

КРЕДИТУВАННЯ ПІДПРИЄМСТВ КОМЕРЦІЙНОГО БУДІВНИЦТВА

Анотація. Розглянуто специфічні риси ринку комерційної нерухомості та проблеми, що властиві даній сфері будівництва. Проаналізовано умови фінансування будівельних проектів у сучасних реаліях господарювання та надано порівняльну характеристику умов кредитування житлового та комерційного будівництва. Обґрунтовано пропозиції щодо підвищення доступності фінансових ресурсів для зведення комерційної нерухомості в Україні.

Ключові слова: комерційна нерухомість, комерційне кредитування, громадські споруди.

КРЕДИТОВАНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ КОММЕРЧЕСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

LENDING TO COMPANIES COMMERCIAL BUILDING

Аннотация. Рассмотрены специфические черты рынка коммерческой недвижимости и проблемы, присущие данной сфере строительства. Проанализированы условия финансирования строительных проектов в современных реалиях хозяйствования и предоставлена сравнительная характеристика условий кредитования жилищного и коммерческого строительства. Обоснованы предложения по повышению доступности финансовых ресурсов для возведения коммерческой недвижимости в Украине.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, коммерческое кредитование, общественные здания.

Abstract. Specific features of commercial real estate and problem inherent in the construction sector are considered in the article. The condition of the construction projects financing in the modern realities of management are analyzed and comparative characteristic of credit conditions for residential and commercial construction are provided. There are substantiated proposals to increase the availability of financial resources for the construction of commercial real estate in Ukraine.

Key words: commercial real estate, commercial lending, public buildings.

Вступ. Нестабільність фінансово-економічної ситуації в країні створює перешкоди для безперебійного функціонування як виробничих підприємств, так і фінансових установ. Для зниження ступеня ризику неповернення кредитів або коливань відсоткових платежів повинні вибудуватись умови макроекономічної стабільності. У той же час, пошук внутрішніх факторів ефективної роботи на рівні суб'єктів господарювання виступає базою розвитку економіки країни в подальшому.

Будівництво є комплексною сферою виробництва, індикатором соціально-економічної ситуації в країні. Якщо житло відносять до потреб першої необхідності, то створення торговельно-розважальних центрів стає проявом достатку населення країни. У результаті того, що останній сектор у нашій країні тільки почав розвиватися і зіштовхнувся із значними фінансовими труднощами, виникає потреба в подальшому дослідженні умов залучення кредитних ресурсів для будівництва некомерційних споруд.

Питаннями специфіки будівництва, яка зокрема виражається в характері продукту, що виробляють будівельні організації, займається значна кількість науковців, зокрема І.І. Романенко, Л.М. Чистов; дослідження ринку будівництва проводять аналітики Є. Підгайна, С. Тімашова, О. Худояр. У той же час недостатньо наукових розробок щодо безпосередньо особливостей кредитування комерційного будівництва.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження суті та класифікації будівельного продукту, визначення переваг для подальшого розвитку кредитування комерційного будівництва. В процесі аналітичного дослідження застосовували метод групування, порівняння, табличного відображення аналітичних даних.

Результати. У 2013 році в столиці з'явилося близько 120 000 кв. м офісної нерухомості. Це стало найнижчим показником за останні п'ять років. Завантаження бізнес-центрів безпосередньо залежить від економічної ситуації в країні.

Рівень заповнюваності буде зростати тільки у найбільш якісних бізнес-центрів, які встигли зарекомендувати себе на ринку. Для менш успішних об'єктів рівень заповнюваності буде поступово знижуватися. Останнім для досягнення рівня заповнюваності 80–90 % потрібно як мінімум кілька років.

В умовах зростаючої конкуренції зростає значення нематеріальних складових, таких як висококласний сервіс, і особливо — наявність професійної керуючої компанії, а також рівень її компетенції. Зараз у якісних торговельно-розважальних центрах порожні не більше 2–3 %.

Порівняно з європейськими містами в українських є значний потенціал для збільшення кількості торговельних квадратів. На 1000 жителів Києва припадає лише 325 кв. м торговельної нерухомості, на відміну від 600–700 кв. м у розвинених країнах.

На практиці реалізується лише близько 20 % заявлених проектів. А більшість тих, яким усе ж вдається реалізуватися, обирають спочатку неправильну концепцію або допускають помилки на етапі здачі в оренду [3, 1–2]. Оскільки спочатку 2013 року ціна зросла на 20 %, то очікують подорожчання оренди офісів. Здешевлення було спричинене кризою 2008-го року. Оренда офісів подешевшала як результат закриття багатьох компаній [4].

