

УДК 336.71:658.15
JEL Classification E5

DOI: [http://doi.org/10.31617/visnik.knute.2021\(139\)08](http://doi.org/10.31617/visnik.knute.2021(139)08)

ШУЛЬГА Наталія,
д. е. н., професор,
завідувач кафедри банківської справи
Київського національного
торговельно-економічного університету
вул. Кіото, 19, м. Київ, 02156, Україна

E-mail: 2bank2@ukr.net
ORCID:0000-0002-2010-5884

КОТЕНКО Уляна,
старший викладач
кафедри банківської справи
Київського національного
торговельно-економічного університету
вул. Кіото, 19, м. Київ, 02156, Україна

E-mail: sigaeva_u@ukr.net
ORCID: 0000-0002-5076-854X

СТЕПАНІК Альона,
старший викладач кафедри банківської справи
Київського національного торговельно-економічного університету
вул. Кіото, 19, м. Київ, 02156, Україна
E-mail: stepanyk.alyona@gmail.com
ORCID:0000-0002-0054-8020

БАНКІВСЬКЕ КРЕДИТУВАННЯ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Проаналізовано стан кредитування комерційної нерухомості банками України за останні п'ять років. Запропоновано та здійснено практичну апробацію методичного підходу до інтегральної оцінки стандартних та нестандартних умов кредитного обслуговування комерційної нерухомості по 18 банках України, які є найбільш активними операторами відповідного ринку. Обґрунтовано вибір для клієнта найбільш привабливої кредитної пропозиції банку.

Ключові слова: пандемія, банки, комерційна нерухомість, кредитування, грант-елемент, принцип Парето, стандартні та нестандартні умови кредитування, інтегральна оцінка.

Постановка проблеми. У розвитку різних напрямків бізнесу важливу роль відіграють банківські кредити. Економічно привабливими для позичальників (фізичних осіб та підприємств) є отримання кредитів від банків на придбання, будівництво, ремонт (далі – кредитне обслуговування) комерційної нерухомості.

Кредитні пропозиції банків мають певні відмінності, які доречно систематизувати за двома типами умов: стандартні (типові) та нестандартні. Натомість більшість клієнтів акцентують увагу лише на стандартних умовах отримання кредиту і лише окремі з них – на нестандартних. Водночас, доцільно враховувати нестандартні умови, до яких

відносять так звані "акційні пропозиції" банків, (наприклад, можливість відстрочення погашення тіла кредиту), що є економічно привабливим для клієнтів.

У сучасній теорії та практиці банківництва досі не розроблений комплексний підхід до одночасного врахування стандартних та нестандартних умов отримання кредиту, що є базовим підґрунтям для прийняття рішення позичальником у процесі вибору банка-кредитора. Це обумовило актуальність обраного дослідження, визначило його мету та завдання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. За результатами огляду наукової літератури встановлено, що проблема кредитування комерційної нерухомості розглядається з різних позицій. Найчастіше дослідження вітчизняних учених присвячені питанням іпотечного кредитування комерційної нерухомості у контексті: ідентифікації особливостей оцінки об'єктів нерухомості та обґрунтування важливості іпотечного страхування як інструмента підтримки належного рівня фінансової безпеки при наданні іпотечних кредитів [1]; моделювання впливу фінансово-кредитних інструментів на розвиток вітчизняного ринку нерухомості [2]; визначення регіональних особливостей розвитку вітчизняного ринку нерухомості [3]; організації діяльності девелоперських компаній та розроблення схем фінансування девелоперських проєктів [4]; діагностики стану комерційної нерухомості та її впливу на розвиток підприємництва в Україні, а також виявлення перешкод щодо її ефективного використання [5]; розкриття сутності, особливостей, функцій та місця ринку нерухомості в національній економіці [6]; окреслення нових напрямів в організації складів індивідуального зберігання, характеристики ринку *selfstorage* в США, Європі та Україні [7].

Аналіз наукових напрацювань іноземних учених щодо кредитування комерційної нерухомості надав змогу з'ясувати, що в своїх дослідженнях вони акцентують увагу на: сучасних трендах кредитування комерційної нерухомості та ризиках для банків США, а також необхідності прийняття регулятором заходів на випадок дестабілізації цього ринку [8]; зв'язку між кредитами на комерційну нерухомість та банкрутством банків, а також формуванні ними капіталу на випадок падіння відповідних цін [9]; характеристики ринку іпотечного кредитування комерційної нерухомості, фінансуванні комерційних об'єктів за рахунок комерційних цінних паперів, які забезпечені іпотекою; сек'юритизації кредитів на комерційну нерухомість та формуванні моделі застави [10]; моделюванні факторів ризику дефолту великих позичальників, які отримують кредити від банків на будівництво комерційної нерухомості [11]; проциклічності розвитку ринку комерційної нерухомості; стандартах банківського кредитування та моніторингу кредитних ризиків, пов'язаних з кредитуванням комерційної нерухомості, а також розробленні макропруденційної політики з метою зниження системних ризиків [12].

Таким чином, переважно проблема кредитування комерційної нерухомості розглядається з позицій банків, їх ризиків та заходів центрального банку щодо упередження "кредитного буму" на ринку комерційної нерухомості. Разом з тим, з позицій позичальників ця проблематика не знайшла відображення в наукових публікаціях.

У цій статті представлений авторський методичний підхід до інтегральної оцінки умов кредитування комерційної нерухомості банками України, який базується на одночасному врахуванні стандартних (на основі грант-елемента) та нестандартних умов отримання позичальниками кредиту. Основні положення розрахунку грант-елемента викладені в наукових працях, авторами яких є К. Горячева, К. Соколенко [13; 14].

