

УДК 69.003.2

Т. Ю. Шейко

менеджер

Ю. П. Шейко

канд. техн. наук, доц.

АНАЛІЗ ОСНОВНИХ СУЧАСНИХ МЕХАНІЗМІВ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

У статті розглядаються основні механізми фінансування вітчизняного житлового будівництва. На основі їх порівняльного аналізу даються поради щодо покращення рівня забезпеченості доступним житлом населення України.

Ключові слова: *житлове будівництво, фінансування будівництва, доступне житло.*

Вступ. Власне житло є безперечно однією з найбільш пріоритетних життєво необхідних потреб кожної людини, від задоволення якої залежить її моральний та фізичний добробут. Держава має створити умови, за яких кожний громадянин матиме можливість побудувати власне житло, придбати його або взяти в оренду. Існує тісний взаємозв'язок між станом ринку житлової нерухомості та рівнем розвитку країни в цілому. На практиці можна спостерігати як за покращенням ситуації на ринку житла слідує підйом в економіці держави. Тому важливо забезпечити ефективну рівновагу між платоспроможним попитом та ціновою пропозицією на ринку житла, наслідком якої стане збільшення обсягів житлового будівництва і забезпечення як можна більшої кількості громадян доступним житлом. Дуже актуальним на даний час в Україні є проблема поліпшення системи фінансового забезпечення будівництва житла.

Аналіз досліджень і публікацій. На теперішній час існує кілька основних джерел фінансування житлового будівництва в Україні, а саме:

іпотечне кредитування, житлові будівельні заощадження, житлові облігації, державне замовлення на будівництво, фінансова оренда (лізинг) житла, будівництво за рахунок підприємств та організацій. Яким би не було джерело фінансування, кошти до нього надходять з двох основних напрямків, а саме: власні кошти інвесторів (осіб або організацій) або залучені ними кошти (займи, кредити); безоплатна фінансова допомога держави.

Інвестування та фінансування житлового будівництва в Україні регламентовано законодавчо. Законом України «Про інвестиційну діяльність» передбачено можливість залучення коштів населення з метою фінансування житлового будівництва через емісію цільових облігацій, фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування (ІСІ). В Україні найбільшої популярності серед перелічених методів зазнало інвестування за допомогою цільових облігацій та ФФБ.

У випадку використання безвідсоткових (цільових) облігацій для фінансування будівництва житла, інвестор укладає договір із забудовником, який за ним резервує об'єкт інвестування (квартиру або ін.). Забудовник випускає, а громадянин купує цільові облігації, щоб пізніше обміняти їх на об'єкт нерухомості. Є кілька нормативних документів, що регулюють в даному випадку стосунки між забудовником та інвестором, а саме Закони України «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про інвестиційну діяльність», «Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні», рішення Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку про затвердження положення «Про порядок здійснення емісії облігацій підприємств та їх обігу». Дуже часто функцію емітента виконує забудовник. Крім інвестора та емітента, в цьому фінансовому механізмі беруть участь також торговець (юридична особа, яка має право здійснювати операції з цінними паперами) та зберігач (банк або торговець цінними паперами, який має ліцензію на зберігання та обслуговування обігу цінних паперів). Після укладення договору купівлі-продажу, покупець облігацій отримує право обміняти їх під час погашення на відповідну кількість одиниць вимірювання об'єкта інвестування.

Для купівлі квартири або іншого об'єкта нерухомості, кількість придбаних облігацій має покривати вартість її загальної площі. Тому, зазвичай йдеться про пакет облігацій, який інвестор передає для погашення у зазначений термін.

Наступним досить розповсюдженим в Україні способом фінансування житлового будівництва є ФФБ. Закон «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» дає його визначення. Отже, Фонд фінансування будівництва - це кошти фізичних та юридичних осіб, які акумулюються для ведення будівництва з наступною передачею об'єкта у власність цих осіб. Після затвердження правил взаємодії між учасниками ФФБ (замовником будівництва, забудовником, управителем ФФБ та довірителем), відкривається рахунок для зосередження коштів на будівництво. Довірителем у цьому випадку є інвестор, який передає кошти управителю ФФБ, який резервує за довірителем об'єкт нерухомості. Для того, щоб створити ФФБ, фінансова установа повинна мати ліцензію на здійснення діяльності по залученню коштів для фінансування будівництва та/або операцій з нерухомістю. Після завершення будівництва забудовник передає об'єкти нерухомості інвесторам, а створене ФФБ зазвичай ліквідується.