Економічна ефективність діяльності будівельної організації в цілому і на різних етапах існування (проектування, виробництва, зведення, реконструкції тощо) залежить від багатьох факторів. Серед них важливе місце посідає характер об'єкта будівництва. Галузева класифікація сприяє здійсненню виробництва будівельних конструкцій і зведення будівель і споруд відповідно встановленим типам організації і розвитку типового проектування, спеціалізації проектних інститутів. За своїм призначенням будівлі і споруди підрозділяють на дві великі групи: виробничі та невиробничі.

Таблиця 1

ГАЛУЗЕВА КЛАСИФІКАЦІЯ БУДІВЕЛЬНИХ СПОРУД

виробничі	невиробничі	
промислові	цивільні	житлові
сільськогосподарські		громадські
агропромислового комплексу		

Джерело: [1, с. 37]

Невиробничі це — цивільні будівлі і споруди, які включають житлові і громадські, а виробничі — промислові, сільськогосподарські та агропромислового комплексу (АПК). Є також інші, наприклад, будівлі і споруди для різних видів транспорту, гідротехнічні, військові тощо [2, с. 57].

До цивільних відносять будівлі і споруди, призначені для обслуговування побутових (житлові будівлі) і різних суспільних потреб людей — культурних, видовищних, адміністративних, спортивних і багатьох інших (громадські будівлі і споруди). На відміну від цивільних, виробничі будівлі і споруди призначені для виробництва промислової або сільськогосподарської продукції. До промислових, наприклад, відносять будівлі і споруди, в яких або за допомогою яких випускають готову промислову продукцію чи напівфабрикати.

Громадські будівлі мають характерні приміщення як структурні об'ємно-планувальні частини за їх функціональним призначенням, а саме: вестибулями і гардеробами; горизонтальні комунікації (коридори, вестибулі, холи, фойє, кулуари); вертикальні комунікації (сходи, ліфти, ескалатори, пандуси); санітарні вузли.

Прийнятий поділ приміщень визначений необхідністю застосовувати відповідні їм архітектурно-конструктивні рішення, забезпечувати відповідним інженерним устаткуванням (ліфтами, санітарною технікою, калориферами тощо), передбачати особливі архітектурно-конструктивні рішення (великопрольотні конструкції, ліхтарі денного світла) і т.п. Специфіка конструкції визначає кошторисну вартість об'єкту будівництва, яка з одного боку обмежена державними стандартами щодо мінімальних вимог до планування, з іншого — потребами замовника та наявними фінансовими ресурсами.

У бізнес-джерелах сегмент нерухомості, такий як офісні приміщення, готелі, розважальні центри, називають комерційною нерухомістю. Виділення даної групи є об'єктивною вимогою часу, коли потреби громадян до якості інфраструктури зростають, складається окремий попит на приміщення для ведення бізнесу, зростає кількість туристичних відвідувачів.

Щодо законодавчих ініціатив, то якіснішими стануть ріелторські послуги внаслідок існування проекту закону «Про особливості впровадження ріелторської діяльності». Документ визначає, хто такий ріелтор, роз'яснює відносини між ним і клієнтом.

Для планування витрат на придбання, оренду комерційної нерухомості для суб'єктів таких операцій важливо мати інформацію про умови угод. Рівень інфраструктури для здійс-

нення відповідних операцій і наявність попиту на комерційну нерухомість складає умови для будівельних компаній щодо формування витрат на будівництво.

Зазначимо умови кредитування, ставки та терміни по кількох банках України. Вид кредиту, який надають банки, залежить від розміру бізнесу. Зокрема кредит на комерційну нерухомість надають для середнього та малого; на житло — для приватних осіб.

Приватбанк надає кредити на придбання комерційної нерухомості в тому числі приватним особам. Строки кредитування надаються не більше двадцяти років. Проте unikredit банк обмежує цей строк для об'єктів комерційної нерухомості до 10 та вказує його в місяцях. Забезпечення за кредитом виступає сама нерухомість, для житлового кредитування важливо також вносити перший внесок від 25 до 30 % від вартості житла.

Асвіо банк пропонує кредит на комерційну нерухомість, що призначений для придбання нерухомості для комерційних цілей на вторинному ринку. Кредит оформляється під заставу нерухомості, що придбавається.

Укрсиббанк визначає такі переваги кредитування на придбання комерційної нерухомості:

- можливість придбати офісну, торгову та складську нерухомість;
- можливість отримати кредит на оплату страхових платежів.

Щодо кредитів на житлову нерухомість, то умови їх надання диференційовані, більш гнучкі, за ставкою в середньому не відрізняються від аналогічних пропозицій по комерційним кредитам: для ануїтетного графіку — 18 %, для стандартного графіку — 18,5 % [7].

