс: справочно-правовая система.

8. Доронина И.С., Филиппов П.В., Зубкова С.В. Банковское кредитование под залог объектов интеллектуальной собственности как перспективное направление развития инновационных технологий в России // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. 2019. № 1. С. 59-63.

9. Ефремова И. А. Проблемы банковского кредитования населения на современном этапе // Молодой ученый. 2014. №18. С. 362-364. [Электронный ресурс] URL <https://moluch.ru/archive/77/13310/> (дата обращения: 21.11.2019).

10. Зверькова Т.Н., Дранова М.Ю., Орлова А.В. Сравнительный анализ кредитных портфелей коммерческих банков//В сборнике: Фундаментальные и прикладные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации сборник статей XXII Международной научно-практической конференции. Пенза, 2019. С. 115-120.

11. Калайчиди Т.Ю., Аджиева А.Ю., Коноваленко А.О. Банковские риски в сфере кредитования: кредитный риск // Colloquium-journal. 2019. № 8-7 (32). С. 54-55.

12. Коваленко С.Б., Травкина Е.В. Структура современных кредитных отношений // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2016. № 3. С. 75-78.

13. Коваленко С.Б., Швейкин И.Е. Кредитный портфель банка и его роль в предотвращении кредитного риска // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2019. № 1 (75). С. 101-104.

14. Ковылин О.М. Особенности формирования кредитного портфеля банка // Студенческий вестник. 2019. № 28-2 (78). С. 62-63.

15. Ковылин О.М. Проблемы и перспективы управления кредитным портфелем банка в России // Матрица научного познания. 2019. № 7. С. 28-33.

16. Колющенко Т.П. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в банковской сфере РФ // В сборнике: Механизм обеспечения конкурентоспособности и качества экономического роста в условиях модернизации экономики сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. Стерлитамак, 2019. С. 53-56.

17. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6–ФКЗ, от 30.12.2008 № 7–ФКЗ, от 05.02.2014 № 2–ФКЗ, от 21.07.2014 № 11–ФКЗ). // Консультант Плюс: справочно-правовая система.

18. Кулакова Д.Г., Бурская К.А., Косовцев Е.А. Критерии оценки эффективности банковского кредитования // В сборнике: Внедрение результатов инновационных разработок: проблемы и перспективы сборник статей Международной научно-практической конференции. 2019. С. 103-105.

19. Лянова Л. М. Проблемы развития банковского кредитования населения в России // Вопросы экономики и управления. 2018. №3. С. 7-10. [Электронный ресурс] URL: <https://moluch.ru/th/5/archive/90/3210/> (дата обращения: 21.11.2019).

20. Маленкова П.С. Банковские кредиты: тенденции развития и актуальные проблемы / П.С. Маленкова // Форум молодых ученых. 2019. №1-2(29). С.717-722.

21. Новикова Д.Я., Чеховская И.А. Кредитный портфель современной кредитной организации, как совокупность активов банка, сгруппированных по признакам качества // В сборнике: Цифровая экономика: проблемы развития и механизмы решения сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. Уфа, 2019. С. 114-117.

22. Подколзина И.М., Молчанова А.Е., Криворотько Ю.А. Банковское кредитование реального сектора экономики // В книге: Экономика и управление в условиях риска и неопределенности Андрющенко О.В. и др. Монография. Под общей редакцией Г.Ю. Гуляева. Пенза, 2019. С. 90-99.

23. Попова Н.А., Шинкарева О.В. Проблемы развития долгосрочного банковского кредитования в России // В сборнике: Финансовые рынки и финансовые институты: системные аспекты развития Сборник научных статей студентов и преподавателей по результатам Всероссийской научной конференции. Под общей редакцией А.Ш. Гизятовой. 2019. С. 248-252.

24. Порубина Н.Е. Банковское кредитование в России: проблемы и современные тенденции // В сборнике: Социально-экономические системы в цифровой экономике: опыт, проблемы и направления развития материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 100-летию ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» и 25-летию Новороссийского филиала финуниверситета. Новороссийский филиал ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве РФ». Краснодар, 2019. С. 277-282.

25. Ранаквургина Е.А. Спрос на кредитные ресурсы и экономический рост / Е.А. Ранаквургина // Власть и управление на Востоке России. 2018. №2 (83). С. 96-99.

26. Рост розничного кредитования в российских регионах [Электронный ресурс]. URL: https://www.nifi.ru/images/FILES/Journal/Archive/2019/1/statii/fm_2019_1_05.pdf. (дата обращения: 19.11.2019г).

27. Садыков Р.К. Состояние банковского кредитования реального сектора экономики РФ // В сборнике: Экономическое развитие общества в современных кризисных условиях сборник статей Международной научно-практической конференции. 2019. С. 182-185.

28. Сайт банка ПАО ВТБ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vtb.ru/> (дата обращения: 19.11.2019г.).
29. Сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <https://cbr.ru/dkp/surveys/ubk/> (дата обращения: 19.11.2019г.).
30. Скрыпник Д.Д., Бабенко М.А. О кредитном портфеле коммерческого банка // В сборнике: Университетская наука - региону Материалы VII ежегодной научно-практической конференции Северо-Кавказского федерального университета преподавателей, студентов и молодых ученых. Под редакцией Л.И. Ушвицкого, А.В Савцовой. 2019. С. 229-231.
31. Ужахова Ф.Д. Анализ рынка банковского кредитования // В сборнике: Управление социально-экономическим развитием регионов: проблемы и пути их решения Сборник научных статей 9-ой Международной научно-практической конференции. В 3-х томах. 2019. С. 128-131.
32. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395–1 (ред. от 26.07.2017) «О банках и банковской деятельности» // Консультант Плюс: справочно-правовая система.
33. Хромов М.Ю., Худько Е.В. Рынок банковского кредитования: рост за счет крупного бизнеса // Экономическое развитие России. 2019. Т. 26. № 4. С. 43-47.
34. Чеботарь Ю.М. Преимущества и недостатки основных форм банковского кредитования // Финансовая жизнь. 2019. № 1. С. 48-50.
35. Юревич Е.Ю. Управление рисками банковского кредитования // Студенческий. 2019. № 13-2 (57). С. 11-15.
36. Юшаева Р.С.Э., Баснукаев Р.М. Основные проблемы и перспективы банковского кредитования // Известия Чеченского государственного педагогического института. 2019. Т. 24. № 2 (26). С. 206-209.