Метою цього дослідження є виявлення сучасних трендів розвитку банківського кредитування комерційної нерухомості в Україні, а також економічне обґрунтування вибору позичальником банку в процесі прийняття ним рішення щодо отримання відповідного кредиту.

Для досягнення цієї мети поставлено такі *завдання*:

- провести дослідження стану вітчизняного ринку кредитування комерційної нерухомості;
- проаналізувати умови надання банками України кредитів на придбання, будівництво, ремонт та реконструкцію комерційної нерухомості;
- запропонувати та апробувати методичний підхід інтегральної оцінки стандартних та нестандартних умов надання банківських кредитів позичальникам на прикладі кредитного обслуговування складської комерційної нерухомості.

Матеріали та методи. У процесі дослідження використано методи: узагальнення та історичний – при дослідженні тенденцій розвитку кредитування на придбання, будівництво, ремонт та реконструкцію комерційної нерухомості; аналізу та синтезу – при діагностиці стандартних та нестандартних умов кредитного обслуговування комерційної нерухомості; системного підходу – при обґрунтуванні вибору банку для отримання кредиту на основі інтегральної оцінки його привабливості для клієнта.

Інформаційно-фактологічною базою дослідження є дані банків України.

Результати дослідження. *Комерційна нерухомість* являє собою нежитлові об'єкти, які використовуються суто для комерційних цілей або для надання робочого простору. Найчастіше комерційна нерухомість здається в оренду орендарям для здійснення діяльності, що приносить дохід. Комерційна нерухомість містить декілька таких категорій, як роздрібні магазини всіх видів, офісні приміщення, готелі та курорти, торгові центри, ресторани та заклади охорони здоров'я [15].

Одним з ключових джерел фінансування комерційної нерухомості є кредити банків. Кредитування комерційної нерухомості залежить від стану відповідного ринку. До коронавірусної пандемії ситуація на ринку нерухомості України загалом та комерційної зокрема характеризувалася позитивними трендами, що було пов'язано з відносною макроекономічною стабільністю, проявом якої є дещо менші коливання рівня валютного курсу гривні до іноземних валют, зниження рівня інфляції, поступове та неухильне зменшення розміру ключової ставки НБУ тощо. Натомість ці та інші чинники сформували сприятливий клімат для розвитку бізнесу, як у цілому, так і в окремих його сегментах, зокрема, на ринку нерухомості (табл. 1).

Таблиця 1

Кредити на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості в Україні за термінами надання за 2016–2020 рр.

Рік	Загальний обсяг, млрд грн	У тому числі за строками					
		до 1 року		від 1 до 5 років		більше 5 років	
		сума, млрд грн	частка, %	сума, млрд грн	частка, %	сума, млрд грн	частка, %
2016	11.14	2.16	19.35	4.28	38.41	4.70	42.24
2017	10.63	1.74	16.33	3.01	28.29	5.89	55.38
2018	33.56	2.51	7.46	9.72	28.97	21.33	63.57
2019	30.12	1.43	4.75	9.98	33.13	18.71	62.12
2020	23.68	0.07	0.28	8.02	33.87	15.59	65.85

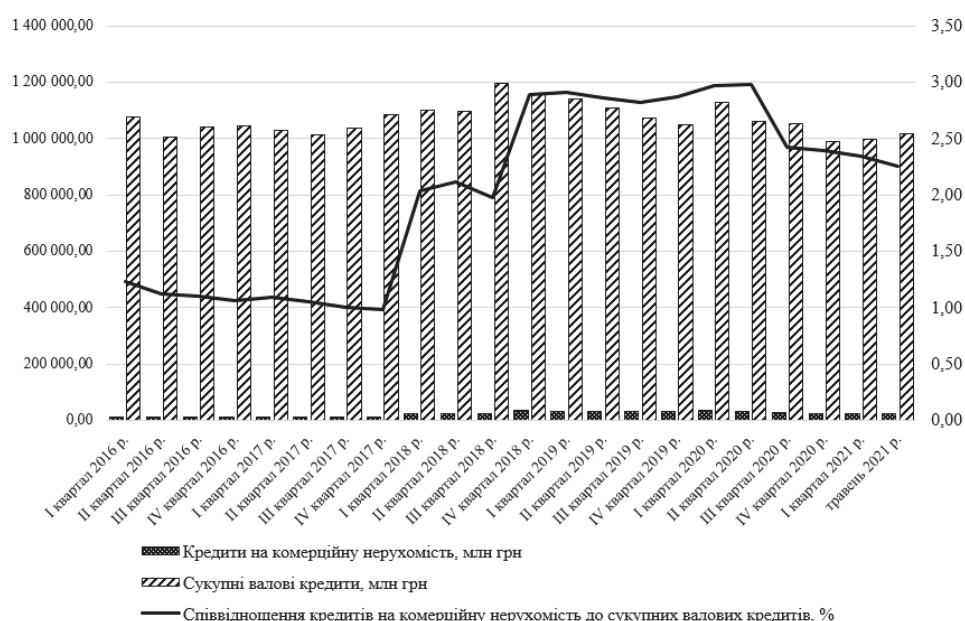
Джерело: складено авторами за даними НБУ [16].

