

УДК 338

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ КРЕДИТОСПОСОБНОСТИ ЗАЕМЩИКА (НА ПРИМЕРЕ ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В РОССИИ)

Плетнева А.А.,

Волгоградский государственный технический университет, Волгоград,
email: angelina.pletneva.99@mail.ru

Серединцев М.А.,

Волгоградский государственный технический университет, Волгоград,
email: angelina.pletneva.99@mail.ru

Харламова Е.Е.,

Волгоградский государственный технический университет, Волгоград,
email: angelina.pletneva.99@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается методика оценки кредитоспособности заёмщика в строительной отрасли России. Авторы анализируют существующие подходы и методы оценки, а также предлагают собственные рекомендации по улучшению методики. Особое внимание уделяется специфике строительной отрасли, которая влияет на финансовое положение компаний-заёмщиков. Статья будет полезна для банковских работников, финансовых аналитиков и всех, кто интересуется вопросами кредитования в строительной сфере.

Ключевые слова: кредитоспособность, платежеспособность, финансовая устойчивость, ликвидность, деловая активность, портфель проект, проектное финансирование, кредитор, ликвидность.

THE METHODOLOGY FOR ASSESSING THE CREDITWORTHINESS OF THE BORROWER (USING THE EXAMPLE OF ORGANIZATIONS IN THE CONSTRUCTION INDUSTRY IN RUSSIA)

Pletneva A.A.,

Volgograd State Technical University, Volgograd,
email: angelina.pletneva.99@mail.ru

Seredintsev M.A.,

Volgograd State Technical University, Volgograd,
email: angelina.pletneva.99@mail.ru

Kharlamova E.E.,

Volgograd State Technical University, Volgograd,
email: angelina.pletneva.99@mail.ru

Abstract. The article discusses the methodology for assessing the creditworthiness of a borrower in the construction industry of Russia. The author analyzes the existing approaches and assessment methods, and also offers his own recommendations for improving the methodology. Special attention is paid to the specifics of the construction industry, which affects the financial position of the borrowing companies. The article will be useful for bank employees, financial analysts and anyone interested in lending in the construction sector.

Keywords: creditworthiness, solvency, financial stability, liquidity, business activity, project portfolio, project financing, lender, liquidity.

В условиях современной экономики кредитование является одним из основных инструментов, позволяющих организациям развиваться и расширять свою деятельность. Однако, чтобы обеспечить успешное и безопасное кредитование, необходимо иметь надёжные методы оценки кредитоспособности заёмщиков. Особенно это важно в строительной отрасли, которая характеризуется высокой степенью риска и требует особого подхода к оценке кредитоспособности.

Актуальность темы обусловлена необходимостью разработки и внедрения эффективных методик оценки кредитоспособности строительных организаций, которые позволят минимизировать риски невозврата кредитов и обеспечить стабильность финансовой системы страны.

Цель исследования

Изучить существующие методики оценки кредитоспособности заемщиков и разработать рекомендации по их эффективному применению в строительной отрасли России, учитывая специфические особенности данного сектора экономики. Для достижения этой цели будут проанализированы основные подходы и методы оценки кредитоспособности, а также особенности строительной отрасли, влияющие на финансовое положение заемщиков.

Материал и методы исследования

В современном мире разработка механизма оценки кредитоспособности заемщиков является неотъемлемой частью, которая обеспечивает поступление кредитных ресурсов компаниям и, в то же время, — их своевременный возврат банкам.

Кредитоспособность компании определяется ее способностью получить и своевременно вернуть кредит, что зависит от финансового состояния, наличия ликвидных активов и возможности привлечения дополнительных средств. Отсутствует единый стандарт оценки кредитоспособности; каждый кредитор разрабатывает собственную методику.

Основная цель финансового анализа — оценить доходность и риски потенциального заемщика для определения его кредитоспособности.

Ключевые критерии оценки включают:

- 1) сбор информации о заемщике;
- 2) анализ финансового состояния на весь период кредитования;
- 3) оценку кредитного риска.

