

Вестник Самарского государственного экономического университета. 2024. № 12 (242). С. 79–84.
Vestnik of Samara State University of Economics. 2024. No. 12 (242). Pp. 79–84.

Научная статья
УДК 336.648

Разработка внутреннего коэффициентного рейтинга застройщиков при банковском проектном финансировании

Ирина Валерьевна Усольцева¹, Алла Геннадьевна Окунева²

^{1,2} Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, Самара, Россия

¹ xcontrastxyjes@gmail.com

² okuneva_alla@list.ru

Аннотация. В статье на основе изучения теории, исследования направления банковского проектного финансирования и анализа методики оценки инвестиционных проектов банком ПАО «Сбербанк» выявлены недостатки в виде отсутствия базы заемщиков-застройщиков, осуществляющих свою деятельность благодаря проектному финансированию. Как следствие, была сформирована и предложена к внедрению система внутреннего коэффициентного рейтинга застройщиков для коммерческого банка ПАО «Сбербанк», которая приведет к увеличению скорости просмотра поступающих заявок по проектному финансированию.

Ключевые слова: проектное финансирование, коэффициентный рейтинг, заявки, разработка рейтинга застройщиков, отрасль строительства

Основные положения:

- ♦ для финансирования строительства объектов необходимо собрать весомый пакет документов и пройти множество этапов согласования;
- ♦ в коммерческих банках методика проектного финансирования является относительно новой и требует постоянного совершенствования.

Для цитирования: Усольцева И.В., Окунева А.Г. Разработка внутреннего коэффициентного рейтинга застройщиков при банковском проектном финансировании // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2024. № 12 (242). С. 79–84.

Original article

Development of an internal coefficient rating of developers with bank project financing

Irina V. Usoltseva¹, Alla G. Okuneva²

^{1,2} Samara National Research University named after Academician S.P. Korolev, Samara, Russia

¹ xcontrastxyjes@gmail.com

² okuneva_alla@list.ru

Abstract. In this article, based on the study of the theory and research of the direction of bank project financing and analysis of the methodology for evaluating investment projects by Sberbank PJSC, shortcomings have been identified in the form of the lack of a formed base of borrowers-developers who carry out their

© Усольцева И.В., Окунева А.Г., 2024

activities through project financing, and, as a result, a unified rating system for developers. According to the shortcomings considered, a system of internal coefficient rating of developers for the commercial bank of Sberbank PJSC was formed and proposed for implementation, which will lead to an increase in the speed of viewing incoming applications for project financing.

Keywords: project financing, coefficient rating, applications, developer rating development, construction industry

Highlights:

- ◆ to finance the construction of facilities, it is necessary to collect a voluminous package of documents and go through many stages of approval;
- ◆ in commercial banks, the methodology of project financing is relatively new and requires constant improvement.

For citation: Usoltseva I.V., Okuneva A.G. Development of an internal coefficient rating of developers with bank project financing // Vestnik of Samara State University of Economics. 2024. No. 12 (242). Pp. 79–84. (In Russ.).

Введение

В Самарской области и непосредственно в Самаре активно развивается отрасль строительства и проектного финансирования. По данным Единой информационной системы жилищного строительства, по состоянию на 31.12.2023 на территории Самарской области площадь строящегося жилья составила 1888 тыс. м² (для сравнения: на 31.12.2022 данный показатель достиг 1729 тыс. м²), количество застройщиков – 77 организаций.

Объем выданных разрешений на строительство растет, количество открытых проектных деклараций, размещенных в единой информационной системе, также подвержено росту. Коммерческим банкам в целях ускоренного просмотра поступающих заявок необходимо совершенствовать систему внутреннего рейтинга застройщиков для упрощения проверки документов и повышения качества взаимодействия между банком и клиентом-застройщиком.

Методы

В качестве теоретической основы исследования были использованы статьи и научные публикации ученых-экономистов, занимающихся развитием инвестиционной деятельности в банковском секторе, а также федеральные законы и Федеральная служба государственной статистики. В качестве методологической основы выступают методы сравнительного анализа, системный подход ко сбору ин-

формации, группировка, детализация и анализ полученных результатов, а также прогнозирование и создание сценариев развития внедренных усовершенствований.

Результаты

Для ускоренного просмотра поступающих заявок ПАО «Сбербанк» необходимо ввести рейтинг заемщиков совместно с рейтингом общественно-значимых проектов. За основу можно взять существующую систему кредитного рейтинга, чтобы оценка проходила на основании сформированного мнения об организации исходя из ее деятельности на рынке. Рейтинг заемщиков считается в баллах от 1 до 999: чем выше рейтинг, тем добросовестнее застройщик.

На рейтинг заемщика влияет ряд факторов, например, действующие судебные разбирательства, количество реализованных проектов, позиция на рынке застройщиков, сравнение деятельности с компаниями-аналогами, срок деятельности на рынке и др., каждый пункт имеет свое нормативное значение, а для формирования итогового рейтинга используется сумма баллов всех показателей (табл. 1).

