

Т.В. Шевчук

Банки як фінансові посередники на ринку будівництва житла в Україні

Досліджено питання фінансування житлового будівництва в державі на сучасному етапі. Запропоновано модель залучення грошових коштів населення у будівництво житла через фонди фінансування будівництва, які створюються фінансовими посередниками – банками.

Ключові слова: джерела фінансування, фінансування будівництва, фонд фінансування будівництва, банки-управителі.

Ринкова перебудова житлового будівництва в Україні є надзвичайно багатогранною, складною, водночас актуальною проблемою сьогодення. Тому виникла проблема дослідити питання щодо можливостей держави, фінансових посередників, зокрема банків, у фінансуванні будівництва житла. Це зумовлюється, насамперед, необхідністю забезпечення реалізації конституційного права на житло громадян, передбаченого ст. 47 Конституції України [1].

Аналіз наукових джерел [4; 9; 11–12] свідчить, що питання фінансування будівництва житла є гострим як для України, так і для інших країн пострадянського простору. Причиною є те, що, по-перше, Україні в спадок від СРСР залишилися великі черги громадян, які потребують покращення житлових умов. По-друге, у зв'язку із дефіцитом бюджетних коштів, будівництво житла майже не фінансувалося. А нові інструменти фінансування житлового будівництва, характерні для ринкової економіки, замість збанкрутілої технології бюджетного фінансування цієї галузі в Україні важко запроваджувалися. Бюджетне фінансування будівництва житла зараз становить 1,5% ВВП [2]. По-третє, власних джерел доходів фізичних осіб є недостатньо для вирішення цієї проблеми у зв'язку з великою вартістю будівництва житла.

Вперше у нормативних документах визнана диспропорція між попитом на житло та пропозицією з боку будівельних компаній, що знайшло своє відображення в «Концепції Державної цільової програми забезпечення населення житлом на період 2008-2012 років». У Концепції зазначено, що: «Ринок житла зорієнтовано переважно на громадян з високим рівнем доходу, які можуть сплатити вартість комерційного житла... Громадяни із середнім рівнем доходів неспроможні побудувати або придбати житло за власні кошти» [2].

Саме реальна відсутність житла, доступного за ціною та якістю для середнього класу, створює соціальну напруженість у суспільстві, сприяє масовому відтоку найбільш перспективних, у професійному сенсі, людських ресурсів за кордон, створює демографічні проблеми. Так, за даними Центру економічних та політичних досліджень ім. Разумкова [3] 74% заробітчан, що виїхали за кордон, основною причиною своєї трудової еміграції вважають відсутність житла або бажання покращити житлові умови. А повернувшись із-за кордону, змушені приставати на умови, що диктуються будівельними компаніями, тільки через

відсутність альтернативи. Використовуючи тільки власні кошти, не залучаючи додаткових фінансових ресурсів інших джерел, вітчизняні будівельні компанії не зможуть забезпечити перехід житлового будівництва на якісно новий рівень, а отже, забезпечити його конкурентоспроможність у глобалізованому світі.

Тому виникає необхідність дослідження питань фінансування житлового будівництва, пошуку альтернативних джерел фінансування, запровадження ринкових механізмів фінансування будівництва житла через залучення зовнішніх та внутрішніх інвестицій за умови мінімізації ризиків, оптимізації та покращення інвестиційного середовища та активізації ролі банківського сектора економіки. Адже збільшення обсягів житлового будівництва сприятиме поліпшенню показників соціально-економічного розвитку держави, оскільки стимулює розвиток суміжних із будівництвом галузей економіки, що в цілому покращить добробут населення.

Відтак, у створенні інноваційно-інвестиційної моделі фінансування будівництва житла неабияка роль відводиться державі. Тому державним органам влади необхідно розробити нову житлову політику. Адже завдяки житловому будівництву можливе значне прискорення росту ВВП, зайнятості, темпів росту промисловості та інших галузей економіки. Збільшення обсягів житлового будівництва стане важливим чинником зростання податкових платежів до бюджету, підвищення заробітної плати та рівня життя людей. На жаль, в Україні відсутня стратегія дій з реалізації національних інтересів у будівельній сфері, як наслідок, конкурентоспроможна модель розвитку житлового будівництва. Відсутність такої моделі негативно впливає на розбудову дієвих механізмів залучення інвестиційних ресурсів, стримує створення потужних вітчизняних фондів, серед яких чільне місце належить фонду фінансування будівництва.

