



УДК 336.77:332.2

Обґрунтування вибору надійних механізмів фінансування житлового будівництва та ефективності їхньої діяльності

Тетяна Віталіївна Шевчук,
доцент кафедри комп'ютерних технологій
Львівського інституту банківської справи
Університету банківської справи Національного банку України (м. Київ),
кандидат економічних наук

Анотація. Шляхом експертного опитування вивчено думку фахівців-практиків стосовно вибору надійних механізмів фінансового забезпечення житлового будівництва. Установлено, що одним із найбільш ефективних механізмів залучення недержавних коштів для будівництва житла є Фонд фінансування будівництва (ФФБ), основним позитивом якого є присутність фінансової установи-управителя. Виявлено основні переваги і недоліки діяльності ФФБ, які будуть ураховані при вдосконаленні його організаційно-функціональної структури.
Ключові слова: житлове будівництво, фінансове забезпечення, Фонд фінансування будівництва, довірителі, управителі, забудовники.

Постановка проблеми. Однією із ключових проблем, яка гальмує розвиток житлового будівництва в Україні, є недостатність у фінансовому забезпеченні. Кризова ситуація, що склалась у будівельній галузі, спричинена недовірою інвесторів до забудовників, які, залучаючи кошти, суттєво порушують терміни будівництва житлових об'єктів. Окрім того, забудовники дуже часто вдаються до порушень законодавства, тобто будівництво проводять, оминаючи механізми та інститути, передбачені законами «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [1] і «Про інвестиційну діяльність» [2]. Водночас, інвестори сам на сам залишаються перед вибором фінансових механізмів, які б гарантували виконання забудовником своїх зобов'язань і запобігали втратам коштів довірителів.

Виникає необхідність дослідження питань фінансового забезпечення житлового будівництва, запровадження ринкових механізмів фінансування будівництва житла через залучення зовнішніх і внутрішніх інвестицій за умов мінімізації ризиків інвесторів, поліпшення інвестиційного середовища та активізації ролі банківського сектору економіки.

Аналіз останніх публікацій і досліджень. У сучасних дослідженнях з означеної проблематики зазначається, що домінуючою в умовах глобальної фінансової нестабільності є необхідність прийняття цілої низки законодавчих документів з метою стимулювання розвитку будівельної галузі. Теоретичною і методологічною базою для висвітлення питань, пов'язаних із фінансовим забезпеченням житлового будівництва за рахунок залучення недержавних коштів стали праці відомих учених, зокрема таких, як: В. Базилевич [3], В. Кравченко [4; 5], Т. Майорова [6], С. Науменкова [7], К. Паливода [8], О. Тригуб [9].

Урахувавши багатогранність і специфічність інвестиційного процесу, науковцями наголошено, що кроком до становлення цивілізованих норм інвестиційної діяльності, особливо при використанні коштів дрібного інвестора або при інвестуванні коштів багатьох дрібних інвесторів в один інвестиційний проект,

є участь у фондах фінансування будівництва житла (ФФБ).

Мета статті. Методом експертного опитування визначити найбільш надійні механізми фінансового забезпечення житлового будівництва з позицій захисту прав інвесторів.

Виклад основного матеріалу. В економічних дослідженнях використовуються різні методологічні підходи до оцінки діяльності механізмів фінансового забезпечення житлового будівництва. Найявні методи прийнято поділяти на дві групи [10, с. 76]: методи опосередкованого вивчення діяльності існуючих механізмів фінансування житлового будівництва і методи безпосереднього дослідження цієї проблеми. Одним із методів другої групи є соціологічне дослідження, мета якого – отримати певну інформацію про те чи інше явище, процес, об'єкт. Різновидом соціологічного дослідження є експертне, яке передбачає компетентну участь експертів в аналізі та розв'язанні проблем дослідження, а також визначає: кількість опитуваних, якість опитуваних, тип і обсяг інформації [11].