Показатели для коэффициентного рейтинга берутся с официальных источников, таких как Единый ресурс застройщиков (ЕРЗ), Единая информационная система жилищного строительства (ДОМ.РФ) и т.д. При отсутствии данных коэффициент считается с нулевого значения. Для формирования документации и

Таблица 1

Показатели для составления коэффициентного рейтинга

Показатели	Значение	Норматив, балл	Макс. баллы
Статус организации	Действующая	50	50
	В процессе реорганизации	25	
	В процессе ликвидации	0	
Статус судебных разбирательств заемщика	Отсутствуют в данный момент	50	50
	В процессе	0	
Количество реализованных проектов	- 0-5 проектов - 5-10 проектов - 10 и более проектов	1 проект - 10	100
Позиция на рынке застройщиков	- 1-25 - 25-50 - 50 и более	1 позиция - 50, 2 позиция - 49, 3 позиция - 48 и т.д.	50
Сравнение с компаниями-аналогами	В сравнении с организациями основного вида деятельности и региона ведения бизнеса	Финансовая устойчивость больше аналогов - 20, платежеспособность - 10, эффективность - больше 20	50
Срок деятельности на рынке	Менее 1 года	10	50
	1-2 года	20	
	2-4 года	30	
	4-6 лет	40	
	6 и более лет	50	
Сдача отчетности	Да (есть в личном кабинете)	50	50
	Нет	25	
Активный клиент ПАО «Сбербанк»	Да (клиент свыше 5 лет)	59	59
	Нет	29	
Оценка участия в реализации проектов застройщика ПАО «Сбербанк»	От 0 до 100 формируется за счет оценки реализации прошлых проектов (насколько выгодно)	Чем больше выгоды получил банк, тем лучше (например, отсутствие задолженностей)	100
Значение кредитного рейтинга	Индикаторы: красный	75	300
	желтый	150	
	светло-зеленый	225	
	темно-зеленый	300	
Налоговая задолженность	Нет	50	50
	Есть	0	
Участие в госпроектах	Есть	40	40
	Нет	20	
Рейтинг ЕРЗ по потребительским качествам ЖК	Индикаторы: темно-красный	10	60
	красный	20	
	желтый	30	
	розовый	40	
	светло-зеленый	50	
	темно-зеленый	60	
Итого баллов	Низкий рейтинг	1-299	999
	Средний рейтинг	300-599	
	Высокий рейтинг	600-799	
	Наивысший рейтинг	800-999	

обеспечения единообразия с налоговыми органами необходимо синхронизировать подачу отчетности в личном кабинете. На основании

подсчета баллов в личном кабинете заемщика-застройщика кроме кредитного будет рейтинг застройщика (см. рисунок).



Рис. Графическое представление рейтинга заемщика-застройщика

Таблица 2

Рейтинг заемщика – застройщика ООО «СЗ «Престиж»

Показатели	Значение	Баллы
Статус организации	Действующая	50
Статус судебных разбирательств заемщика	Отсутствуют	50
Количество проектов реализованных	Нет	0
Позиция на рынке застройщиков	Нет данных	0
Сравнение с компаниями-аналогами	Финансовая устойчивость – 5 баллов, платежеспособность – 5 баллов, эффективность – 5 баллов	15
Срок деятельности на рынке	1 год 10 месяцев	20
Сдача отчетности	Не представлена в базе ПАО «Сбербанк»	50
Активный клиент ПАО «Сбербанк»	Да	29
Оценка участия ПАО «Сбербанк» в реализации проектов застройщика	Не был участником в реализации проектов	0
Значение кредитного рейтинга	Неизвестно, усреднен до желтого	150
Налоговая задолженность	Нет	50
Участие в госпроектах	Нет	20
Рейтинг ЕРЗ по потребительским качествам ЖК	Нет данных	0
Итого	Расчет: 50+50+0+0+15+20+50+29+0+150+50+20+0 = 434 (средний)	434

Из рисунка можно увидеть, что заемщик-застройщик может сам отслеживать состояние своей компании в банке и составлять план по получению проектного финансирования.

При поступлении заявки в отдел проектного финансирования будет формироваться два списка – один с общественно-значимыми проектами, рекомендованными правительством Самарской области, а второй по рейтингу застройщиков, подавших заявку, от заявок с наивысшим рейтингом к низкому. Чем

выше рейтинг – тем добросовестнее застройщик, тем быстрее пройдет сделка с организацией.

Обсуждение

Для применения разработанного рейтинга возьмем за основу проект постройки жилого многоэтажного дома застройщиком ООО «Специализированный застройщик «Престиж». Согласно разработанной схеме представим показатели коэффициентного рейтинга в табл. 2.