Таблиця 2

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ УМОВ КРЕДИТУВАННЯ КОМЕРЦІЙНОЇ ТА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЗАЛЕЖНО ВІД ВИДУ ВАЛЮТИ ПО КОМЕРЦІЙНИХ БАНКАХ УКРАЇНИ¹, %

Назва банку		Асвіо банк	Укрсиббанк	Universal bank	Приватбанк
гривня	комерційне	від 18,0	від 16,9	від 21,06	від 18,0
	житлове	—	від 18	від 17,5	від 18
долар США	комерційне	від 11,0	від 7,3	—	—
	житлове	—	—	—	—
євро	комерційне	від 10,0	від 5,3	—	—
	житлове	—	—	—	—

Джерело: [5–8]

Наприклад, Укрсиббанк пропонує такі умови кредитування житла для спіробітників підприємств середнього бізнесу, підприємств корпоративного бізнесу, державних підприємств і моряків:

- термін кредитування до 15 років;
- перший внесок від 35 %;
- стандартний або ануїтетний графік погашення кредиту [6].

Для торговельної, офісної, складської нерухомості термін кредитування встановлено до 5 років. Нараховані відсотки повинні сплачуватися щомісячно, а основана заборгованість — щомісячно рівними частинами або ануїтетними платежами. Про перший внесок інформація відсутня.

Такий вид послуги, як комерційна іпотека надається банком Укрексім на придбання нерухомості нежитлового та житлового призначення, яка купується на вторинному ринку, якщо є підтвердження того, що вона буде використовуватися суб'єктом господарювання у господарській діяльності для розміщення офісів, готелів, складів, торгових, інших приміщень [9]. Сюди входять також приміщення для публічних виступів, споруди підприємств виробництва будівельних матеріалів, споруди спортивного та розважального призначення (для мореплавних видів спорту та відпочинку, для зимових і гірських видів спорту та відпочинку, кінних центрів, майданчики для гри в гольф та т. ін.), гаражі та паркінги. Отримати іпотеку можна також на придбання земельної ділянки. Подібні послуги надають також інші банки в основному з місцем розташування у Російській Федерації — це «Номос-банк», «Росбанк», «Банк Москвы», «Ханты-Мансийский банк» та ін.

¹ USD та EURO для тих, хто проводить операції в іноземній валюті.

Великобританський банк «Barclays» пропонує розширені умови надання комерційної іпотеки — «commercialmortgage», яку вони розглядають як іпотеку для бізнесу, зокрема такі [10]:

- сума іпотеки від 25 тис. фунтів стерлінгів; період виплат від 1 до 25 років;
- надається можливість перші три роки сплачувати лише відсотки залежно від статусу та цільового використання отриманих фінансових ресурсів (з можливістю продовжити цей термін ще на 12 місяців);
- плаваюча або тверда процентна ставка з можливістю її змінити протягом терміну іпотеки;
- терміни використання твердої процентної ставки встановлюють до 10 років;
- позика надається в обсязі до 80 % від оціночної вартості або вартості купівлі об'єкта нерухомості;
- існують особливі умови в разі дострокового погашення частини або всієї позики.

Такі широкі умови, а загалом їх може бути до п'ятдесяти, можливі за достатнього розвитку фінансового ринку та стабільності економічної системи країни в цілому.

Висновки. Умови для розвитку ринку комерційної нерухомості мають підґрунтя для подальшого розвитку за рахунок вдосконалення правового, фінансового поля.

Критеріями порівняння умов надання кредиту за даними банківських установ виступають термін кредитування, сума першого внеску, умови графіку погашення платежів, ставка кредитування тощо.

Комерційну іпотеку визначаємо як специфічний вид кредитування бізнесу, цільовим спрямуванням якого є переважно придбання нерухомості нежитлового призначення.

Список використаних джерел

1. Романенко І. І. Будівлі і споруди / Романенко І. І. — Харків: ХНАМГ, 2011. — 130 с.
2. Чистов Л. М. Экономика строительства / Чистов Л. М. — СПб: Питер, 2001. — 384 с.
3. <http://news.finance.ua/ua/~2/2014/01/09/316478>
4. http://gazeta.ua/articles/real-estate-newspaper/_chergovikam-ne-nadavatimut-kvartir/535448
5. Офіційний сайт «АсвіоБанк», режим електронного доступу: <http://www.asviobank.ua/kredit-na-komercijnu-nerухomist.html>
6. Офіційний сайт «Укрсіббанк», режим електронного доступу: https://my.ukrsibbank.com/ua/personal/credits/mortgage_giu/?tab=cond
7. Офіційний сайт «Юніверсал банк», режим електронного доступу: <http://www.universalbank.com.ua/realty-credit.html>
8. Офіційний сайт «Приватбанк», режим електронного доступу: <http://privatbank.ua/ua/kredity/zhilje-v-kredit/>
9. Офіційний сайт «Укрексімбанк», режим електронного доступу: http://www.eximb.com/ukr/sme/loans/commercial_estate/
10. Офіційний сайт «Barclays» банк: <http://www.barclays.co.uk/Businessloansoverdraftsandmortgages/Businessloansoverdraftscashflowfinanceandmortgages/Commercialmortgages/P1242558554837>

22.06.2014