В российских банках чаще всего используется метод оценки финансового состояния юридических лиц, основанный на системе финансовых коэффициентов. Данные показатели продемонстрированы на рисунке 1.

Рассмотрим финансовые коэффициенты более подробно:

Показатели платежеспособности и ликвидности, оценивающие способность компании своевременно погашать краткосрочные обязательства, являются приоритетными для банков при анализе кредитоспособности юридических лиц.

Расчет ликвидности включает анализ таких коэффициентов, как текущей, быстрой и абсолютной ликвидности, а также коэффициента покрытия процентов.

Финансовая устойчивость предприятия — важный показатель, используемый при оценке его кредитоспособности, отражающий общее финансовое состояние компании [2].

Оно достигается за счет достаточного уровня собственного капитала и высокой доли независимости от заемных средств.

Основные показатели «Финансовой устойчивости» представлены на рисунке 2.

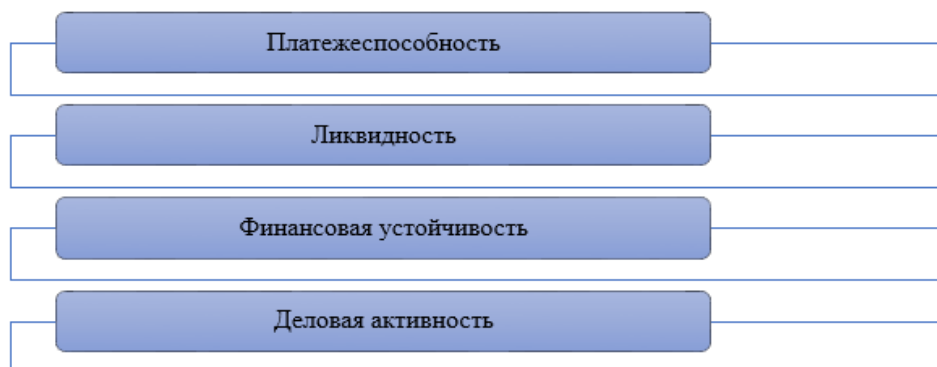


Рис. 1. Система финансовых коэффициентов



Рис. 2. Коэффициенты «Финансовой устойчивости»

Показатель «Деловой активности» напрямую влияет на кредитоспособность юридического лица, характеризуя скорость оборота денежных средств и способность генерировать денежные потоки. Для его расчета используются:

- коэффициенты оборачиваемости активов,
- коэффициент оборотных средств,
- коэффициент дебиторской и кредиторской задолженности,
- показатель эффективности использования собственного капитала.

При оценке кредитоспособности строительных компаний необходимо учитывать специфику отрасли, включая особенности структуры активов и пассивов, финансовых результатов и денежных потоков [4].

При анализе кредитоспособности строительных организаций важно рассматривать комплексный набор критериев, отражающих специфику активов и обязательств, финансовое положение и денежный поток, характерные для этой отрасли.

Результаты исследования и их обсуждение

Основная характеристика кредитного финансирования строительных проектов заключается в оценке кредитными учреждениями объема собственного капитала заемщика, выделяемого на реализацию проекта, и соответствии структуры его задолженности принимаемым кредитными рисками. Этот процесс предполагает детальный анализ финансового состояния заемщика, включая соотношение его общих долговых обязательств к собственному капиталу и размер чистых активов. Основой для выдачи кредитного решения служит оценка способности заемщика инвестировать существенные собственные средства в финансируемый проект.

Как подчеркивает М.А. Лимитовский, заемщик (или «инвестор проекта») нацелен на увеличение пропорции задолженности, потому что, опираясь на концепции Франко Модильяни и Мертон Миллера, рост доли заемных средств приводит к уменьшению среднестатистической стоимости капитала. Это, в свою очередь, повышает доходность инвестиций и добавляет ценности предприятию. Тем не менее, взгляды заемщика и кредитора на данное утверждение нередко не совпадают [3].