Аналізуючи способи інвестування у житлове будівництво в Україні, не можна не згадати про такий важливий інструмент як іпотечне кредитування, яке визначається як особливий вид економічних відносин стосовно надання кредитів під заставу нерухомого майна на довгостроковій основі. В Україні даний метод фінансування регулюється Законом України "Про іпотеку". Іпотечний кредит характеризується тим, що заставою для його отримання може бути та нерухомість, на купівлю якої він береться. Позики під нерухомість підлягають погашенню на умовах розстрочки платежу і зі сплатою відсотків.

Ще одним з механізмів залучення коштів до житлового будівництва є іноземні інвестиції. З метою покращення ситуації на ринку доступного житла на державному рівні було розроблено схему використання іноземних інвестицій. Втілення цього плану в життя можна очікувати вже найближчим

часом за умови ефективної співпраці з іноземними інвесторами. Результатом цих дій стане більш дешеве орендне житло, скорочення квартирної черги та доступне іпотечне кредитування. Іншим важливим наслідком стане створення додаткових робочих місць за рахунок нового будівництва.

Постановка завдання. Зараз Україна значно відстає від країн з розвинутою економікою за обсягами та якістю житла. За останніми даними, понад 2 млн. українських громадян стоять у черзі на отримання житла. При сучасному темпі житлового будівництва мало ймовірно, що держава надасть їм можливість вчасно покращити свої житлові умови. Рівень доходів більшості громадян недостатній для придбання власного житла за ринковою ціною. Беручи до уваги сучасні економічні умови в Україні, надзвичайно важливим залишається питання пошуку ефективних механізмів залучення коштів до ринку житлової нерухомості. Вибір тієї чи іншої системи фінансового забезпечення житлового будівництва справляє суттєвий вплив на вирішення глобальної проблеми забезпечення громадян доступним житлом. У статті освітлюються основні характеристики та проблеми використання різних механізмів фінансування житлового будівництва.

Основна частина. Результатом недостатнього розвитку ринку цінних паперів та фінансових установ в нашій країні стало вкладання коштів населенням у нерухомість з метою їхнього збереження. Така ситуація була характерною для ринку житла у 2000-2008 роках, коли ціни на нерухомість в Україні дуже зросли. Проте після 2008 року можна було спостерігати спадання цієї тенденції. На теперішній час вкладання населенням коштів у сферу житлового будівництва відбувається переважно з метою покращення житлових умов. Але через різку відмінність рівнів доходів різних верств населення, придбання житла надалі лишається проблемою для багатьох українців. Законодавче обмеження кількості механізмів залучення коштів населення ускладнює процес фінансування будівництва для багатьох забудовників. Інвестори ж мають змогу вирішувати, яким інструментом фінансування скористатися: вкласти гроші в облігації, взяти іпотечний кредит в банку чи

інвестувати через ФФБ. Кожний з цих способів фінансування має свої переваги та недоліки. Але жодна схема фінансування не може гарантувати на 100 %, що об'єкт будівництва буде зданий в строк.

На теперішній час ФФБ вважається досить надійним механізмом фінансування житлового будівництва. Наявність чіткої законодавчої бази, що регулює діяльність ФФБ є перевагою даного механізму інвестування. В інвестора навіть є можливість відмовитися від участі в ФФБ у будь-який час і отримати свої кошти після завершення будівництва та продажу квартири або іншого об'єкту нерухомості управителем ФФБ.