Упродовж 2016–2018 рр. обсяги кредитування нерухомості в Україні зросли в 3 рази, а з вересня 2020 р. порівняно з 2018 р. вони зменшилися майже на 30 %, що було пов'язано з локдауном. За результатами аналізу *табл. 1* можна зробити кілька висновків. *По-перше*, збільшилася частка кредитів з тривалістю більше 5 років: більш тривалий термін кредитів створює сприятливий клімат для розвитку підприємництва, а відтак, полегшуються умови його погашення представниками бізнесу. *По-друге*, підвищилася частка кредитів на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, наданих у національній валюті, що стало можливим завдяки реалізації монетарних заходів НБУ щодо стимулювання кредитування економіки та відносній стабілізації гривні до іноземних валют. При цьому змінилося співвідношення між часткою відповідних кредитів, номінованих у доларах США та євро, на користь останньої, що обумовлено потребами бізнесу. З 2016 р. по 2020 рр. частка кредитів на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості в Україні в доларах США зменшилась у 1.75 раза, водночас в євро зросла в 11.62 раза.

За досліджуваний період темпи зростання обсягів кредитів на обслуговування комерційних кредитів були вищими порівняно з сукупними валовими кредитами. Це свідчить про активний розвиток ринку

комерційної нерухомості та його кредитної підтримки з боку банків (рисунк). Дані *рисунка* показують, що співвідношення кредитів на комерційну нерухомість до сукупних валових кредитів по Україні за 2016–2017 рр. було стабільним, починаючи з IV кв. 2017 р. по II кв. 2020 р. спостерігалось зростання, а у III кв. 2020 р. – навпаки, різкий спад.

Зниження рівня співвідношення між кредитами на комерційну нерухомість та сукупними валовими кредитами пояснюється негативним впливом на комерційну нерухомість, відповідно й кредитів на цю мету впродовж тривалого періоду локдауну, зумовленого пандемією *COVID-19*. Попри тимчасові труднощі, які відчувають усі учасники ринку комерційної нерухомості, банки України нині готові активно кредитувати своїх клієнтів.



Рівень кредитної підтримки ринку комерційної нерухомості в Україні за 2016–2021 рр. (щоквартально)

Джерело: складено за даними НБУ [16].

Діагностику умов надання кредитів проведено по 73 банках, серед яких обрано 18 найбільш активних на вітчизняному ринку кредитування комерційної нерухомості, обсяг кредитного портфеля яких станом на 01.07.2021 становив 65.3 % від аналогічного показника по банківській системі України [16].

За результатами авторського дослідження можна зробити кілька висновків.

По-перше, банки пропонують широкий спектр кредитних програм, зокрема кредити на: нерухомість для комерційних цілей на вторинному ринку, реалізацію інвестиційних проєктів, розвиток бізнесу, бізнес-іпотеку, бізнес-розстрочку. Кредитні програми наявні як у формі строкового кредиту, так і невідновлюваної кредитної лінії.

По-друге, по окремих кредитних програмах банки не конкретизують терміни надання кредитів; майже кожний третій банк кредитує клієнтів на строк до 5 років, і лише окремі з них – на 7–10 років. Завдяки зменшенню суми періодичних платежів та різноманітності термінів банківського кредитування у потенційного позичальника є можливість маневрувати при виборі найбільш доцільного періоду фінансування комерційної нерухомості.

По-третьє, пропозиції банків щодо обмеження суми кредитів різняться, що залежить від декількох чинників, серед яких ключовими є вартість об'єкта інвестицій та частка участі власними коштами у проєкті позичальника. При визначенні максимально можливої суми кредиту банки також керуються вимогами регулятора щодо дотримання економічних нормативів та внутрішніми обмеженнями щодо концентрації кредитних ризиків. Більшість банківських пропозицій не містить стельового обмеження суми кредиту, а мінімальна частка участі власними коштами коливається від 0 до 50 %.

По-четверте, вартість кредитів на комерційну нерухомість складається з процентної ставки та комісій. Коливання мінімальних процентних ставок по банківських пропозиціях знаходиться в межах 12.5 в. п. За довгостроковими кредитами на розвиток бізнесу також відчутною для позичальника (при значних сумах кредиту) є комісійна винагорода банку. Типовою є разова комісія, яка залежить від масштабів діючого бізнесу клієнта, але, як правило, не перевищує 1 %. Окремими банками встановлюються щомісячні комісії на індивідуальній основі. Інші витрати, зокрема на нотаріальний супровід, страхування об'єкта нерухомості, оплату послуг оцінювачів залежать від вартості послуг партнерів, акредитованих у відповідних банках.

По-п'яте, обов'язковим елементом кредитних угод зазначеного цільового спрямування є наявність забезпечення. З погляду мінімізації кредитних ризиків найбільш привабливою для банків є майнова застава у вигляді об'єктів нерухомості, для клієнта ж її наявність покращує умови кредитування. Натомість банки приймають у заставу й інші види забезпечення (рухоме майно, майнові права, порука), а також комбінування їх видів.

По-шосте, привабливість окремих кредитних програм банків визначається також додатковими (нестандартними) умовами, які можуть частково компенсувати високу вартість пропозиції банку.

Отже, для прийняття оптимального рішення при виборі кредитних пропозицій, потенційний позичальник повинен сформулювати політику залучення банківських кредитів, керуючись власними очікуваннями.

При цьому слід враховувати як стандартні (основні) умови кредитних продуктів, так і нестандартні (додаткові). До *стандартних* умов переважно відносять: мету та вид фінансування, валюту кредитування, граничні строк та суму, вартість кредиту (відсоткову ставку, розмір комісії), забезпечення (основне та додаткове); до *нестандартних* – альтернативність графіків погашення та можливість його відстрочення, а також дострокового повернення без обмежень, швидкість прийняття рішення щодо видачі кредиту, наявність супутніх послуг та продуктів. Додатковими перевагами для клієнтів можна вважати кількість акредитованих та заявлених банком страховиків та оцінювачів (його партнерів), що дає змогу оптимізувати витрати на оформлення кредиту.