Финансовое положение заемщика в сфере строительства тесно связано с грамотным управлением долговыми обязательствами и оценкой потенциальных рисков. Это предусматривает наличие здорового баланса между общим объемом собственных средств и задолженностями, подразумевая, что собственный капитал должен быть достаточным как в абсолютном выражении, так и в соотношении к заемным средствам. Собственный капитал выполняет роль защитного барьера от возможных потерь, не предназначаясь для компенсации предвиденных финансовых издержек.

В условиях дефицита собственных финансовых ресурсов заемщика, выдача кредитов зачастую возможна только при предоставлении значительных внешних стимулов, включая гарантии, обеспечивающие сделку. Однако, на территории Российской Федерации сталкиваются с проблемой отсутствия надёжных гарантий, удовлетворяющих действующим законодательным требованиям. Сложность обеспечения таких гарантий заключается в необходимости для гаранта проводить анализ платёжеспособности заёмщика на основе аналогичных критериев, что и кредитор, в результате чего процесс предварительной проверки финансового состояния заёмщика фактически повторяется. При всём при этом, предоставляемые гарантии редко подкрепляются активами заёмщика, а способности гаранта осуществлять должный контроль и проведение анализа расходования заемных средств оказываются ограниченными.

В соответствии с действующими регламентами, размер собственного капитала организации должен превышать объем чистых активов. Тем не менее, для детализированного анализа финансового состояния и определения кредитной способности критически важно включать следующие аспекты:

1. Обеспечение долговых обязательств: предоставленные залоги или гарантии от заемщика не свидетельствуют о текущем ведении бизнеса, но вероятность их применения растет при экономическом спаде.
2. Поручительства: В практике часто встречаются поручительства, основанные не только на деловых отношениях, но и на аффилированности (например, материнская компания поручается за дочернюю).

Поэтому, для объективной оценки финансовой устойчивости, вместо простого использования величины собственного капитала (равного ЧА), следует скорректировать его с учетом всех обязательств, поскольку любое обязательство представляет собой требование к будущим денежным потокам.

Повышение качества финансирования строительства достижимо только при условии, что кредитор оценивает способность заемщика обслуживать как балансовые, так и забалансовые обязательства. Это предотвратит неверные оценки финансовой устойчивости и кредитоспособности, а также позволит прогнозировать возмещение кредиторских требований в случае банкротства. При принятии решения о краткосрочном кредите строительной компании, необходимо учитывать аффилированность поручителей.

По опубликованным данным Банка России, в эксплуатацию введено 8,8 млн кв.м. многоквартирных домов. Структура портфеля проектов характеризует текущее состояние компонентов портфеля. За 1 квартал объем проектов без счетов эскроу снизился до 3,9 млн м² (-0,6 млн м²), а со счетами эскроу, наоборот, вырос на 2,7 млн кв.м., до 104,3 млн кв.м. Доля проектов со счетами эскроу в строящихся МКД продолжает расти (+0,6 п.п., до 96,4%) (рис. 3).

