

## ВОПРОСЫ КАЧЕСТВА БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**С.А. Матвеев**

*ОАО «Банк ВТБ», г. Тамбов*

*Рецензент О.В. Воронкова*

**Ключевые слова и фразы:** жилищное строительство; застройщики; финансирование жилищного объекта.

**Аннотация:** Рассмотрены вопросы управления качеством кредитования жилищного строительства на различных условиях.

Жилищное строительство в России долгое время оставалось наиболее закрытой и непрозрачной отраслью не только строительства, но и экономики в целом. Подобная ситуация сложилась в том числе и потому, что у застройщиков жилья не было необходимости привлекать финансирование от профессиональных институтов. На протяжении последних 10 лет основным источником (до 80 %) финансирования были средства граждан, желающих приобрести жилье и вкладывающих средства в его строительство на различных стадиях реализации проекта. Для привлечения этих средств не требовалось вести ни финансовую отчетность, ни раскрывать организационную структуру компании, ни предоставлять иную информацию, считающуюся обязательной при привлечении кредита или средств профессионального инвестора. В таких условиях вложения в жилую недвижимость оказывались достаточно рискованными, тем не менее людям приходилось участвовать в схемах долевого участия в строительстве в силу значительного превышения спроса над предложением и отсутствием предложения готового жилья в популярных сегментах.

То, что отрасль была закрытой и непрозрачной, подтверждается тем, что из 15 облигационных выпусков строительных компаний, которые обращаются на российском фондовом рынке, 11 выпущены не компаниями непосредственно, а посредниками (дочерними компаниями). Это объясняется нежеланием строительных компаний раскрывать свою внутреннюю структуру и бюджет. Заимствуя, таким образом, средства на фондовом рынке, им удается сохранять закрытость, что отражается на условиях размещения облигаций и стоимости привлечения денег. По мнению аналитиков российского фондового рынка, облигации отечественных строительных компаний в большинстве случаев соответствуют термину *junk bonds* – «мусорные» облигации с высокой доходностью, низкой инвестиционной

---

Матвеев С.А. – заместитель управляющего филиалом ОАО «Банк ВТБ», г. Тамбов.

оценкой и высокими рисками. Прохладное отношение инвесторов к таким облигациям обусловлено низкой прозрачностью, запутанной организационной структурой компаний и неясностью финансовых потоков.

Принимая во внимание масштаб и социальную (политическую) значимость жилищного строительства в стране, государство в последние годы стало пристально следить за отраслью и пытаться сделать ее более прозрачной. Тем не менее, банковские кредиты до сих пор не стали основным источником финансирования строительных компаний.

В настоящее время интерес банков к кредитованию жилищного строительства повышается. Это объясняется рядом причин:

- повышением интереса застройщиков к банковскому кредитованию вследствие принятия закона, существенно ограничивающего и регламентирующего взаимоотношения застройщиков и граждан, участвующих своими средствами в долевом финансировании строительства (Закон № 214-ФЗ);

- наработкой банками опыта кредитования жилищного строительства, отработкой методов управления рисками при этом виде кредитования;

- положительными тенденциями в области изменения законодательства, нацеленными на создание благоприятных условий для кредитования жилищного строительства;

- развитием ипотечного жилищного кредитования населения и увеличением спроса на жилье, требующего роста предложения жилья на рынке. Граждане не могут взять ипотечный кредит не из-за высоких процентных ставок, а из-за роста цен на жилье и ограниченного предложения жилья на рынке, поэтому многие банки понимают, что дальнейшее расширение рынка ипотечного кредитования требует развития жилищного строительства и участия в этом процессе.

Наиболее острой критике после вступления в силу закона № 214-ФЗ был подвергнут механизм солидарной ответственности застройщика и банка перед участниками долевого строительства в случае, если банк выдает кредит под залог земельного участка и строящегося объекта недвижимости. Банки отказывались выдавать застройщикам кредиты на таких условиях. В этой связи закон № 111-ФЗ от 18 июля 2006 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» исключил указанные нормы. Одновременно, чтобы создать условия для привлечения в жилищное строительство банковских средств, предусмотрены равные права банков кредиторов и участников долевого строительства по удовлетворению своих требований за счет обращения взыскания на предмет залога.