Представник будь-якої сфери діяльності може виступати в ролі експерта. У нашому варіанті – це працівники банківських установ м. Львова і будівельних компаній, думки яких є джерелом ідей, нових поглядів на проблеми. Експертів ми обирали за рівнем компетентності. Одним із критеріїв відбору був рід занять за профілем діяльності, що нас цікавить. Найбільш обізнаними в нашій проблематиці є фахівці банків-управителів і забудовників. Як страховики, так і довірителі могли бути потенційними експертами, але поле їхньої діяльності не фокусується саме на механізмах фінансування житлового будівництва.

Документом, який забезпечував збір інформації від певного кола осіб, що можуть оцінити певний об'єкт або явище відповідно до свого фаху або за іншими критеріями, був опитувальний лист (анкета). Використаний нами метод соціологічного дослідження (проведений 2011 року) надав можливість вивчити думку фахівців стосовно вибору надійних механізмів фінансування житлового будівництва в Україні та



ефективності їх діяльності. З цих позицій були поставлені питання, на які дало відповідь 30 респондентів:

- Які, на Вашу думку, найнадійніші механізми фінансування будівництва житла в Україні?
- Від чого залежить надійність функціонування фондів фінансування будівництва?
- Чи можна вважати ФФБ одним із найефективніших / найдієвіших способів фінансування будівництва в Україні?
- Які основні переваги фінансування будівництва житла через фонди фінансування будівництва житла?
- Зазначте, будь ласка, основні джерела надходження коштів у фонди фінансування будівництва.
- Чи може банк виступати гарантом фонду фінансування будівництва житла?
- Які гарантії надаються банком-управителем?
- Яку частку у структурі доходів банку становлять доходи від ФФБ?
- Які ризики, на Вашу думку, найчастіше виникають у процесі функціонування фонду фінансування будівництва?
- Чи достатньо відрегульований механізм створення фондів фінансування будівництва житла на законодавчому рівні?
- Чи доречно було б застосовувати державний контроль за діяльністю фондів фінансування будівництва?
- Які Ваші пропозиції щодо поліпшення законодавчого регулювання механізму створення фондів фінансування будівництва житла?

Для того, щоб респонденти змогли висловити свою власну думку до поставленого питання, в анкеті пропонувався довільний варіант відповіді. Дослідження показали, що 60% респондентів надійним механізмом фінансування будівництва житла в Україні вважають фонди фінансування будівництва житла (ФФБ), 20% – фонди операцій з нерухомістю (ФОН), 10% – інститути спільного інвестування (ІСІ), 7% – цільові безпроцентні облігації (ЦБО). І лише 3% вважають, що надійним механізмом інвестування коштів у будівельну галузь є недержавні пенсійні фонди (НПФ) (рис. 1).

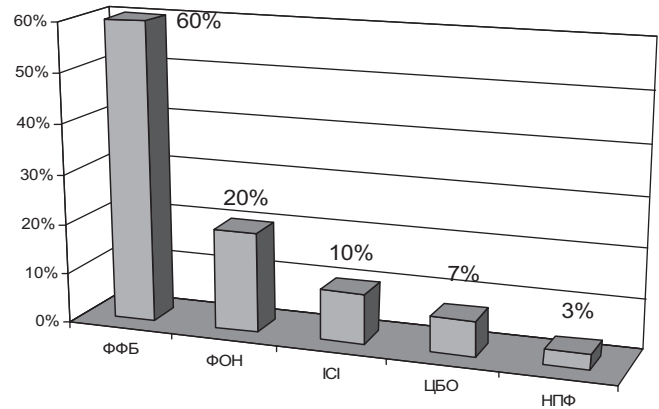


Рис. 1. Експертна оцінка надійності механізмів фінансування житлового будівництва

В анкеті вивчалася думка практичних працівників стосовно факторів, які впливають на надійність функціонування фондів фінансування будівництва житла.