Питання фінансування житлового будівництва за рахунок залучених джерел знаходить відображення в тематиці та напрямках досліджень вітчизняних науковців, провідними з яких є О.Л. Вовченко, А.Ф. Гойко, О.С. Іванілов, М.В. Іщук, О.П. Кириленко, В.І. Кравченко, І.І. Коркуна, Г.Я. Лиля, К.В. Паливода, О.М. Панько, О.В. Сударенко, М.В. Тітенкова, А.М. Тугай, В.Г. Федоренко та ін.

Питання фінансування капітальних вкладень у радянський період досліджувались у роботах вчених-юристів: М.І. Барішева, В.В. Бесчеревних, Л.К. Воронової. Водночас, зазначимо, що у 1972 р. І.М. Машталер здійснив перше комплексне дослідження питань фінансування та кредитування житлового будівництва, з точки зору економічної науки. В сучасний період питання фінансування капітальних вкладень розглядаються у працях таких вітчизняних вчених, як А.А. Нечай, С. О. Ніщима. Зазначеній проблемі приділялася увага також російськими науковцями О.Н. Горбуновою, О.Ю. Грачовою, Ю.О. Крохіною, Н.А. Куфаковою, Н.І. Хімичевою, О.В. Покачаловою, Е.Д. Соколовою. Разом з тим у наукових дослідженнях не визначалися особливості фінансування житлового будівництва, ґрунтовно не аналізувалась його правова регламентація.

Авторами однієї з перших публікацій з проблем фінансування будівництва житла в Україні є професор, президент Міжнародного інституту фінансів В.І. Кравченко та голова правління АКБ «Аркада» К.В. Паливода. Аналізуючи сучасний вітчизняний досвід фінансування будівництва житла, автори з'ясовують причини кризи в житловому будівництві; розглядають проблеми створення нової системи фінансування будівництва житла в країні, в т. ч. її правові аспекти; досліджують проблеми діяльності банків України на ринку житлового будівництва; проблеми розвитку іпотечного кредитування та схеми фінансування будівництва житла [4].

Разом з тим залишається багато проблематичних питань, які потребують додаткового вивчення, зокрема:

- відсутність впливу дієвих механізмів банківського обслуговування будівельного комплексу на реалізацію національних інтересів, на забезпечення його належної конкурентоспроможності на ринку нерухомості;
- нерозробленість організаційно-економічних засад функціонування фондів фінансування;
- недосконалість методів оцінювання та способів мінімізації впливів ризиків кредитування житлового будівництва;
- низький ступінь упровадження в Україні зарубіжних моделей фінансування житла, тощо.

Метою даного дослідження є питання фінансування житлового будівництва в державі на сучасному етапі, залучення грошових коштів населення у будівництво житла через фонди фінансування будівництва, які створюються фінансовими посередниками – банками.

Виходячи з поставлених завдань та вищенаведеного, вважаємо, що основними причинами високих цін на вітчизняне житло, що наближаються, а іноді й перевищують середньоєвропейські, крім об'єктивних (висока вартість будівельних матеріалів, значні транспортні витрати внаслідок високих цін на паливно-мастильні матеріали тощо) є специфічна стратегія діяльності будівельних компаній України. Очевидно, таку ситуацію зумовлюють ряд причин, а саме: низька платіжна спроможність масового споживача житла; реальна втрата державними та муніципальними органами влади важелів впливу на будівельні компанії у сенсі регулювання вартості первинного житла; відсутність ефективних муніципальних програм; корпоративна змова провідних будівельних компаній; несприятливий інвестиційний клімат у питанні іноземного інвестування житлового будівництва; складний фінансовий, технічний та технологічний стан домобудівних комбінатів; відсутність достатніх обігових коштів у будівельних компаній для реалізації масштабного проекту, який би вирішив проблему масового будівництва недорогого, але комфортного житла.

Для більш глибокого розуміння проблем фінансування житлового будівництва наведемо для порівняння деякі статистичні дані. У 2004 р. обсяг введеного житла порівняно з 1995 р. був на 12,6 % меншим. Обсяги будівництва житла у 2005 р. становили 7,8 млн м², або лише 45 % від обсягів введеного житла у 1990 р.

