Заворотній Р.І., к.е.н., ст. викл.

кафедри фінансів підприємств

**ЗМІСТ АВТОРСЬКОГО ПРАВА НА НАУКОВИЙ ТВІР ЛІТЕРАТУРНОГО ХАРАКТЕРУ (СВІДОЦТВО №39045 ВІД 7.7.2011)**

Розвитку банківського кредитування незавершеного будівництва, на наш погляд, сприятиме запровадження наступної послуги.

Згідно з дослідженнями В.В. Вітлінського [2, с. 234] залежність кредитної ставки від ризику втрати позикових коштів має наступний вигляд (див. рис. 1).



де Кц – кредитна ставка, Р- ризик.

**Рис. 1. Криві, що характеризують збільшення ставки кредитного відсотка при зростанні ризику втрати позичених коштів**

Джерело: складено за даними [2, с. 234]

Як свідчить рис. 1, зі зниженням ступеня ризику незавершення проекту (Р) відповідно знижується й кредитна відсоткова ставка (Кц). Модель також *характеризує поступове зниження кредитних ризиків кредитора із поступовим завершенням (зведенням) об’єкта кредитування*.

На основі вказаної залежності можна навести рекомендацію щодо подальшої лібералізації кредитних продуктів банківського сектору. Її сутність полягає у поступовому зниженні відсоткової ставки банку залежно від ступеня завершеності будівельного проекту. Це сприятиме стимуляції девелоперських структур зі вчасного (або навіть із випередженням планових строків) закінчення проекту.

Наприклад, з метою реалізації проекту житлового будівництва підприємством в банку одержано $10 млн. (оскільки ставки за валютними кредитами нижчі за вартість позики в національній валюті) під 18% річних. Плановий термін реалізації проекту – 19 міс. В кінці першого року будівництво об’єкту було здійснено на 50%, через 15 місяців від початку реалізації – на 75%, а через 19 міс. проект було закінчено. При цьому кредитним договором передбачене зниження відсоткової ставки на 2% відповідно до реалізації проекту на кожні 25% після виконання половини робіт. Погашення «тіла кредиту» єдиноразове – в кінці строку будівництва[[1]](#footnote-2).

Отже, загальна плата за користування кредитом становитиме:

∑ = $10 млн. \* $\frac{12}{12}$ \*0,18 + $10 млн. \* $\frac{3}{12}$ \*0,16 + $10 млн. \* $\frac{4}{12}$ \*0,14 = $2,667 млн.

При цьому загальна економія коштів для будівельної компанії при передбаченій у договорі змінній кредитній ставці дорівнюватиме:

 19

∑ економія = $10 млн.\*0,18\*12 - $2,667 млн. = $ 183 000.

У випадку, коли «тіло кредиту» має регулярно погашатися рівними частинами[[2]](#footnote-3), також досягається економія коштів позичальником, проте, лише у розмірі 33,33 тис. дол. США. У дод. А, табл. А.1, табл. А.2, зіставляються платежі за стандартним кредитом та кредитом із поступовим зниженням відсоткової ставки.

Крім того, економія коштів досягається й у випадку дострокового закінчення реалізації житлового будівництва (і, відповідно, погашення кредиту).

Прискорення реалізації житлового будівництва дозволяє знизити позикову ставку в зв’язку з достроковим завершенням «порогових» значень готовності (у нашому прикладі - 50 і 75 відсотків). Дострокова реалізація житлового будівництва за будь-яких умов кредитування дозволить знизити суму платежів позичальника із обслуговування позики.

ЛІТЕРАТУРНІ ДЖЕРЕЛА

1. Вітлінський В.В. та ін. Кредитний ризик комерційного банку. Навчальний посібник/ В.В. Вітлінський та ін. – К.: Знання, 2000. – 251 с.