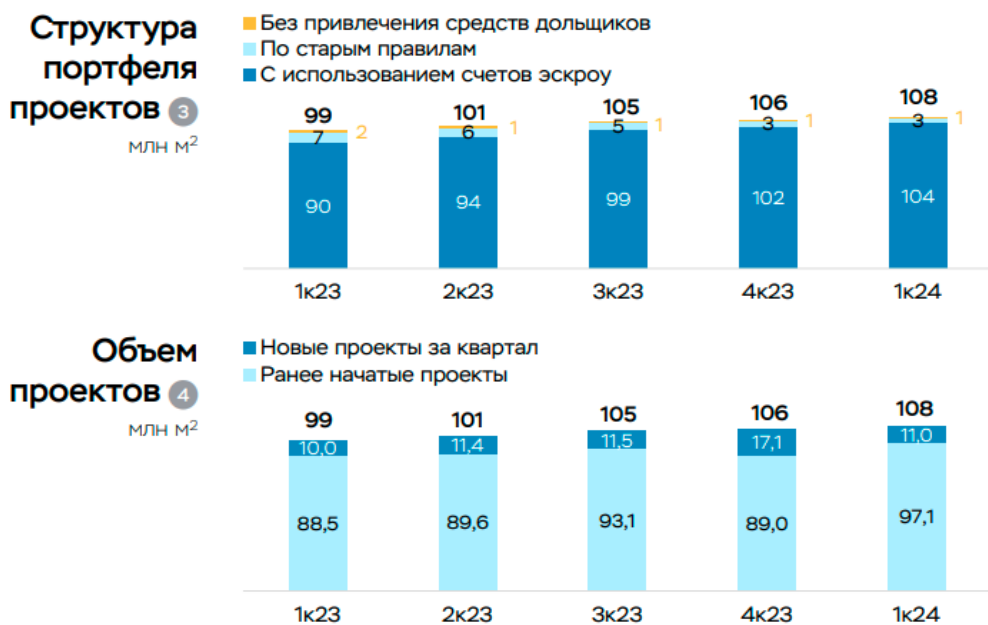


Рис. 3. Структура портфеля проектов

В первом квартале 2024 года застройщики значительно увеличили объем предлагаемого к продаже жилищного пространства, нарастив его на 4,9 миллиона квадратных метров до показателя в 79 миллионов квадратных метров. Это увеличение привело к росту доли такого жилья до 76% (рост на 3 процентных пункта) в общем объеме жилья, строящегося по системе эскроу-счетов в многоквартирных жилых домах. Такое усиление темпов выставления объектов на рынок подтверждает активизацию застройщиков в плане ускоренной реализации строительных проектов.

В то же время, на фоне падающего спроса на жилье, объем оставшейся не проданной жилой площади увеличился на 3,6 миллиона квадратных метров, достигнув отметки в 46,1 миллиона квадратных метров. Относительно всей портфельной нереализованной площади в проектах с привлечением средств через эскроу-счета, цифра также выросла и составила 71 миллион квадратных метров (прирост в первом квартале 2024 года на 1,4 миллиона квадратных метров). Этот рост продажной площади жилья отражает стремление застройщиков максимально реализовать недвижимость в условиях действия льготных ипотечных программ. При этом значительный объем запусковых объектов, вероятно, связан с предвкушением роста спроса на жилье в связи с продолжением программы льготной «Семейной ипотеки».

Вопреки прогнозам о существенном уменьшении интереса покупателей купить недвижимость после увеличения требований к программе «Льготная ипотека» и проведения регуляторных мероприятий со стороны Центрального банка РФ, данный тренд не наблюдается. Ожидается, что в 2024 года произойдет активизация рынка жилья из-за анонсированных планов по корректировке параметров государственной поддержки ипотечного кредитования, что, в свою очередь, приведет к ускоренному росту стоимости жилой недвижимости (рис. 4).