Враховуючи широкий спектр банківських кредитних продуктів, обґрунтування вибору банка-кредитора щодо отримання кредиту на обслуговування комерційної нерухомості має базуватися на порівнянні стандартних (основних) та нестандартних (додаткових) умов. З метою комплексної оцінки привабливості кредиту для клієнта запропоновано використовувати правило Парето, відповідно до якого стандартним умовам належить 80 % (80 балів), нестандартним – 20 (20 балів), інакше кажучи, 1 % дорівнює 1 балу.

Для оцінювання стандартних вимог кредитних пропозицій банків розраховується показник "*грант-елемент*", який дає змогу порівнювати вартість залучення фінансового кредиту на умовах окремих кредиторів із середніми умовами на фінансовому ринку (відповідно на ринку грошей або ринку капіталу залежно від тривалості кредитного періоду). Зазвичай визначають абсолютний та відносний показник грант-елемента. Він може набувати як позитивних, такі негативних значень. Позитивні значення грант-елемента означають потенційну вигоду для позичальника, а негативні – додаткові витрати (при отриманні позики на умовах, жорсткіших за ринкові). Для порівняння ефективності умов залучення позичальником кредиту відповідно до пропозицій окремих банків доцільно ранжувати отримані значення грант-елементів у балах на основі експертно сформованої шкали. Максимальному значенню грант-елемента має відповідати найбільша сума балів – 80, а від'ємному значенню – нуль.

Для оцінки привабливості кредитних пропозицій банків України виокремлено 5 нестандартних умов: графік погашення кредиту, можливість відстрочки та дострокового його погашення без сплати комісії, строк оформлення кредиту та додаткові переваги (кількість акредитованих страховиків, супутні послуги, інші переваги).

Застосовуючи правило Парето, пропонується рівний розподіл 20 балів між окремими нестандартними умовами (максимально по 4 бали на кожну). У разі прийняття клієнтом рішення про більшу важливість того чи іншого критерію, можуть бути застосовані інші вагові коефіцієнти. Залежно від ступеня привабливості для позичальника окремої

нестандартної умови порівняно з іншими також визначено ранг (1 – найвищий – найкраща умова). Найвищому рангу доцільно присвоювати найбільше балів (4), інші позиції оцінюються із лагом в 1 бал (3/2/1 відповідно). Відсутність оголошеної банком умови – 0 балів.

Для практичної ілюстрації розробленого методичного підходу до інтегральної оцінки привабливості кредиту на ремонт комерційної нерухомості обрано конкретне підприємство, на замовлення якого авторами статті виконувалася науково-дослідна робота (НДР). Потенційним позичальником (замовником НДР) визначено ключові (базові) умови кредитування (сума, термін і мета кредитування, вид та розмір забезпечення) та обумовлено обмеження вибору від кожного банку лише по одній оптимальній пропозиції. За результатами моніторингу 73 вітчизняних банків, встановленим критеріям відбору відповідали кредитні програми 18 банків.

За підсумками дослідження стандартних (основних) умов кредитних продуктів банків України побудовано графіки платежів за обраними кредитними програмами. Розрахунок грант-елемента базувався на зіставленні суми дисконтованих платежів за нарахованими відсотками з урахуванням тіла кредиту та номінальної величини кредиту. Базою для порівняння слугувала середньозважена вартість довгострокових кредитів, що надані суб'єктам господарювання, яка, за даними статистичної звітності банків України, станом на 01.07.2021 становила 13.4 % річних[16].

Для всіх кредитів застосовано визначення платежів за ануїтетною схемою їх погашення. При цьому до розрахунку графіка платежів за кредитами не включалися обов'язкові витрати на: страхування об'єкта застави, нотаріальне засвідчення договору застави, оплату за внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інші супутні витрати на користь третіх осіб, оскільки вони не залежать від умов надання кредиту конкретного банку.

Розрахунок показника грант-елемента по 18 досліджуваним банкам показав, що державні банки (АТ КБ "ПриватБанк", АТ "Ощадбанк", АТ "Укрексімбанк", АБ "УКРГАЗБАНК") та окремі банки іноземних банківських груп (АТ "УкрСиббанк", АТ "КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК") надають кредити за більш вигідними умовами для позичальника ніж ті, що склалися на ринку.

Найвище значення грант-елемента, як у відносному, так і в абсолютному значенні, має АТ "УкрСиббанк". Це означає, що найбільшу потенційну вигоду, позичальник отримає, скориставшись кредитною програмою для малого та середнього бізнесу "Кредит на придбання комерційної нерухомості" на умовах, що пропонує АТ "УкрСиббанк".

До нестандартних умов кредитного обслуговування нерухомості відносять довгострокове погашення основної заборгованості рівними частинами, а відсотків – щомісяця. Така схема переважно орієнтована

на суб'єктів малого та середнього бізнесу і обмежує вибір клієнта. Для бізнесу більш привабливими є пропозиції складання гнучкого графіка з урахуванням прогнозованих грошових потоків. Окремі банки пропонують такий індивідуальний підхід тільки для сезонних видів діяльності.

Вагомою додатковою умовою при довгостроковому кредитуванні є можливість відстрочки по сплаті основної суми боргу (до 6–9 місяців). В умовах нестабільної економіки така пропозиція дає змогу позичальнику збалансувати грошові надходження під час реалізації інвестиційного проекту та забезпечити фінансову стійкість бізнесу.