Окрім суттєвого зменшення обсягів будівництва житла, також відбулися зміни у джерелах фінансування. Якщо у 1980-1990 рр. частка житла, побудованого за рахунок фінансування держави, становила 56,8-6,3 % від загального обсягу побудованого житла, то у 1995 р. обсяги житла, побудованого за рахунок коштів держави, становили 23 %, а у 2004 р. – лише 8 %. За період 1991-2000 рр. абсолютні обсяги житла, що вводяться за рахунок коштів Державного бюджету, скоротились у 39 разів. Частка житла, побудованого за рахунок коштів населення у 1980-1990 рр., становила 33-33,9 % від загального обсягу побудованого житла. У 1995-2004 рр. частка житла, що будується за рахунок коштів населення, становила 65,1-84,2 % від загального обсягу побудованого житла [4, с. 7-9].

Аналітичний огляд зарубіжного досвіду засвідчує, що розв'язання житлової проблеми сьогодні розглядається як пріоритетне завдання в багатьох країнах світу, зокрема у Російській Федерації. Тут на перше місце поставлений федеральний проект «Доступне житло», який передбачає протягом трьох років збільшити

вдвічі обсяги будівництва житла в країні. Аналогічним пріоритетом є житлове будівництво і в Китаї. Там щороку будується по 1 м² на кожну особу. Для порівняння, в Києві сьогодні вводиться в дію 0,46 м² житла на одну особу. Загалом же, Україна відстає від країн Європейського Союзу за обсягами введеного житла на одну особу населення в 10 і більше разів [4, с. 33].

На жаль, проблема не має єдиного комплексного підходу, який дав би можливість проаналізувати досвід постсоціалістичних та інших зарубіжних країн щодо виокремлення надзвичайно позитивних результатів та впровадження їх у вітчизняній моделі житлового будівництва. На нашу думку, в основу цієї моделі слід покласти ідею надання житловому будівництву статусу національного економічного пріоритету. З цієї метою в Україні необхідно розробити Національну програму розвитку та фінансування житлового будівництва на перспективу до 2020 р. Особливістю цієї програми має стати перенесення центру уваги з прямого бюджетного фінансування будівництва житла на кредитне та інше стимулювання залучення інвестицій у житлову сферу, зокрема, коштів громадян, суб'єктів господарювання, іноземних інвестицій, тощо.

Ці особливості випливають насамперед з того, що перед більшістю компаній будівельного комплексу України постало непросте запитання: чи є альтернатива бюджетному фінансуванню будівництва житла. Для вирішення поставленого завдання слід передовсім дати визначення поняття «*фінансування будівництва*» та його класифікацію щодо джерел фінансування.

Як показують проведені дослідження, раніше в науковій літературі під поняттям «*фінансування будівництва*» переважно розуміти винятково безповоротну форму виділення коштів з бюджету. Поряд з безповоротною та безвідплатною формою виділення коштів з бюджету, все більшого значення набуває друга форма фінансування – кредитування. На сьогоднішній день велика увага приділяється самофінансуванню.

О.В. Сударенко [12] підтримує точку зору вчених О.П. Кириленка [11], І.І. Коркуни, які визначають, що залежно від джерел фінансування можна виділити три види фінансування:

- *бюджетне фінансування* як надання коштів з бюджету на безповоротних засадах;
- *кредитування* як надання коштів на принципах поворотності, платності, строковості і забезпеченості;
- *самофінансування* передбачає відшкодування витрат суб'єктів господарювання по основній діяльності та її розвитку за рахунок власних джерел.

На законодавчому рівні поняття «*фінансування будівництва*» – це використання управителем отриманих в управління коштів на спорудження об'єктів будівництва за умовами угоди [5]. Для інвестора-громадянина поширення такого механізму означає наявність контрольованого Державною комісією з регулювання ринків фінансових послуг фінансового посередника, що зменшує ризики інвестора і робить процес інвестування більш прозорим.

