

Русавская А. В.

*доктор экономических наук, профессор кафедры,
Российская академия предпринимательства*

Власов А. В.

*кандидат экономических наук, доцент кафедры,
Российская академия предпринимательства*

Коммерческое ипотечное кредитование как способ долгосрочного финансирования логистических проектов, реализуемых в формате «built-to-suite»

В статье дана общая характеристика, а также проблемы развития формата «built-to-suite» в современных экономических условиях России. Предложены механизмы способствующие развитию логистических проектов в формате «built-to-suite».

Ключевые слова: коммерческое ипотечное кредитование, девелопмент, логистика, кредитные риски.

Commercial mortgage lending as a way to long-term financing of logistics projects implemented in the format «built-to-suite»

This article gives a general description, and the problems of size «built-to-suite» in the current economic conditions in Russia. The mechanisms contributing to the development of logistics projects in the format «built-to-suite».

Keywords: commercial mortgage loans, real estate development, logistics, credit risks.

Коммерческая ипотека — ипотечный кредит на приобретение коммерческой недвижимости — оптимальный вид кредитования предприятий из состава малого и среднего бизнеса.

Кредитование бизнеса для целей приобретения малыми и средними предприятиями коммерческой недвижимости на условиях коммерческой ипотеки становится наиболее востребованным видом кредитования под залог приобретаемой недвижимости.

Финансовое консультирование заемщиков — юридических лиц также способствует движению и развитию кредитного рынка, поскольку кредитные взаимоотношения заемщиков с банками позволяют

трансформировать временно свободные денежные средства банка в ссудный капитал и тем самым позволяют использовать их для развития строительства.

Одним из важнейших сегментов рынка кредитования является рынок ипотечного кредитования. Ипотечное кредитование — финансово-кредитный и инвестиционный инструмент, образующий технологическую систему целевого кредитования приобретения коммерческой недвижимости, в основе которой лежит залог этой недвижимости в качестве обеспечения гарантий возвратности кредитных средств.

Характеризуя основные параметры функционирования ипотечного рынка в России, следует отметить прежде всего его специфику — долгосрочность и высокую рискованность для всех его участников. Присутствие элемента долгосрочности предполагает учет изменений в экономической политике, изменения в финансово-кредитной системе, налоговой политике, законодательстве. Специфика ипотечного кредитования и возникающие при этом ипотечные риски требуют особого внимания и контроля со стороны государства, а со стороны кредитных институтов — разработки и осуществления специального менеджмента и маркетинга, включающих целый набор специальных инструментов кредитования: реальную оценку залога, оценку рисков, введение элементов страхования.

Параметр риска наиболее существенен на ипотечном рынке. Рисков довольно много, они вызваны различными экономическими и политическими факторами.

Для долгосрочного залогового кредитования особо важными являются несколько видов ипотечных рисков:

- риск процентной ставки, риск потерь доходов кредитора в результате изменений процентных ставок в течение кредитного периода;
- кредитный риск;
- риск досрочного платежа, связанный с риском процентной ставки и риском ликвидности;
- ценовые риски снижения стоимости залогового имущества;
- риски потерь залогового имущества.

Колебания процентной ставки по ипотечным кредитам определяются, помимо спроса и предложения, фактором совокупных рисков ипотечного кредитования. Увеличение спроса на кредитные инвестиционные ресурсы способствует повышению процентной ставки, но одновременно увеличивает риски по данным операциям, что в конечном итоге по совокупности факторов ограничивает этот рост. Сниже-

ние процентной ставки, наоборот, увеличивает спрос на ипотечные кредитные ресурсы и снижает риски по кредитам. В то же время колебание процентной ставки в сочетании с определенными допустимыми рисками определяет интерес инвесторов к ипотечным инвестициям, что в результате увязывается с наличием или недостатком долгосрочных кредитных ресурсов.

Риск процентной ставки тесно взаимосвязан с такими параметрами, как кредитные риски и ликвидность активов. Особенностью ипотечных кредитов является их индивидуальность и, как следствие, — низкая ликвидность.

Поэтому для банков и специализированных кредитных учреждений вопрос ликвидности активов стоит достаточно остро.

Не менее существенным параметром ипотечного рынка являются долгосрочные ресурсы. Возможность привлечения долгосрочных финансовых ресурсов тесно связана со степенью развитости ипотечного рынка, рынка ценных бумаг и финансово-кредитной системы в целом.