Можливість дострокового погашення заборгованості є переважно класичною умовою при довгострокових відносинах між позичальником та кредитором. Проте частина кредиторів встановлює при цьому певні обмеження, а саме комісію за дострокове розірвання угоди; відмовляє клієнту у частковому достроковому погашенні кредиту; надає можливість достроково повертати кредитні кошти тільки у другій половині строку кредитування тощо. Такі обмеження суттєво зменшують ефект від економії при прагненні клієнтів погасити заборгованість до настання кінцевого терміну кредиту.

У процесі рекламування кредитних послуг банки наголошують на оперативності прийняття ними рішення щодо їх надання. Проте лише окремі з них передбачають реальні терміни. Найчастіше конкретні строки встановлюються при оформленні кредитної лінії. Договори за іпотечними кредитами оформляються банками впродовж більш тривалого періоду, що пов'язано з проведенням економічної та юридичної експертизи застави нерухомості, оцінкою ризиків довгострокового кредитування тощо, внаслідок чого строки укладання угоди щодо таких кредитів в рекламних пропозиціях кредиторів, як правило, не зазначаються.

Додатковою перевагою при виборі банку може стати кількість акредитованих страхових та оціночних компаній. Можливість альтернативного вибору партнерів банку, які активно задіяні в оформленні довгострокових іпотечних кредитів, дає змогу клієнту прийняти найбільш оптимальний варіант.

До привабливих нестандартних умов можна віднести заявлений банком перелік супутніх послуг та продуктів. Наприклад, у світовій практиці існують послуги банків, які, крім безпосередньо фінансування, пропонують і послуги ремонтних бригад для реконструкції або ремонту комерційної нерухомості.

Таким чином, за нестандартними умовами привабливими для клієнтів є кредитні пропозиції таких банків (ранжованих за порядком зниження їх значущості): АТ "АП Банк", АТ КБ "ПриватБанк", АТ "Укрексімбанк", АТ "Ощадбанк" та АБ "Укргазбанк, АТ "УкрСиббанк", ПАТ "КредіАгріколь Банк". До того ж значні бали отримують банки, які за нестандартними умовами намагаються сформувати для клієнтів вищу цінність своїх послуг, компенсуючи високі відсоткові ставки (АТ "Банк Січ", ПАТ "МТБ Банк", ПАТ "Оксі Банк").

З метою економічного обґрунтування вибору варіанта фінансування, на прикладі комерційної нерухомості, розраховано інтегрований показник оцінювання привабливості кредитних пропозиції 18 банків України. Інтегральна оцінка умов кредитування комерційної нерухомості для досліджуваного позичальника представлена в *табл. 2*.

Таблиця 2

Інтегральна оцінка привабливості кредитних пропозицій на обслуговування комерційної нерухомості банків України станом на 01.08.2021 *

Рангове місце	Банк	Програма кредитування	Оцінка (бали)		
			за стандартними умовами	за нестандартними умовами	Усього
1	АТ "УкрСиббанк"	"Кредит на придбання комерційної нерухомості": строковий кредит	70	8	78
2	АТ КБ "ПриватБанк"	"Бізнес-розстрочка: невідновлювальна кредитна лінія	60	9	69
3	АТ "Укрексімбанк"	"Комерційна іпотека": кредит/невідновлювана кредитна лінія	40	9	49
4	АТ "Ощадбанк"	Кредит/ невідновлювана кредитна лінія на капітальні витрати/ інвестиції	40	8	48
5	АБ "УКРГАЗБАНК"	"Розвиток бізнесу для клієнтів МСБ": строковий кредит/ кредитна лінія	20	9	29
6	АТ "КРЕДІ АГРИКОЛЬ БАНК"	"Кредит на розвиток бізнесу": невідновлювальна кредитна лінія	20	7	27
7	АТ "АП БАНК"	АП "Бізнес": строковий кредит/ кредитна лінія	0	12	12
8	АТ "Райффайзен Банк"	Інвестиційний кредит на купівлю нерухомості: строковий кредит	0	9	9
9	АТ "КРЕДОБАНК"	"Інвестиційний кредит" (звичайний): строковий кредит	0	9	9
10	АТ "ОКСІ БАНК"	"Комерційний кредит"/ "Кредитна лінія"	0	9	9
11	АТ "БАНК СІЧ"	Кредит на придбання основних засобів: кредит/ невідновлювана кредитна лінія	0	8	8
12	ПАТ "МТБ БАНК"	"Бізнес-кредит на купівлю нерухомості": строковий	0	8	8
13	АТ "АЛЬФА-БАНК"	"Кредит на придбання основних засобів": строковий кредит	0	6	6
14	АТ "АСВІО БАНК"	"Кредит на комерційну нерухомість": кредит/невідновлювальна кредитна лінія	0	6	6
15	АТ "ПРАВЕКС БАНК"	"Інвестиційний кредит": кредит/ невідновлювана кредитна лінія	0	5	5
16	АТ "МЕГАБАНК"	Кредитні лінії (на придбання основних засобів, модернізацію і реконструкцію виробництва)	0	2	2
17	АТ "КІБ"	Кредитування інвестиційних проєктів: кредит/ кредитна лінія	0	2	2
18	АТ "БАНК АЛЬЯНС"	Кредит "Альянс бізнес нерухомість": строковий	0	0	0

Джерело: складено авторами за джерелами [18–35].

Високі значення грант-елементів спостерігаються по кредитних пропозиціях, насамперед, державних та іноземних банків завдяки нижчій їх процентній ставці порівняно з іншими. Нульові значення грант-елемента мають місце по банках, у яких цей показник був від'ємним, що означає, що їх кредитна пропозиція є гіршою за середньоринкові умови. При однаковому значенні грант-елемента АТ "Укресімбанк" та АТ "Ощадбанк" (по 40 балів), більш привабливою виглядає пропозиція АТ "Ощадбанк", що обумовлено вищою її інтегральною оцінкою завдяки сприятливим нестандартним умовам.