**Додаток А**

|  |
| --- |
| **Таблиця А.1** |
| **Календарні платежі по кредиту з поступовим зменшенням відсоткової ставки і щомісячним погашенням «тіла кредиту», загальним строком 19 місяців** |
| **Місяць** | **«Тіло кредиту», дол.США** | **Відсотки, дол.США** | **Всього, дол.США** |
| 1 | 526315,79 | 150000,00 | 676315,79 |
| 2 | 526315,79 | 142105,26 | 668421,05 |
| 3 | 526315,79 | 134210,53 | 660526,32 |
| 4 | 526315,79 | 126315,79 | 652631,58 |
| 5 | 526315,79 | 118421,05 | 644736,84 |
| 6 | 526315,79 | 110526,32 | 636842,11 |
| 7 | 526315,79 | 102631,58 | 628947,37 |
| 8 | 526315,79 | 94736,84 | 621052,63 |
| 9 | 526315,79 | 86842,11 | 613157,90 |
| 10 | 526315,79 | 78947,37 | 605263,16 |
| 11 | 526315,79 | 71052,63 | 597368,42 |
| 12 | 526315,79 | 63157,89 | 589473,68 |
| 13 | 526315,79 | 49122,81 | 575438,60 |
| 14 | 526315,79 | 42105,26 | 568421,05 |
| 15 | 526315,79 | 35087,72 | 561403,51 |
| 16 | 526315,79 | 24561,40 | 550877,19 |
| 17 | 526315,79 | 18421,05 | 544736,84 |
| 18 | 526315,79 | 12280,70 | 538596,49 |
| 19 | 526315,79 | 6140,35 | 532456,14 |
| **Всього** | **10000000** | **1466666,67** | **11466666,68** |

Джерело: складено за розрахунками автора

|  |
| --- |
| **Таблиця А.2** |
| **Календарні платежі по стандартному кредиту з щомісячним погашенням «тіла кредиту», загальним строком 19 місяців** |
| **Місяць** | **«Тіло кредиту», дол.США** | **Відсотки, дол.США** | **Всього, дол.США** |
| 1 | 526315,79 | 150000,00 | 676315,79 |
| 2 | 526315,79 | 142105,26 | 668421,05 |
| 3 | 526315,79 | 134210,53 | 660526,32 |
| 4 | 526315,79 | 126315,79 | 652631,58 |
| 5 | 526315,79 | 118421,05 | 644736,84 |
| 6 | 526315,79 | 110526,32 | 636842,11 |
| 7 | 526315,79 | 102631,58 | 628947,37 |
| 8 | 526315,79 | 94736,84 | 621052,63 |
| 9 | 526315,79 | 86842,11 | 613157,90 |
| 10 | 526315,79 | 78947,37 | 605263,16 |
| 11 | 526315,79 | 71052,63 | 597368,42 |
| 12 | 526315,79 | 63157,89 | 589473,68 |
| 13 | 526315,79 | 55263,16 | 581578,95 |
| 14 | 526315,79 | 47368,42 | 573684,21 |
| 15 | 526315,79 | 39473,68 | 565789,47 |
| 16 | 526315,79 | 31578,95 | 557894,74 |
| 17 | 526315,79 | 23684,21 | 550000,00 |
| 18 | 526315,79 | 15789,47 | 542105,26 |
| 19 | 526315,79 | 7894,74 | 534210,53 |
| **Всього** | **10000000** | **1500000,00** | **11500000,01** |

Джерело: складено за розрахунками автора

1. Умови регулярного погашення «тіла кредиту» рівними частинами для будівельних підприємств є обтяжливими, оскільки з причини довготривалості операційного циклу та інших причин не забезпечуються поступові грошові надходження від реалізації готової продукції (житла). [↑](#footnote-ref-2)
2. Такі умови є найменш прийнятним для компаній, оскільки регулярні витрати з обслуговування кредиту вимагають адекватних поступових грошових надходжень. [↑](#footnote-ref-3)