Основными источниками долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования являются активы финансовых институтов, таких как страховые организации и пенсионные фонды, а также ресурсы других инвесторов, привлекаемые через обращение ипотечных ценных бумаг.

В силу необходимости перераспределения рисков ипотечного кредитования, привлечения долгосрочных ресурсов и повышения ликвидности ипотечных активов возник такой элемент системы ипотечного рынка, как операторы вторичного рынка. Наличие или отсутствие части элементов системы связано в первую очередь с потребностью перераспределения различных видов рисков по этому виду сделок для инвесторов и банков (кредитных учреждений) и степенью достаточности долгосрочных ресурсов у основного субъекта ипотечного рынка — кредитного учреждения (банка).

Тесная взаимосвязь коммерческой ипотеки и рынка коммерческой недвижимости обусловлена самим определением коммерческой ипотеки. Складское помещение обеспечивает гарантии и качество ипотечного кредита, а также является целью его предоставления.

Суть взаимосвязи ипотечного и коммерческого рынка недвижимости (например: рынка складских помещений для логистических компаний) может быть выражена, по нашему мнению, в следующем определении: *Коммерческое ипотечное кредитование — долгосрочный, обеспеченный коммерческой недвижимостью финансово-кредитный (долговременный) инструмент, позволяющий получить желаемый уровень качества коммерческих помещений, а также соответствующий уровень услуг и вы-*

год, предоставляемых кредитным учреждением совместно с девелопером, под будущие доходы коммерческой компании.

Объемы строительства складских помещений уменьшились не только потому, что сами застройщики испытывают трудности с привлечением инвестиций и кредитованием, повлияло и то, что экономический кризис спровоцировал снижение объемов производства, товарооборота и грузоперевозок. Однако кризис создает почву для появления новых положительных тенденций, в том числе и в складском сегменте коммерческой недвижимости.

Однако, кризис не прошел мимо рынка складской недвижимости, оказав свое влияние на его дальнейшее развитие. Темпы развития данного сегмента коммерческой недвижимости по сравнению с предыдущими годами несколько оживился, однако все еще находится на докризисном уровне.

Финансовый кризис затруднил привлечение инвестиций в девелоперские проекты, в результате чего многие проекты так и остались на бумаге, а часть строящихся объектов были заморожены. Банки и кредитные организации стали жестче относиться к оценке репутации девелопера и его проекта в целом.

В дословном переводе «build-to-suit» означает здание «под себя», т.е. инвестор строит здание учитывая все необходимые для себя характеристики. Данной формой девелопмента пользуются компании, которым нужны узкоспециализированные складские производственные площади, а также складские помещения построенные с учетом особенностей конкретного технологического или складского процесса, например, это могут быть поставщики охлажденных и замороженных продуктов питания, различные фармацевтические компании, а также поставщики скоропортящихся продуктов и многие другие.

Российские компании, нуждающиеся в складских помещениях, на данный момент предпочитают арендовать помещения в готовых логистических комплексах, а не вкладывать деньги в строительство «под заказ». Формат «built-to-suite», на который рассчитывали участники рынка недвижимости, на данный момент остается мало востребованным, однако возможности для его роста в России складываются наилучшим образом.

Большое количество качественных складских площадей, заставляет девелоперов не скупаться на дополнительные инвестиции, чтобы адаптировать стандартные хранилища для каждого конкретного клиента.

Чтобы заработать на инвестировании в строительство складской недвижимости нужно предложить потребителю индивидуальное решение за приемлемые деньги.

Девелопмент сегодня — локомотивная отрасль российской экономики. В то время как ряд других отраслей после посткризисного подъема вновь сбавили обороты, строительство продолжает демонстрировать уверенный рост, однако строительство в формате «built-to-suite» как один из строительных секторов оказался аутсайдером.

Данный сектор пока так и не отошел от кризиса, спрос тут несколько ниже, чем в других секторах — офисах, жилье, а проектное финансирование логистических объектов весьма высок.

Выход для девелоперов сегодня — концентрироваться на оптимизации бизнеса, повышении его качества. На данный момент себестоимость возведения складов растет: строительные материалы, рабочая сила становятся все менее доступными, стоимость подключения к коммуникациям готовых объектов, стоимость земельных участков. К осени 2013 года по мнению ряда экспертов уровень строительной инфляции достигнет 40%, при этом такими же темпами растут и требования заказчиков к качеству складов. Именно поэтому строительство логистических проектов в формате «built-to-suite» то есть под каждого конкретного заказчика и с грамотной концепцией данного проекта, позволит компании иметь все шансы реализовать свои планы.

