Назарова М.А., Хафизова И.А.
Кредитование строительного бизнеса

*Казанский (Приволжский) федеральный университет
 (Россия, Казань)*

doi: 10.18411/lj-10-2019-187

ids: lj-10-2019-187

Аннотация

Статья посвящена вопросам кредитования строительного бизнеса. Данные Банка России показывают снижение объемов кредитования строительства за 2014-2018 года. Переход к использованию счетов эскроу увеличит количество заявок на получение заемных средств. Вместе с тем у банков отсутствуют стимулы для наращивания портфеля строительных кредитов, что связано с определенными рисками. Однако при хорошей организации банковского кредитования строительный бизнес представляет собой перспективное направление управления активами банка.

Ключевые слова: кредитование, строительство, просроченная задолженность, риски банка.

Abstract

The article is devoted to lending to the construction industry. Bank of Russia data show a decrease in lending to the construction industry in 2014-2018. The transition to the use of escrow accounts will increase the number of applications for loans. At the same time, banks do not have incentives to build up a portfolio of construction loans, which is associated with certain risks. However, with a good organization of bank lending, the construction business is a promising area of bank asset management.

Keywords: lending, construction, overdue debt, bank risks.

Кредитование строительства – один из наиболее сложных видов кредитования. Строительные кредиты обычно предоставляются на достаточно длительный срок (до 5 лет), предусматривают сложную структуру обеспечения, а также наличие в штате банка высококвалифицированных специалистов в области оценки объектов недвижимости.

В настоящее время темпы роста кредитования данной отрасли снижаются на фоне неблагоприятной экономической ситуации (таблица 1). При общем росте объема выданных кредитов юридическим лицам в 2018 г. по сравнению с 2014 г. на 20,4% кредитование строительной отрасли сократилось на 19,4%.

Таблица 1

Объемы кредитования юридических лиц в строительстве [3]

	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019
Все виды ЭД, млрд. руб.	33 241,4	29 995,7	32 395,6	34 818,1	40 014,6
в т.ч. строительство, млрд. руб.	1 886,8	1 269,0	1 405,7	1 554,4	1 521,4
Темп роста по всем видам ЭД к 2014 году, %	100,0	90,2	97,5	104,7	120,4
в т.ч. строительство, %	100,0	67,3	74,5	82,4	80,6

В области кредитования строительной отрасли последствия кризиса наиболее ощутимы [2]. Основной причиной является риск невозврата кредитных средств [4]. Поэтому у банков отсутствуют стимулы для наращивания портфеля строительных кредитов, что также связано с особенностями данных проектов (таблица 2).

Таблица 2

Особенности строительных проектов и связанные с ними риски

Особенность	Возможные риски банка
Требуют инвестирования значительных сумм	Отсутствие собственных источников погашения кредита
Предполагают привлечения финансовых ресурсов на значительные сроки	Отсутствие у кредитных организаций длинных и дешевых ресурсов. Кредитование долгосрочных проектов влечет риск ликвидности и платежеспособности для банка.
Инвестиционный проект связан с управленческой деятельностью и необходимостью постоянного мониторинга на всех стадиях проекта	Отсутствие у кредитных организаций проработанных методик управления кредитом и рисками строительного проекта
Доходность инвестиций в проект определяется фактором местоположения, который существенно влияет на конечные финансовые результаты.	В условиях колебания цен на рынке отсутствует возможность точно спланировать доходы и затраты на строительство объекта, что затрудняет оценку проекта на предмет его окупаемости и кредитоспособности заемщика.
Использование счетов эскроу	Новая система достаточно трудоемка для банков. Не все уполномоченные кредитные организации имеют опыт кредитования долевого строительства. Отсутствие апробированной методики оценки заемщиков данной отрасли.

Согласно данным Банка России на 01.01.2019г. порядка 18,88% выданных кредитов строительным организациям просрочены. После резкого скачка в 2015 году (до 28,16%) ситуация по просроченным кредитам не выправилась. Наименьшая доля просроченных кредитов в строительной отрасли наблюдалась в 2013г. (3,58%).

Рис 1. Доля просроченной задолженности по рублевым кредитам, предоставленным строительным организациям, % [3]

Начало финансовых проблем было заложено пять лет назад в условиях быстрорастущих цен на жилье, что провоцировало развитие следующей бизнес-модели. Полученные высокие доходы застройщики направляли на достройку старых объектов, приобретение земли. А в условиях торможения развития рынка жилья и снижения цен у застройщиков не хватало оборотных средств на достройку начатых объектов [1].

Однако нет сомнений, что строительный бизнес весьма прибылен и при хорошо поставленной деятельности кредитующих подразделений банка представляет собой перспективное направление кредитования. Схема взаимодействия подразделений банка может выглядеть следующим образом (рис.2):

Рис.2. Процесс взаимодействия структурных подразделений банка при решении вопроса о кредитовании

В процессе рассмотрения вопроса о кредитовании юридического лица задействованы пять основных подразделений. Центральное звено – сотрудник кредитного отдела, который аккумулирует полученную информацию, дополняя ее финансовым анализом.