Із запропонованих варіантів відповідей 56% опитаних вважають, що діяльність ФФБ буде ефективною і надійною за умови хорошої репутації учасників фонду, а саме установи-управителя і фірми-забудовника, їхнього досвіду роботи у сфері будівництва житла; 21% вважає, що надійність функціонування ФФБ підвищиться за умови контролю з боку держави за діяльністю управителя фонду в питаннях залучення коштів довіритель для фінансування будівництва житла. Проте 23% респондентів запропонували свій варіант відповіді, в якому наголошують на політичній та економічній нестабільності в державі, що підвищує ризики інвестицій у житлове будівництво шляхом участі у ФФБ. Це свідчить про те, що фінансування житлового будівництва через ФФБ буде надійним у разі участі в ньому незалежної фінансової установи-управителя, яка захищатиме інтереси інвесторів. Водночас держава прискіпливіше контролюватиме діяльність таких фондів.

Серед переваг фінансування будівництва житла через ФФБ учасники анкетування навели варіанти, відображені на рис. 2.

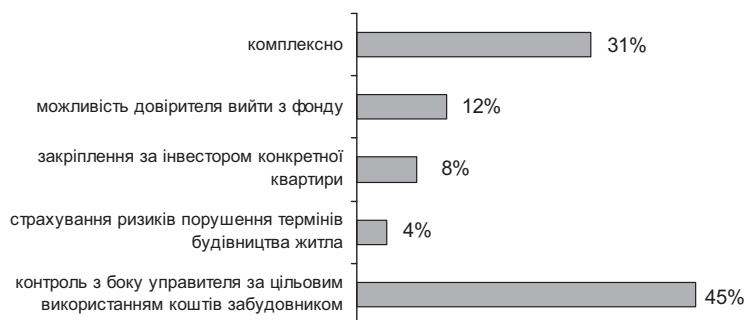


Рис. 2. Думка фахівців щодо переваг фінансування будівництва житла через ФФБ

Як бачимо, 45% опитаних вважають, що основною перевагою фінансування будівництва житла через ФФБ є контроль з боку управителя за цільовим ви-

користанням коштів забудовником; 4% – страхування ризиків порушення термінів будівництва житла; 8% – закріплення за інвестором конкретної квартири, а не



площі; 12% – можливість довірителя вийти з фонду і повернути собі кошти. Третина опитаних (31%) поєднує всі варіанти відповідей.

Вивчення думки фахівців стосовно недоліків у роботі ФФБ (рис. 3) показало, що 63% респондентів основним недоліком вважають суперечність і недосконалість нормативних документів з питань регу-

лювання діяльності ФФБ; 13% вважають інфляцію, яка призводить до здорожчання квадратного метра житла для інвесторів, які вносять кошти частинами; 12% – зростання ціни будівництва за рахунок участі посередника; 7% – несвоєчасне введення житла в експлуатацію і 5% – нецільове використання коштів довірителів.

Основні недоліки у роботі ФФБ

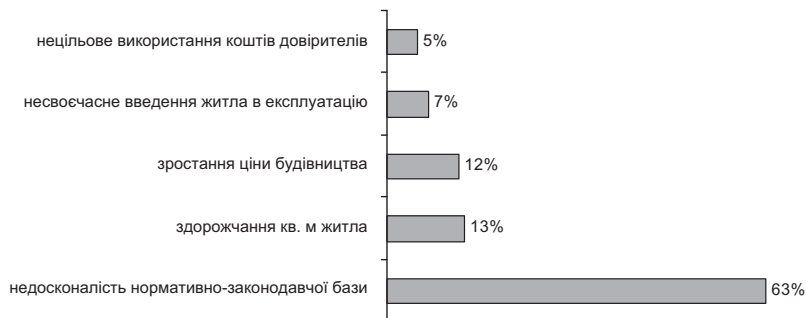


Рис. 3. Думка фахівців стосовно недоліків діяльності ФФБ

На прохання перелічити основні джерела надходження коштів у ФФБ з метою подальшого інвестування в житлове будівництво отримано такі відповіді: власні заощадження довірителів (кошти населення) – 55%, кошти підприємств і організацій – 18%, кошти державного і місцевого бюджетів – 7%.