Таким чином, за стандартними умовами кредитного обслуговування найбільш вигідними для позичальника виявилися пропозиції таких банків: АТ "УкрСиббанк", АТ КБ "ПриватБанк", АТ "Укресімбанк", АТ "Ощадбанк"; за нестандартними: АТ "АП Банк"; за інтегральною оцінкою двох умов: АТ "УкрСиббанк", АТ КБ "ПриватБанк". Позичальник може приймати рішення щодо вибору банку навіть у випадку, коли він пропонує умови, гірші за середньоринкові (при цьому грант-елемент набуває від'ємного значення), в той же час клієнт має можливість швидкого отримання кредиту без обмеження суми із тривалим терміном погашення, а також додаткових банківських послуг.

Висновки. Через *COVID*-кризу зменшилися обсяги кредитів на обслуговування комерційної нерухомості, крім сектора складської нерухомості, на прикладі якої по досліджуваному підприємству проведена практична апробація запропонованого методичного підходу до інтегрованої оцінки кредитних пропозицій 18 банків України – найбільш активних операторів на цьому ринку. В основу розробленого методичного підходу покладена ідея використання принципу Парето, відповідно до якого стандартним умовам надання кредиту відводиться 80 % (80 балів) та нестандартним – 20 % (20 балів). Для оцінювання стандартних кредитних пропозицій банків розраховано показник "грант-елемент", який дає змогу порівнювати вартість залучення фінансового кредиту на умовах окремих кредиторів із середніми умовами на фінансовому ринку. У процесі дослідження виокремлено 5 нестандартних умов кредитного обслуговування комерційної нерухомості, на які за принципом Парето відводиться 20 балів. Розподіл останніх здійснюється порівну між окремими кредитними позиціями банків (максимально по 4 бали на кожну з них). У разі прийняття клієнтом рішення про більшу важливість того чи іншого критерію можуть бути застосовані інші вагові коефіцієнти.

За результатами інтегрованої оцінки привабливості кредитних пропозицій досліджуваних банків на обслуговування комерційної нерухомості найвищими балами відзначився АТ "УкрСиббанк" з кредитною програмою для малого та середнього бізнесу "Кредит на придбання комерційної нерухомості".

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Гончар В. Г. Первинність забезпечення фінансової безпеки в процесі комерційної оцінки об'єктів нерухомості в рамках іпотечного кредитування. *Економіка та держава*. 2015. № 8. С. 104-107. URL: http://www.economy.in.ua/pdf/8_2015/25.pdf.
2. Прокопенко В. Ю. Моделювання впливу фінансово-кредитних інструментів на розвиток ринку нерухомості України. *Агросвіт*. 2015. № 9. С. 48-53. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/9_2015/11.pdf.
3. Богінська Л. О. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості. *Науковий вісник Мукачівського державного університету*. 2015. Вип. 2(4). Ч. 2. С. 127-133. Серія: Економіка. URL: <https://economics-msu.com.ua/uk/journals/vipusk-2-4-2015-chastina-2>.
4. Андреева В. А. Фінансування девелоперських проєктів як механізм функціонування ринку нерухомості. *Вчені записки Університету "КРОК"*. 2020. № 3(59). С. 24-29. URL: <https://snku.krok.edu.ua/vcheni-zapiski-universitetu-krok/article/view/309/337>.
5. Прохорова В. В. Сучасний стан комерційної нерухомості та її вплив на розвиток вітчизняного підприємництва в Україні. *Причорноморські економічні студії*. 2016. Вип. 10. С. 136-138. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/bses_2016_10_30.
6. Давиденко Н. М., Воронченко О. В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 5-7. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2017/3.pdf.
7. Кобылюх О. Я. Тенденції та перспективи розвитку формату selfstorage в Україні. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка": збірник наукових праць*. 2016. № 846. С. 197-203. Серія: Логістика. URL: <http://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-per/2017/jun/4196/kobylyukho.pdf>.
8. Fessenden H., Muething C. Federal Reserve Bank of Richmond. understanding the surge in commercial real estate lending, No. 17-08. *Economic Brief*. 2017. August. Federal Reserve Bank of Richmond. Retrieved from <https://fraser.stlouisfed.org/title/6034/item/583963>.
9. D'Erasmus P. Banking trends: Estimating today's commercial real estate risk. *Economic Insights*. 2019. 1. Vol. 4. Issue 1. Federal Reserve Bank of Philadelphia. (pp. 9-15). URL: <https://www.philadelphiafed.org/-/media/frbp/assets/economy/articles/economic-insights/2019/q1/eiq119.pdf>.
10. Black L., Krainer J., Nichols J. Safe collateral, arm's-length credit: evidence from the commercial real estate mortgage market. *Finance and Economics Discussion Series 2017-056*. Washington: Board of Governors of the Federal Reserve System. 2017. 41 p. URL: <https://www.federalreserve.gov/econres/feds/files/2017056pap.pdf>.
11. Luo S., Murphy A. Understanding the exposure at default risk of commercial real estate construction and land development loans. *Working Paper*. 2020. March. Federal Reserve Bank of Dallas. 29 p. DOI:10.24149/wp2007.
12. Mokas D., Nijskens R. Credit risk in commercial real estate bank loans: the role of idiosyncratic versus macro-economic factors. *Working Paper* 2019. 653. August. De Nederlandsche Bank. 45 p. URL: SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3448455>.