В процессе рассмотрения заявки важна слаженность работы отделов. Так при получении негативной информации служба экономической безопасности обязана сообщить данную информацию юридическому отделу, который изучит то или иное судебное разбирательство. Заключение отдела залогового обеспечения о привлекательности местоположения (транспортная доступность и т.п.) позволит риск-менеджерам провести анализ емкости рынка.

Рассмотрим функции каждого подразделения по отдельности. Юридический отдел анализирует пакет разрешительной и технической документации на строительство, оценивает правовые риски по сделкам с объектами недвижимости, передаваемыми в залог. Также проводит проверку правоспособности Заемщика, консультирует иные подразделения по юридическим вопросам.

Отдел залогового обеспечения изучает оценку объекта, его местоположение, планируемое содержание и хранение имущества в период действия кредитования, оценивает иные активы, которые могут служить дополнительным обеспечением кредита.

Отдел экономической безопасности проводит проверку заемщика, генерального подрядчика и основных субподрядчиков на предмет наличия негативной информации. Отдел анализа и рисков изучает спрос и предложение на рынке, имеющихся конкурентов, рассматривает необходимость строительства объекта, его назначение.

Отдел корпоративного кредитования уделяет внимание экономической обоснованности проекта, его окупаемости, анализу заключенных контрактов. Огромную роль играют результаты проведенного финансового анализа заемщика на основании данных бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах [5]. В процессе анализа важно оценить следующие показатели:

- как изменилась себестоимость продукции за анализируемый период, как соотносятся темпы изменения себестоимости с темпами изменения валовых доходов;
- в чем причина изменений управленческих и коммерческих расходов;
- как изменилась чистая прибыль;

- существует ли, чем обусловлена задолженность перед бюджетами всех уровней.

Для подтверждения финансовой устойчивости необходимо, чтобы собственный капитал заемщика превышал 30% общего объема затрат по проекту (в противном случае проект следует отклонить). Аналогично проведенному анализу важно оценить финансовое состояние генерального подрядчика и основных субподрядчиков.

Таким образом, ознакомившись с заключениями иных подразделений банка, кредитный специалист обязан довести до руководства все положительные и отрицательные стороны рассматриваемой заявки. После заключения сделки банк обязан вести мониторинг и контроль за исполнением заемщиками условий кредитного договора, реализацией бизнес-планов.

1. Ахметов А., Карлова Н., Морозов А., Чернядьев Д. Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства. Аналитическая записка: Режим доступа: https://www.cbr.ru/Document/File/analytic_note_20190711_dip.pdf
2. Михалевич П.О., Сингатуллина Г.Р. Анализ бизнес-демографических показателей и деловой активности строительного сектора России// Инновационные технологии управления социально-экономическим развитием регионов России. Материалы XI Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. - Уфа, 2019. - С. 257-262.
3. Официальный сайт ЦБ РФ: www.cbr.ru
4. Сингатуллина Г.Р., Серова В.С. Проблемы устойчивости региональной банковской системы//Научное обозрение. - 2017. - №16. - С.39-44.
5. Хасянова С.Ю. Кредитный анализ в коммерческом банке: Учебное пособие. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 197 с.

Непарко М.В., Ворначева М.С.

Специфика налогообложения в особых экономических зонах России

*Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского
(Россия, Калуга)*

doi: 10.18411/lj-10-2019-188

idsp: ljjournal-10-2019-188

Аннотация

На протяжении последнего десятилетия в России создаются различного типа особые экономические зоны. Инвесторы ОЭЗ наделены специальным юридическим статусом, что дает им возможность использовать налоговые льготы и таможенные преференции, а также обеспечивает доступ к инженерной и транспортной инфраструктуре, что позволяет им снизить издержки при реализации проектов в среднем на 30 %. В статье рассматривается динамика развития ОЭЗ, сумма предоставленных налоговых льгот и преференций, успехи реализации инвестиционных проектов, ассортимент производимых на территориях ОЭЗ новых высокотехнологичных продуктов.

Ключевые слова. Торгово-экономические отношения, договор, соглашение, инвестиции, сотрудничество, особые экономические зоны, налоги, льготы.

Abstract

Over the past decade, various types of special economic zones have been created in Russia. SEZ investors have a special legal status, which gives them the opportunity to use tax incentives and customs preferences, as well as provides access to engineering and transport infrastructure, which allows them to reduce project costs by an average of 30 %. The article deals with the dynamics of the SEZ, the amount of tax benefits and preferences, the success of investment projects, the range of new high-tech products produced in the SEZ territories.

Key word. Trade and economic relations, contract, agreement, investment, cooperation, special economic zones, taxes, benefits.