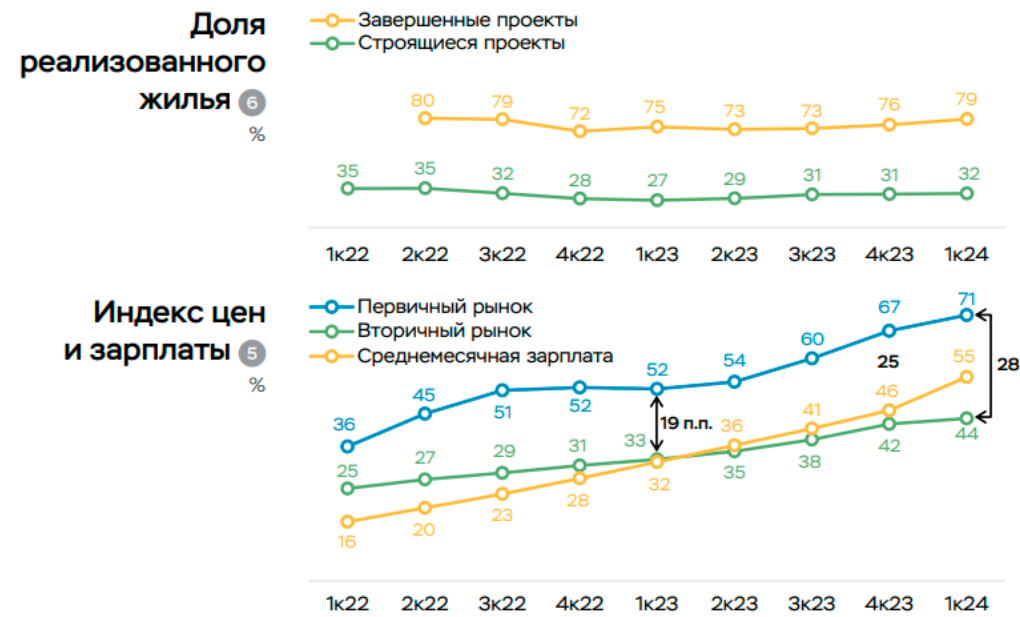


Рис. 4. Доля реализованного жилья

Таблица 1

Кредитные условия по банкам для юридических лиц

Банк	Сумма кредита	% ставка	Использование собственных средств
Сбербанк	До 1 000 000 000	От 21,5%	Без привлечения собственных средств
ПочтаБанк	До 300 000 (Для ИП)	-	-
ПСБ	До 800 000 000	От 24%	10% от бюджета проекта
ДомРФ	До 1 000 000 000	От 25,5%	30% от бюджета проекта

Будущее изменение ценовых показателей зависит от соотношения государственно-поддерживаемого и натурального потребительского спроса, а также от объема вводимых в эксплуатацию территорий.

Изменения в объеме реализованного жилого пространства на региональных рынках демонстрировали неоднородный тренд: в двадцати субъектах, составляющих девять процентов от общего количества строящихся многоэтажных жилых домов, был зафиксирован рост до пятнадцати процентных пунктов. В то время как в девяти регионах, которые также представляли девять процентов от объема строительства, наблюдалось сокращение до семи процентных пунктов. В остальных 56 регионах колебания оставались в пределах трех процентных пунктов. На шести из двадцати шести крупнейших рынках страны, обладающих предложением свыше одного миллиона квадратных метров, доля реализованных объектов недвижимости колебалась между двадцатью и двадцатью пятью процентами, что значительно уступает среднероссийским показателям.

Рассмотрим основные критерии, на которые обращает внимание кредитная организация при кредитоспособности заемщика, которым будет выступать — Акционерное общество «Берег Волги» Специализированный застройщик», который позиционирует себя, как девелоперская компания.

Первое, что делает юридическое лицо, т.е. заемщик, — заполняет анкеты с основной информацией, в которую входит: информация о юридическом лице, проект с эскизным планом, технико-экономические показатели, исходно-разрешительная документация на строительство объекта, бюджет проекта, финансовая модель проекта, затем кредитная организация рассматривает учредительные документы организации, далее запрашивает оборотно-сальдовые ведомости для оценки текущей кредитоспособности и ликвидности организации, а также о сумме чистых активов, затем кредитор после получения всей информации отправляет всю полученную документацию на проверку, затем принимает решение о кредитовании организации. Рассмотрим условия кредитования по нескольким банкам в таблице 1.

Если рассматривать проект, который реализует Акционерное общество «Берег Волги» Специализированный застройщик» можно сказать, что наиболее выгодные условия предлагает Сбербанк, так как там наиболее низкая процентная ставка по кредиту, а также проектное финансирование возможно без привлечения собственных средств.