Суттєвим джерелом інвестицій у будівництво житла на нинішній день фахівці вважають іпотечні кредити комерційних банків довірителям ФФБ під заставу житла, яке будується (15%). Зазначимо, що 5% опитаних запропонували інші джерела надходження коштів (рис. 4).

Основні джерела інвестицій у житлове будівництво

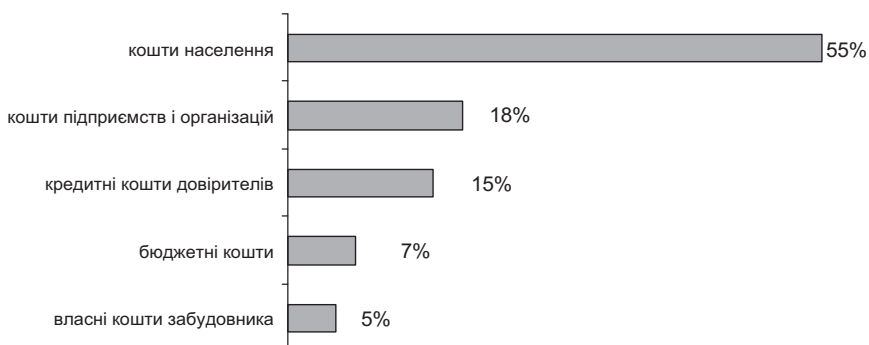


Рис. 4. Структура коштів, які інвестуються в житлове будівництво

Дуже різняться думки респондентів щодо ризиків, притаманних учасникам ФФБ, які виникають у процесі функціонування фонду. Ми отримали такі відповіді:

- для довірителів – майновий ризик; ризик порушення умов договору; ризик, пов'язаний із затримкою терміну будівництва і якості житла; ризик, пов'язаний з отриманням прав власності на квартиру; ризик ліквідації банку-управителя; інфляційний ризик;
- для управителів – кредитний ризик; валютний ризик; ціновий ризик, зокрема, призупинення темпів зростання цін на нове житло; управлінський і маркетинговий ризики;
- для забудовників – фінансові, маркетингові, управлінські, юридичні, політичні ризики; ризик зниження прибутковості; ризик падіння попиту на житло.

Більшість опитуваних схиляється до думки, що правовий ризик і ризик нестабільного фінансування будівництва є характерними для всіх учасників фінансово-кредитних механізмів (довірителів, управителів і забудовників).

Розділилася думка фахівців щодо державного контролю за діяльністю фонду через відповідні інститути та інструменти: 75% опитаних стверджують, що державний контроль і нагляд за діяльністю ФФБ мають проводити Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України (за діяльністю фінансових установ) і Національний банк України (за діяльністю комерційних банків) у межах своїх повноважень.

У разі виявлення порушень – застосовувати заходи впливу, передбачені законодавством України; 15% фахівців вважають за недоцільне з боку держави



контролювати комерційні проекти, до яких вони відносять Фонди фінансування будівництва житла, а 5% не визначилися з відповіддю. Варто звернути увагу на те, що 5% опитаних пропонують посилити контроль з боку держави за діяльністю ФФБ та їхніх управителів.

Наступні питання анкети стосувалися нормативно-правового забезпечення функціонування фондів фінансування будівництва житла. Загалом, респонденти незадовільно оцінюють законодавчу базу з регулювання розвитку таких фондів (90%). Більшість опитаних відгукнулися на прохання висловити свої побажання, рекомендації щодо вдосконалення нормативно-правового забезпечення з метою стимулювання розвитку житлового будівництва через ФФБ. Ось деякі з них:

- на законодавчому рівні врегулювати порядок дострокового припинення довірителем договору управління майном;
- удосконалити умови і правила повернення коштів довірителям у разі виходу з ФФБ;
- урегулювати питання щодо порядку передання ФФБ в управління іншій фінансовій установі в разі фінансової нестабільності управителя;
- урегулювати питання захисту коштів довірителів, які перебувають в оперативному резерві в разі банкрутства управителя.