Составленный рейтинг на стадии предварительного анализа показывает, что компания является непривлекательной для финансирования крупных и значимых проектов, проект должен рассматриваться работниками отдела проектного финансирования как высокорисковый в связи с недостаточным рейтингом заемщика-застройщика.

Заключение

ПАО «Сбербанк» является одним из самых заинтересованных в развитии проектного финансирования коммерческих банков, он не только совершенствует методику оценки инве-

стиционных проектов, но и принимает активное участие в проектах с государственной мерой поддержки.

Введение рейтинга заемщика-застройщика позволит коммерческому банку увеличить скорость просмотра заявок, сформировать мнение об организации, не затрачивая время на сбор информации благодаря автоматизированной системе, создать единую оценку компаний-застройщиков, значительно облегчить формирование документации, определить порядок изучения проектов для финансирования и прийти к единообразию и синхронизации отчетности с налоговыми органами [1–9].

Список источников

1. Долевое строительство жилья, в том числе на основе проектного финансирования с использованием счетов эскроу. URL: https://наш.дом.рф/аналитика/долевое_строительство (дата обращения: 05.06.2024).
2. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов : утв. Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ от 21.06.1999 № ВК 477.
3. О проектном финансировании строительства жилья в IV квартале 2023 года / Банк России. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/48984/pf_2023_Q4.pdf (дата обращения: 05.06.2024).
4. О порядке расчета величины кредитного риска на основе внутренних рейтингов : положение Банка России от 06.08.2015 № 483-П (ред. от 07.06.2023).
5. О порядке получения разрешений на применение банковских методик управления кредитными рисками и моделей количественной оценки кредитных рисков в целях расчета нормативов достаточности капитала банка, а также порядке оценки их качества : указание Банка России от 06.08.2015 № 3752-У.
6. Жуков Е.Ф. Банки и небанковские кредитные организации и их операции : учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению «Экономика». Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. 559 с.
7. Инвестиции в России, 2023 : стат. сб. / Росстат. Москва, 2023. 229 с.
8. Сергеев И.В. Организация и финансирование инвестиций. Москва : Финансы и статистика, 2015. 486 с.
9. Инвестиции и инвестиционная деятельность организаций : учеб. пособие / [Т.К. Руткаускас, А.Ю. Домников, Л.А. Медведева и др.] ; под общ. ред. Т.К. Руткаускас ; Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина. Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2019. 316 с.

References

1. Shared-equity housing construction, including on the basis of project financing using escrow accounts. URL: https://наш.дом.рф/аналитика/долевое_строительство (date of access: 05.06.2024).
2. Methodological recommendations for evaluating the effectiveness of investment projects : approved by the Ministry of Economy of the Russian Federation, the Ministry of Finance of the Russian Federation, the State Committee of the Russian Federation on Construction, Architectural and Housing Policy dated 21.06.1999 No. VK 477.
3. On project financing of housing construction in the fourth quarter of 2023 / The Bank of Russia. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/48984/pf_2023_Q4.pdf (date of access: 05.06.2024).
4. On the procedure for calculating the amount of credit risk based on internal ratings : regulation of the Bank of Russia dated 06.08.2015 No. 483-P (ed. from 07.06.2023).
5. On the procedure for obtaining permits for the use of banking credit Risk management techniques and quantitative credit Risk assessment models in order to calculate the bank's capital adequacy ratios, as well as the procedure for assessing their quality : instruction of the Bank of Russia dated 06.08.2015 No. 3752-u.

6. Zhukov E.F. Banks and non-bank credit organizations and their operations : textbook for university students studying in the field of Economics. Moscow : UNITY-DANA, 2017. 559 p.
7. Investments in Russia, 2023 : statistical collection / Rosstat. Moscow, 2023. 229 p.
8. Sergeev I.V. Organization and financing of investments. Moscow : Finance and Statistics, 2015. 486 p.
9. Investments and investment activities of organizations : textbook / [Т.К. Rutkauskas, А.Yu. Domnikov, L.A. Medvedeva, etc.] ; under the general editorship of Т.К. Rutkauskas ; Ural Federal University named after the first President of Russia В.N. Yeltsin. Ekaterinburg : Publishing House of the Ural University, 2019. 316 p.

Информация об авторах

И.В. Усольцева – студент Самарского национального исследовательского университета имени академика С.П. Королева;

А.Г. Окунева – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики Самарского национального исследовательского университета имени академика С.П. Королева.

Information about the authors

I.V. Usoltseva – student of the Samara National Research University named after Academician S.P. Korolev;

A.G. Okuneva – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Economics of the Samara National Research University named after Academician S.P. Korolev.

Статья поступила в редакцию 09.08.2024; одобрена после рецензирования 15.08.2024; принята к публикации 11.11.2024.

The article was submitted 09.08.2024; approved after reviewing 15.08.2024; accepted for publication 11.11.2024.