В порівнянні зі створенням ФФБ, для забудовника процес випущення цільових облігацій є більш дешевим та простим. Проте, суттєвим недоліком цієї схеми для забудовника є неможливість змінити номінальну вартість цінних паперів, у випадку якщо ціни на ринку будівельних матеріалів та робіт зростають. Іншим недоліком є неможливість змінити період погашення облігацій, беручи до уваги той факт, що житлові будинки здаються дуже часто зі значним запізненням. Незважаючи на те, що в Україні інтереси громадян, що купують об'єкти нерухомості на етапі будівництва, використовуючи цільові облігації, захищені законодавчо, існують і для них певні ризики. Чималу роль тут відіграє порядність емітента. Перевагою використання цільових облігацій є їхня висока ліквідність. Цей метод фінансування є також досить надійним, оскільки забудовник проходить перевірку Національною комісією з цінних паперів і фондового ринку. Через те, що процедура фінансування та оподаткування через ФФБ або емісію цільових облігацій є не зовсім простою, інвестори іноді приймають рішення об'єднатися і створити житлові будівельні кооперативи й тим самим спрощують процес інвестування.

Іпотеку безсумнівно можна вважати дуже ефективним механізмом забезпечення населення житлом. Але треба зазначити, що формування іпотечного ринку житла в Україні просувається досить низькими темпами. Беручи до уваги високі ціни на об'єкти нерухомості та відсоткові ставки за іпотечними кредитами, для того, щоб громадяни могли скористатися

механізмом іпотечного кредитування, їхні середні доходи мають суттєво збільшитися. Мало хто з українців може собі дозволити взяти кредит для придбання нерухомості під 18% річних. Дуже високі ставки за кредитами не дозволяють більшості громадян розраховувати на покращення житлових умов, використовуючи дану схему фінансування.

Висновки. Беручи до уваги світовий досвід, успішний розвиток сфери будівництва житла напряму залежить від обсягів інвестицій. За умов ринкових відносин основним джерелом фінансування житлового будівництва в нашій країні є кошти населення та кредити банків. Використання ФФБ та цільових облігацій є надійним та оптимальним вирішенням питання забезпеченості житлом громадян. Вдосконалення цих механізмів може призвести до поліпшення загальної ситуації на ринку житла в Україні. У порівнянні з провідними країнами Європи, структура інвестицій у житлове будівництво в Україні не є задовільною перед усім через те, що основним джерелом надходження коштів є доходи населення. Обираючи те чи інше джерело фінансування житлового будівництва та, особливо, будівництва доступного житла, треба брати до уваги такий важливий фактор як вартість інвестиційного капіталу. Якщо забезпечено ефективний взаємозв'язок між коефіцієнтами рентабельності власного капіталу та заборгованості, то можна вважати, що структура інвестиційного капіталу є оптимальною. Для того, щоб іпотечне кредитування набуло більшої розповсюдженості, потрібно знизити ставки кредиту принаймні до 3-5% річних та створити зрозумілу, чітку систему оформлення іпотеки. Участь держави у фінансуванні житлового будівництва, створення програм по забезпеченню населення житлом, залучення іноземних інвестицій, створення умов щодо покращення загального фінансового стану громадян можуть стати розв'язком проблеми доступності житла в Україні.

Список літератури:

1. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні / Карапетян Е.Т., Квасовський О.Р. - Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції - 2013 - №2

2. Кредитування: теорія і практика: Навчальний посібник / Лагутін В. Г. — 3-тє вид., перероб. і доп. — К.: Товариство "Знання", КОО, 2002 року. — 215 с. — (Вища освіта XXI)

3. Іноземні інвестиції допоможуть забезпечити українців доступним житлом – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=248130586&cat_id=244276429

4. Финансирование жилищного строительства / А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина, А.А. Туманов, М.О. Якубов. — М.: Фонд "Институт экономики города", 2007. — 168 с.

5. «ЮРИСТ & ЗАКОН» від 13.09.2012, № 57

Т. Ю. Шейко, Ю. П. Шейко

Анализ основных современных механизмов финансирования жилищного строительства в украине

В статье рассматриваются основные механизмы финансирования отечественного жилищного строительства. На основании их сравнительного анализа даются рекомендации касательно улучшения уровня обеспечения доступным жильем населения Украины.

Ключевые слова: жилищное строительство, финансирование строительства, доступное жилье.

T. Sheiko, Y. Sheiko

The analysis of major modern housing finance mechanisms in ukraine

The article reviews main financial mechanisms of the national housing construction. Based on of their comparative analysis, recommendations are given for improvement of providing of affordable housing to the population of Ukraine.

Key words: housing construction, financing of construction, affordable housing.