

ОСОБЛИВОСТІ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Будівельний комплекс, зокрема житлове будівництво, належить до галузей економіки, що сприяють прискоренню зростання ВВП, зайнятості, бюджетних доходів та зростання народного господарства країни в цілому.

Останніми роками спостерігається тенденція до певного збільшення обсягів введення житла. Проте обсяги зростання будівництва житла не відповідають прогнозним темпам. Однією з головних причин цього стало зменшення обсягів фінансування будівництва за рахунок коштів держави більш ніж утричі. Водночас обсяги фінансування за рахунок приватних коштів збільшилися лише на 14 %.

Відставання країни зі створення інституційних передумов для забезпечення фінансування будівництва стало перешкодою для залучення ресурсів фінансових ринків у сферу житлового будівництва, а також формування інституційних інвесторів. Внаслідок цього в Україні й донині не вдалося створити системи рефінансування іпотечних кредитів. Це зумовило малі їх обсяги, високі ризики і, відповідно, високі процентні ставки та недоступність цих кредитів для основної частини населення країни. За підрахунками обсяг кредитів, виданих банками України у 2007 р. з використанням різних способів застави житлової нерухомості, становив близько 13 млрд. грн., що є трохи більше 3 % ВВП. У зарубіжних державах цей показник перевищує 60%ВВП.

На сьогодні, для залучення грошей фізичних осіб – покупців ще неіснуючих квартир, будівельники користуються послугами фондів фінансування будівництва (ФФБ) – посередників, що діють при банках чи фінансових компаніях і які гарантують захист інтересів інвесторів та забезпечують своєчасне виконання забудівником своїх зобов'язань. Створення ФФБ зобов'язує Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління власністю при будівництві та операціях з нерухомістю” від 19 червня 2003 р. Відповідно до цього Закону, ФФБ – єдиний спосіб залучення коштів фізичних осіб для будівництва.

Типова схема фінансування будівництва через ФФБ включає чотирьох основних учасників: правління (засновник) ФФБ, будівельну організацію, інвесторів та страхову компанію. Засновник ФФБ є ключовою фігурою в схемі, оскільки через нього проходять усі грошові потоки. Ним може бути як банк, так і небанківські фінансові установи, що мають спеціальну ліцензію Держфінпослуг. Інвестори, що хочуть купити квартири заключають договір про участь в ФФБ із засновником і перераховують кошти на рахунок фонду. Відповідно до Закону покупець в будь-який момент може вийти з Фонду, отримавши вкладені кошти (за поточною вартістю житла). Для цього із залучених засобів створюється 10 % резервний фонд. Після завершення будівництва житло передається інвесторам, а фонд закривається.

На кінець 2007 року управлінням ФФБ займалися лише 26 небанківських фінансових організацій, які створили 54 ФФБ. Крім того, власні ФФБ сформували банки “Аркада” (13 фондів), “Меркурій”, “Таврика”, “Київ” та Трансбанк.

Проте така схема фінансування будівництва житла має ряд недоліків. Зокрема, наявність посередників між виробником та покупцем завжди веде до збільшення ціни на товар в середньому на 8 – 11 % залучених у фонд грошей.