13. Горячева К. О. Економіко-математична модель залучення банківського кредиту підприємствами промисловості України. *Економічний простір*. 2014. № 84. С. 130-138.
14. Соколенко К. О. Ефективність залучення позикових коштів в оборот суб'єкта господарювання. *Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: збірник наукових праць*. 2014. Вип. 39. С. 204-215.
15. Фінансова енциклопедія. Фінансові поняття і терміни. *Комерційна нерухомість (CRE)*. URL: <https://ua.nesrakonk.ru/commercialrealestate>.
16. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <http://www.bank.gov.ua>.
17. Офіційний сайт ТОВ "Простобанк консалтинг". URL: <https://bankchart.com.ua/business/credit/id/474087>.
18. Офіційний сайт Альфа-Банк Україна. URL: <http://www.alfabank.ua>.
19. Офіційний сайт Асвіо Банк. URL: <http://www.asviobank.ua>.
20. Офіційний сайт Агропросперіс Банк. URL: <http://www.ap-bank.com>.
21. Офіційний сайт Банк АЛЬЯНС. URL: <http://www.bankalliance.ua>.
22. Офіційний сайт Банк Січ. URL: <http://www.sichbank.com.ua>.
23. Офіційний сайт Credit Agricole. URL: <http://www.credit-agricole.ua>.
24. Офіційний сайт Кредобанк. URL: <http://www.kredobank.com.ua>.
25. Офіційний сайт Комерційний Індустріальний Банк. URL: <http://www.cib.com.ua>.
26. Офіційний сайт Мегабанк. URL: <http://www.megabank.ua>.
27. Офіційний сайт МТББАНК. URL: <http://www.marfinbank.ua>.
28. Офіційний сайт Ощадбанк. URL: <http://www.oschadbank.ua>.
29. Офіційний сайт ОКСІБанк. URL: www.okcibank.com.ua.
30. Офіційний сайт Правекс Банк. URL: <http://www.pravex.ua>.
31. Офіційний сайт ПриватБанк. URL: <http://www.privatbank.ua>.
32. Офіційний сайт Райффайзен Банк. URL: <http://www.raiffeisen.ua>.
33. Офіційний сайт Укргазбанк. URL: <http://www.ukrgasbank.com>.
34. Офіційний сайт UKRSIBBANK BNP Paribas Group. URL: <http://www.my.ukrsibbank.com>.
35. Офіційний сайт EXIMbank (Укрексімбанк). URL: <http://www.eximb.com>.

Стаття надійшла до редакції 20.08.2021.

Shulha N., Kotenko U., Stepanyk A. Bank lending of commercial real estate.

Background. Banks' proposals of loans for commercial real estate services have some differences in standard and non-standard terms of their provision. Instead, most clients focus only on standard loan terms and only some of them on non-standard ones. A comprehensive approach to the simultaneous consideration of standard and non-standard conditions for obtaining a loan for commercial real estate has not been developed in modern theory and practice of banking, which should be the basic basis for the borrower's decision in choosing of the lending bank.

The aim of the article is to identify current trends in the development of bank lending for commercial real estate in Ukraine, as well as the economic justification of the borrower's choice of bank in the process of making a decision to obtain a loan.

Materials and methods. Method of generalization and historical method were applied in the study of trends in lending for the acquisition, construction, repair, reconstruction of commercial real estate; methods of analysis and synthesis were used in the diagnosis of standard and non-standard conditions of credit servicing of commercial real estate. The authors provide an analysis of the choice of the bank to obtain a loan based on an integrated assessment of its attractiveness to the client using system approach.

Results. A methodical approach to the integrated assessment of the economic attractiveness of a bank loan for commercial real estate services has been developed. It is based on the Pareto principle, according to which standard lending conditions are taken into account in 80% and 20% is non-standard. This methodological approach allows the borrower to make an informed management decision on the correct choice of the lending bank.

Conclusion. Loans for commercial real estate services, except the warehouse real estate sector, have decreased due to the COVID-19 pandemic. Demand for construction loans and repair of warehouses remained relatively stable. The practical approbation of the offered methodical approach of a complex estimation of credit offers of the most active Ukrainian banks on an example of the enterprise which planned to receive the credit for repair of the warehouse real estate is carried out. The choice of the creditor bank is substantiated according to the calculations results.

Keywords: pandemic, banks, commercial real estate, lending, grant element, Pareto principle, standard and non-standard lending conditions, integrated assessment.