Застройщик, действуя в рамках Федерального закона №214-ФЗ, использует механизм эскроу-счетов для финансирования строительства. Согласно данному законодательству, передача финансов от инвестора к застройщику происходит через защищенный эскроу-счет. Инвестор перечисляет средства на этот счет, где они блокируются до момента завершения строительства, что гарантировано условиями проектной декларации. Затем, при успешной сдаче объекта недвижимости в эксплуатацию, денежные средства освобождаются и направляются застройщику. Этот процесс обеспечивает защиту финансовых интересов покупателя и контролирует надлежащее использование средств на стадии строительства.

Прежде всего, данную модель одобрили на уровне государственного регулирования в целях обеспечения защиты прав и экономической стабильности участников долевого строительства: в случае задержек в строительных работах или финансового краха застройщика, инвестор непременно вернет вложенные средства.

Следовательно, тщательное исследование всех аспектов и критериев, упомянутых выше, обеспечивает основу для кредитора о формировании положительного или отрицательного вердикта по кредитной заявке. В то же время, анализ финансовой устойчивости заёмщика оказывается важным и для самого заёмщика, так как дает возможность объективно оценить свои шансы на успешное погашение кредитных обязательств.

Выводы

Для точной оценки кредитоспособности строительных организаций необходимо использовать комплексный подход, включающий анализ финансовых показателей (ликвидность, рентабельность, долговая нагрузка), оценку качества управления и деловой репутации, а также учёт макроэкономических факторов, влияющих на отрасль.

Методика оценки кредитоспособности заёмщика в строительной отрасли России должна учитывать специфику этой сферы, включая риски, связанные с сезонностью работ, зависимостью от подрядчиков и поставщиков, высокую капиталоемкость проектов, рыночный спрос на жилье, а также льготных программ и низких ставок по кредитам.

Разработка и внедрение внутренних методик оценки кредитоспособности с учётом специфики строительной отрасли могут стать конкурентным преимуществом для банков, работающих с этим сектором. Это позволит им минимизировать риски невозврата кредитов и обеспечить стабильность своей финансовой системы.

Исследования в области методики оценки кредитоспособности могут быть направлены на разработку новых моделей прогнозирования финансового состояния строительных компаний, а также на изучение влияния регуляторных изменений на кредитные риски в этой отрасли.

Литература

1. Гришанина А.В., Харламова Е.Е. Исследование факторов, влияющих на кредитование малого и среднего бизнеса // Экономика и бизнес: теория и практика. 2019. № 12-1 (58). С. 117-120.
2. Куштуев А.А. Использование показателей финансовой устойчивости при анализе кредитоспособности клиентов банка // Деньги и кредит. 1998. № 1. С. 30-34.
3. Лимитовский М.А. Инвестиционные проекты и реальные опционы на развивающихся рынках. М.: Издательство «Дело», 2017. 263 с.
4. Паскаль К. Анализ эффективности инвестиций методом CROCI – опыт ведущих компаний. М.: Вершина, 2017. 288 с.
5. Синки Дж. Финансовый менеджмент в коммерческом банке и в индустрии финансовых услуг. М.: Альпина Бизнес Букс, 2018. 1018 с.
6. Фашевский В.Н. Об анализе платежеспособности и ликвидности предприятия // Бухгалтерский учет. 2018. С. 27-28.
7. Инвестиционный кредит на строительство Дом.РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://domrfbank.ru/sme/investment-construction/> (дата обращения 25.11.2024).
8. Кредитование жилищного строительства ВТБ. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vtb.ru/malyj-biznes/kredity-i-garantii/kreditovanie-zhilishchnogo-stroitelstva/> (дата обращения 25.11.2024).

9. Материалы Банка России «О проектном финансировании». [Электронный ресурс]. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection /File/49201/pf_2024_Q1.pdf (дата обращения 25.11.2024).

10. ПочтаБанк онлайн кредитование. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.pochtabank.ru/согр/гко> (дата обращения 25.11.2024).

11. Сбербанк кредитование. [Электронный ресурс]. URL: https://www.sberbank.ru/ru/legal/credits_new?tab=conditions (дата обращения 25.11.2024).