Таким чином, проведене соціологічне дослідження виявило низку недоліків і переваг фінансування житлового будівництва через ФФБ. З метою запобігання виникненню ризиків участі у ФФБ акцентуємо увагу на недоліках, які представлено в *табл. 1*.

Таблиця 1

Основні недоліки в роботі ФФБ

Недоліки	Суть недоліку
1. Недоліки законодавчої бази з регулювання розвитку ФФБ	- певні протиріччя законодавства, інструкцій служб БТІ (Бюро технічної інвентаризації), ДАБК (Державна архітектурно-будівельна інспекція); - недосконалість окремих норм Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»
2. Імовірність нецільового використання коштів довірителів	ФФБ, який створюється дочірньою фінансовою компанією забудовника, не дає належного захисту учасникам Фонду (прихований контроль за цільовим використанням коштів) – інвестор може втратити вкладені кошти
3. Неточності при укладенні договорів	Фінансові установи, розробляючи договори про участь у ФФБ, перш за все враховують свої інтереси і права. Недоліки укладених договорів стають помітними, коли довірителі намагаються вийти з ФФБ і повернути гроші
4. Відсутні гарантії нездорощання квадратного метра	ФФБ не гарантує інвесторові, що вносить кошти частинами, незмінності ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування
5. Подорожчання будівництва	Подорожчання будівництва в середньому відбувається на 3,5%. Ці відсотки включають: - середні тарифи з комісії управителя ФФБ, які становлять від 2 до 5% від обсягу фінансування будівництва; - витрати зі страхування будівельних ризиків, які становлять у середньому 0,4–0,8%
6. Ризик несвоєчасного введення будинку в експлуатацію	За дефіциту грошей (припинення іпотечного кредитування, зменшення доходів громадян) об'єкти будівництва вводяться забудовником в експлуатацію із запізненням або будівництво заморожується на невизначений термін

Попри певні недоліки будівництва житла шляхом створення ФФБ, при дослідженні виділено основні пе-

реваги діяльності фондів порівняно з іншими механізмами фінансування житлового будівництва (*табл. 2*).

Таблиця 2

Переваги придбання житла через ФФБ

Перевага	Суть переваги
1. Гарантований захист інтересів довірителів на законодавчому рівні (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»)	Під час будівництва нового будинку довіритель має право: - змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, що є у пропозиції, сплативши винагороду управителю за оформлення операції; - передати право вимоги третім особам, оплативши послуги управителя згідно з договором; - вийти з фонду і повернути свої гроші. Кошти повертаються управителем за рахунок попередньо сформованого оперативного резерву з огляду на кількість закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день подання заяви про вихід із ФФБ
2. Надійність для всіх учасників ФФБ	- для створення фонду фінансовій установі обов'язково потрібно одержати ліцензію у Держкомісії з регулювання ринків цінних паперів України або НБУ (для комерційних банків); - управитель зобов'язаний перевірити в забудовника право забудови земельної ділянки, повноту й відповідність проектно-кошторисної документації, наявність дозволу на проведення будівельно-монтажних робіт; - забудовник зобов'язаний застрахувати будівельно-монтажні роботи від ризиків руйнування на повну вартість об'єкта будівництва; застрахувати ризики порушення термінів будівництва житла; - для забезпечення своїх зобов'язань щодо зведення об'єкта в установленій договором строк забудовник повинен передати управителеві в іпотеку майнові права на об'єкт будівництва, що унеможливує продаж однієї квартири кільком інвесторам (як це мало місце під час афери з інвесторами компанії «Еліта-Центр»); - у разі банкрутства банку кошти ФФБ у ліквідаційну масу входить не будуть. Активи ФФБ ураховуються окремо від активів банку;