REFERENCES

1. Gonchar, V. (2015). Primacy of support of financial safety in the process of commercial valuation of property in the course of mortgage lending. *Ekonomika ta derzhava*. Vol. 8, (pp. 104-107). Retrieved from http://www.economy.in.ua/pdf/8_2015/25.pdf [in Ukrainian].
2. Prokopenko, V. (2015). Modelling the impact of financial and credit instruments on the development of the real estate market Ukraine. *Agrosvit*. 2015, 9, 48-53. Retrieved from http://www.agrosvit.info/pdf/9_2015/11.pdf [in Ukrainian].
3. Bohinska, L. O. (2015) Real estate market: state and regional features. *Naukovyy visnyk Mukachivs'koho derzhavnoho universytetu*. 2015. Ser.: Ekonomika, 2(2), 127-133. Retrieved from <https://economics-msu.com.ua/uk/journals/vipusk-2-4-2015-chastina-2> [in Ukrainian].
4. Andrieieva, V. (2020). Development projects financing as a real estate market functioning mechanism. *Vcheni zapiski universitetu "Krok"*. 2020. Vol. №3 (59). pp. 24-29. Retrieved from <https://snku.krok.edu.ua/vcheni-zapiski-universitetu-krok/article/view/309/337> [in Ukrainian].
5. Prokhorova, V. V. (2016). Modern state of the commercial real estate and its influence on development of enterprise in Ukraine. *Prichornomors'ki ekonomichni studiyi*. Vol. 10, (pp. 136-138). Retrieved from <http://www.bses.in.ua/journals/2016/10-2016/30.pdf> [in Ukrainian].
6. Davydenko, N., & Voronchenko, O. (2017). The essence and laws of development of the real estate market in Ukraine. *Investytsiyi: praktyka ta dosvid*, 21, 5-7. Retrieved from http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2017/3.pdf [in Ukrainian].
7. Kobylyukh, O. (2016). Trends and development prospects self storage. *Visnyk natsional'noho universytetu "L'vivs'ka politekhnika"*. Seriya: Lohistyka: zbirnyk naukovykh prats', 846, 197-203 [in Ukrainian].
8. Fessenden, H., & Muething, C. (2017). Federal Reserve Bank of Richmond. Understanding the Surge in Commercial Real Estate Lending, 17-08. *Economic Brief*. August. Federal Reserve Bank of Richmond. Retrieved from <https://fraser.stlouisfed.org/title/6034/item/583963> [in English].
9. D'Erasmus, P. (2019). Banking trends: Estimating today's commercial real estate risk. *Economic Insights*. Q1. Vol. 4. Issue 1, (pp. 9-15). Federal Reserve Bank of Philadelphia. Retrieved from <https://www.philadelphiafed.org/-/media/frbp/assets/economy/articles/economic-insights/2019/q1/eiq119.pdf> [in English].
10. Black, L., Krainer, J., & Nichols, J. (2017). Safe collateral, arm's-length credit: evidence from the commercial real estate mortgage market. *Finance and Economics Discussion*. Washington: Board of Governors of the Federal Reserve System, 41. Retrieved from <https://www.federalreserve.gov/econres/feds/files/2017056pap.pdf> [in English].

11. Luo, S., & Murphy, A. (2020). Understanding the exposure at default risk of commercial real estate construction and land development loans. *Working Paper*. March. Federal Reserve Bank of Dallas, 29. DOI:10.24149/wp2007 [in English].
12. Mokaš, D., & Nijskens, R. (2019). Credit risk in commercial real estate bank loans: the role of idiosyncratic versus macro-economic factors. *Working Paper*, 653. August. De Nederlandsche Bank, 45. Retrieved from SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3448455> [in English].
13. Goryacheva, K. O. (2014). Economic and mathematical model of attracting bank credit by industrial enterprises of Ukraine. *Economic space*, 84, 130-138. Retrieved from http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecpros_2014_84_15 [in Ukrainian].
14. Sokolenko, K. O. (2014). The effectiveness of borrowing funds in the turnover of the entity. Problems and prospects for the development of the banking system of Ukraine. Collection of scientific works. Issue 39, (pp. 204-2150). Retrieved from http://nbuv.gov.ua/UJRN/pprbsu_2014_39_23 [in Ukrainian].
15. Financial encyclopedia. Financial concepts and terms (2021). *Commercial Real Estate (CRE)*. Retrieved from <https://ua.nesrakonk.ru/commercialrealestate> [in Ukrainian].
16. The official website of the NBU. Retrieved from <http://www.bank.gov.ua> [in Ukrainian].
17. The official website of the TOV "Prostobankkonsaltyng" Retrieved from <https://bankchart.com.ua/business/credit/id/474087> [in Ukrainian].
18. The official website of the Alfa Bank Ukraine. Retrieved from <http://www.alfabank.ua> [in Ukrainian].
19. The official website of the Asvio Bank. Retrieved from <http://www.asviobank.ua> [in Ukrainian].
20. The official website of the APbank. Retrieved from <http://www.ap-bank.com> [in Ukrainian].
21. The official website of the Bank Alliance. Retrieved from <http://www.bankalliance.ua> [in Ukrainian].
22. The official website of the Bank Sich. Retrieved from <http://www.sichbank.com.ua> [in Ukrainian].
23. The official website of the Credit Agricole. Retrieved from <http://www.credit-agricole.ua> [in Ukrainian].
24. The official website of the Kredobank. Retrieved from <http://www.kredobank.com.ua> [in Ukrainian].
25. The official website of the CIB. Retrieved from <http://www.cib.com.ua> [in Ukrainian].
26. The official website of the Megabank. Retrieved from <http://www.megabank.ua> [in Ukrainian].
27. The official website of the MTB BANK. Retrieved from <http://www.marfinbank.ua> [in Ukrainian].
28. The official website of the Oschadbank. Retrieved from <http://www.oschadbank.ua> [in Ukrainian].
29. The official website of the OKSI Bank. Retrieved from <http://www.okcibank.com.ua> [in Ukrainian].
30. The official website of the Pravex Bank. Retrieved from <http://www.pravex.ua> [in Ukrainian].
31. The official website of the Privat Bank. Retrieved from <http://www.privatbank.ua> [in Ukrainian].
32. The official website of the Raiffeisen Bank. Retrieved from www.raiffeisen.ua [in Ukrainian].
33. The official website of the Ukrgasbank. Retrieved from <http://www.ukrgasbank.com> [in Ukrainian].
34. The official website of the UKRSIBBANK BNP Paribas Group. Retrieved from <http://www.my.ukrsibbank.com> [in Ukrainian].
35. The official website of the EXIMbank. Retrieved from <http://www.eximb.com> [in Ukrainian].