Формат «Built-to-suit», предполагает строительство объекта по индивидуальному заказу под нужды конкретного инвестора. Традиционно такой формат привлекает девелоперов гарантированной прибылью, а заказчика — абсолютным соответствием арендуемой недвижимости особенностям его бизнеса.

Формат built-to-suit широко распространен на западных рынках, в последние годы стал популярен в Москве и ряде региона в России. Особенно склады, построенные на заказ, востребованы компаниями, торгующими товарами с особыми условиями хранения. Среди потенциальных потребителей складских помещений реализованных в формате «built-to-suit» — производственные предприятия (автосектор, металлообработка), дистрибуторы (ИТ, FMCG, одежда), логистические фирмы, в том числе распределительные центры гипермаркетов.

Для девелопера главное преимущество строительства объектов под конкретного заказчика — это минимизация рисков по заполнению объекта арендаторами, однако наибольшая проблема для девелопера в данный момент, это доступ к кредитному рынку, который по существу аккумулирует все временно свободные финансовые средства, стимулирует товарооборот и превращает свободные деньги в достижения прогресса, капиталовложения, а также стимулирует развитие производства.

В тоже время в сегодняшней ситуации есть и положительные моменты. Благодаря более серьезной оценке проекта на стадии обсуждения финансирования на рынке складской недвижимости будут появляться только хорошо проработанные проекты. Кроме того, на фоне кризисных последствий происходит изменение стоимости девелопмента складских помещений.

Спецификой экономики России является высокая востребованность финансовых ресурсов со стороны предприятий и организаций для осуществления вложений в обновление основного капитала. Конкуренция с другими видами кредитования выражается в увеличении стоимости ресурсов, т.к. конкуренты повышают ставки спроса на кредитные ресурсы, компенсируя тем самым более высокий уровень риска по сравнению с ипотечным кредитованием. Наряду с этим фактором спецификой России является наличие значительной доли денежных средств, не вовлеченных в финансовый оборот экономики, — накопления населения, не задействованные средства предприятий и организаций. При этом банковская система России пока не способна аккумулировать эти финансовые ресурсы. По данным Федеральной службы государственной статистики, инвестирование в последние десять лет осуществлялось на основе самофинансирования (доля банковских кредитов в инвестиционных проектах составляла не более 4%).

Для расширения финансирования инвестиций в России требуется создание условий для перелива капитала из финансово избыточных секторов в секторы с перспективами развития, именно таким и может выступить рынок складской недвижимости в условиях вступления России в ВТО и Таможенный союз.

Эффективность применения ипотечного инструмента в системе финансирования складских объектов или объектов логистической инфраструктуры обусловлена целым рядом преимуществ:

1. Расширением финансовых и временных возможностей для заемщика-инвестора:

- осуществлением инвестиций (кредит на строительство);
- применением различных схем ипотечного кредитования, наиболее адаптированных к индивидуальным потребностям заемщика-инвестора;
- возможностью проведения целого ряда операций с ипотечным кредитом (досрочная выплата, продажа заложенной недвижимости с переносом залогового обременения на новый объект, рефинансирование);

- льготным налогообложением;
- возможностью извлечения выгод из приобретаемой недвижимости, выраженных в разнице между доходами от ее использования и расходами по ипотечному кредиту, от роста стоимости недвижимости с течением времени, от получения логистических услуг, от вложений в другие активы на сэкономленные средства за счет отложенных расходов на складские помещения.

2. Стабильным и постоянным доходом кредитора.

3. Обеспечением устойчивости самой финансовой системы благодаря залогом, который представляет собой реальный, стабильный актив.

Несмотря на все трудности, которые повлияли на данный сектор в последние годы, кризис способствовал тому, что рынок коммерческой недвижимости стал более развитым и «цивилизованным» путем ограничения спекулятивного характера и увеличит количество действительно качественных предложений.

Таким образом эффективное применение инструмента коммерческой ипотеки возможно только при наличии целостной системы финансирования, которое не может развиваться изолированно от рынка коммерческой недвижимости в России.