Интересен подход к кредитованию жилищного строительства, который реализуется Банком ВТБ и состоит в предоставлении кредита на условиях проектного финансирования: обеспечением по кредиту выступают только залог права на объект незавершенного строительства и на земельный участок, а источником погашения кредита могут стать только денежные потоки проекта, на который запрашивается финансирование. При

этом, принимая во внимание значительные риски строительного кредитования, Банк ВТБ ставит существенное условие на период реализации проекта: включение в состав учредителей заемщика – Банка (с чисто символической долей в 1 %). Получая тем самым, в первую очередь, законные основания для осуществления текущего контроля денежных потоков заемщика, а уже во вторую – участие в прибыли застройщика в качестве компенсации повышенного риска.

При таком подходе застройщики делятся на две категории: те, кто очень болезненно воспринимает идею о том, что необходимо делиться прибылью с кредитором, и те, кто готов ради привлечения финансирования позволить банку участвовать в прибыли от проекта. Как правило, к первой категории относятся наиболее закрытые и непрозрачные компании, информация о прибылях которых не ясна, а организационная структура весьма сложна и запутанна. Компании второго типа в большинстве случаев публично открывают прибыльность своих проектов, имеют ясную организационную структуру и прозрачные финансовые потоки.

За рубежом схема кредитования, при которой банк компенсирует дополнительные риски участием в прибыли от проекта, получила распространение в виде «мезонинного» кредитования.

ВТБ работает как с компаниями, которые уже долгое время находятся на рынке, представляют собой серьезных застройщиков, строительных инвесторов, так и компаниями, создаваемыми под проект (техническими инвесторами) [1]. В строительной отрасли это весьма распространенная схема. За любой компанией, созданной под проект, стоит более серьезный участник процесса. Оценивая риски этой компании, учитываются и риски той организации, которая стоит за заемщиком.

ВТБ осуществляет кредитование жилищного строительства на следующих условиях:

- обязательное оформление земельного участка под объектом на праве собственности, аренды или иных законных правах;
- оценка экономической эффективности проекта (банк оценивает реальность реализации проекта в планируемые сроки, соответствие маркетинговой стратегии и политики будущих продаж состоянию рынка, и на основе этого принимается решение о целесообразности кредитования);
- оценка источников погашения кредита, определение долговых периодов, пиков долговой нагрузки; оценка залогового обеспечения (в качестве ликвидного обеспечения в первую очередь рассматриваются недвижимость и права на недвижимость, необязательно связанные со строящимся объектом, – главное чтобы эта собственность могла служить предметом залога).

ВТБ продолжает работать также с имущественными правами, которые возникают у долевых участников на объекты строительства, но только при наличии разрешения на строительство.

Помимо реализации схем непосредственного кредитования жилищного строительства, ВТБ (через дочерний розничный банк – ВТБ 24) предоставляет ипотечные кредиты гражданам на цели приобретения жилья в строящемся доме. Таким образом, речь идет о замкнутом цикле. Деньги,

полученные заемщиками в виде ипотечных кредитов, поступают застройщику, который может направить эти средства на погашение ранее полученных кредитов. Плюсом данной схемы является отсутствие необходимости оформления поручительств других физических лиц на период строительства, требуемого обычно при кредитовании приобретения квартир при долевом участии, поскольку Банк своим участием в финансировании строительного проекта обеспечивает гарантии своевременного завершения строительства жилого дома.

#### *Список литературы*

1. Мартынова, Т. Строители наперегонки рванули за кредитами в банки [Электронный ресурс] / Т. Мартынова // Банковское обозрение. – 2005. – №12 (78). – Режим доступа : <http://bo.bdc.ru/2005/12/start.htm>, свободный.
2. Финансирование жилищного строительства / А.Б. Копейкин [и др.]. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2007. – 168 с.
3. Матвеев, С.А. Вопросы организации финансирования жилищного строительства как фактор управления качеством жизни / С.А. Матвеев // Вопросы современной науки и практики. Университет им. В.И. Вернадского. – 2008. – Т. 1, № 2(12) – С. 166–174.

---

### **Matters of Quality of Housing Lending**

**S.A. Matveev**

*Bank VTB plc, Tambov*

**Key words and phrases:** housing; developers; housing project financing.

**Abstract:** The problem of different terms of housing lending is studied.

---

© С.А. Матвеев, 2008