Перевага	Суть переваги
	- у разі невиконання забудовником узятих на себе зобов'язань управитель, діючи в інтересах довіритель (покупців квартир), вправі передати функції забудовника іншій будівельній організації
3. Обов'язковий контроль управителем проведення будівельних робіт забудовником	Перевірка цільового використання забудовником коштів довіритель за фактом досягнення певного результату згідно з графіком провадження будівництва і графіком фінансування. Такий механізм дозволяє максимально захистити інтереси довіритель ФФБ і спонукає забудовників неухильно дотримуватися строків та якості будівництва
4. Повний супровід банком обслуговування довіритель	Усю роботу щодо взаємодії з довірителями – укладення угод, ведення листування та інформування щодо будівництва – банк бере на себе, що є гарантією своєчасного вирішення поточних питань
5. Кредитування довіритель на придбання нерухомості	У разі відсутності в довірителя повної суми вартості квартири банк надає кредит під заставу майнових прав на житло, що купується в рамках створених фондів фінансування будівництва. Таке кредитування дає можливість значно розширити коло потенційних покупців житла

Аналіз діяльності фондів фінансування будівництва житла засвідчує динамічний за всіма показниками розвиток фондів, який забезпечує їм значний потенціал щодо подальшого ефективного функціонування.

Підтвердженням тому є основні показники діяльності ФФБ в Україні.

Так, за 2005–2011 рр. обсяги залучених коштів від довіритель ФФБ зросли у 13,2 раза, кількість довіритель збільшилась у 5,7 раза, а кількість управитель – відповідно у 3,2 раза, кількість самих ФФБ збільшилась у 4,4 раза.

Висновки. Опитування показало, що основним позитивом ФФБ є участь у ньому незалежної фінансової установи, яка залучає кошти фізичних і юридичних осіб, спрямовує їх на фінансування будівництва житла здійснює контроль за процесом будівництва, а також, кредитує учасників цієї схеми під заставу житла, яке будують. А тому це зумовлює потребу подальшого дослідження діяльності фондів фінансування будівництва житла, удосконалення його організаційно-функціональної структури у складі банківських установ, яка б відображала цивільно-правові відносини між суб'єктами системи житлового будівництва.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 року № 978-IV // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 52. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=978-15.
2. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р. № 1560-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1560-12.
3. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с.
4. Кравченко В. І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К. : Видавничий дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – Ч. 1. – 173 с.
5. Кравченко В. І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції. / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К. : Видавничий дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – Ч. 2. – 132 с.
6. Майорова Т. В. Інвестиційна діяльність : підручник [для студ. вищ. навч. закл.] / Т. В. Майорова. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 472 с.
7. Науменкова С. В. Ринок фінансових послуг : навч. посібник / С. В. Науменкова, С. В. Міщенко. – К. : Знання, 2010. – 532 с.
8. Паливода К. В. Іпотечний ринок житла в Україні : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.04.01 «Фінанси, грошовий обіг і кредит» / К. В. Паливода. – К., 2004. – 18 с.
9. Тригуб О. В. Особливості становлення та розвитку системи іпотечного кредитування будівництва житла в країнах з трансформаційною економікою / О. В. Тригуб // Інвестиції: практика та досвід. – 2008. – № 13 (18). – С. 30–33.
10. Шевчук О. І. Регіональна політика житлового будівництва: напрямки удосконалення : монографія / О. І. Шевчук. – Ужгород : Вид-во ТзОВ «Ліга-Прес», 2010. – 211 с.
11. Добренков В. И. Методы социологического исследования : классический университетский учебник / В. И. Добренков, А. И. Кравченко. – М. : ИНФРА-М, 2004. – 768 с.

Summary. Through expert survey observer's opinion concerning the choice of safe mechanisms of financial support for dwelling construction has been researched. It has been determined that Building Financial Fund is one of the most effective involvement mechanisms of non-government financial resources for building industry. Its positive side represents presence of financial institution – administrator. Main advantages and disadvantages of Building Financial Fund activity that will be considered during improvement of its organizational and functional structure have been displayed.

Keywords: dwelling construction, financial support, building financial fund, constituents, administrators, builders.