Фінансові посередники – це сукупність фінансових установ (банків, страхових компаній, кредитних спілок, пенсійний фондів тощо). Ці установи акумулюють кошти фізичних та юридичних осіб, у т. ч. й шляхом випуску цінних паперів, а потім на комерційних засадах надають ці кошти позичальникам. Головна роль фінансових посередників полягає в тому, щоб ефективно розміщувати капітал індивідуальних інвесторів, а це, у свою чергу, сприяє економічному розвитку. Спеціалізовані джерела детальніше характеризують функції фінансових посередників, а саме [6, с. 63-64]:

1. Перерозподіл капіталу: акумуляція невеликих грошових заощаджень великої кількості людей у більш грошові фонди з метою надання кредиту компаніям. Тут важливу роль відіграють банки.
2. Зниження ризику: невеликі вкладення індивідуальних інвесторів у більш диверсифікований портфель цінних паперів (наприклад, у трастові фонди).
3. Перетворення ліквідності: посередництво у спільній діяльності тих, хто бажає здійснити короткотермінові вкладення, і довготривалих позичальників (наприклад, житлово-будівельних кооперативів і банків).
4. Зниження видатків: мінімізація вартості угод через надання зручних і відносно недорогих послуг із зведення дрібних вкладників і великих позичальників.
5. Фінансові консультації: надання рекомендацій та інших послуг як вкладникам, так і позичальникам.

В Україні найпоширенішими фінансовими посередниками є *банки*, роль яких на ринку фінансового посередництва останнім часом змінюється. І тому сьогодні потрібно зосередитися саме на функціях банків, що забезпечують інвестиційний процес. Беручи участь в інвестиційному процесі, банки обслуговують рух коштів, які належать інвесторам-клієнтам і призначені для інвестування. Однією з інвестиційних функцій банків є мобілізація заощаджень населення і спрямування їх на інвестування будівництва житла через створення фондів фінансування будівництва (ФФБ), які являють собою принципово новий, ексклюзивний продукт на ринку банківських послуг.

Для того, щоб спрямувати фінансування будівництва за рахунок коштів населення в певне русло, було прийнято Закон України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», від 19 червня 2003 р., № 978-IV, із змінами і доповненнями, який з 1 січня 2004 р. набув чинності. Головною метою Закону було визначення загальних принципів, правових та організаційних засад залучення банками та іншими фінансовими установами грошових коштів фізичних та юридичних осіб в управління, з метою фінансування масового будівництва житла, та особливості управління цими коштами [5].

А вже 14 січня 2006 р. набув чинності Закон України №3201 від 15 грудня 2005 р. «Про внесення змін в деякі законодавчі акти України», який додав нові обмеження до залучення коштів у сумісне будівництво [7]. Найбільш резонансним нововведенням цього Закону є обмеження в інвестуванні, що внесено у статтю 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» № 1560-XII від 10 грудня 1991 р., де об'єктами інвестиційної діяльності вже не можуть бути об'єкти житлового будівництва, фінансування зведення яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у т. ч. й в управління. *Інвестування та фінансування будівництва* таких об'єктів може здійснюватись винятково через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, які створені та діють згідно із законодавством, а також через випуск безпроцентних (цільових) облігацій [8].

Згідно з вимогами чинного законодавства банк може стати суб'єктом системи фінансово-кредитних механізмів житлового будівництва та вести діяльність спеціалізованого банку відповідно до цього Закону, якщо він має дозвіл Національного банку України на виконання операції фінансування капітальних вкладень за дорученням власників або розпорядників інвестованих коштів і відповідає таким вимогам:

- має дозвіл Національного банку України на виконання операції управління грошовими коштами та цінними паперами за дорученням клієнтів;
- здійснює банківську діяльність в Україні впродовж не менше п'яти років, у т.ч. із залучення коштів довірительів на фінансування будівництва житла не менше трьох років;
- виконує, на дату звернення до Національного банку України за отриманням дозволу, додаткові вимоги щодо мінімальних значень нормативів капіталу та ліквідності, встановлені Національним банком України для спеціалізованих банків.

Спеціалізований банк повинен бути спроможним виконувати всі вимоги цього Закону та мати кваліфікований персонал, який володіє професійними навиками роботи із залучення коштів та фінансування будівництва житла за дорученням довірительів [5].

Діючи в умовах непередбачуваного розвитку фінансового ринку, будівництво житла шляхом створення фондів фінансування будівництва, попри певні недоліки нормативного регулювання даної сфери, є одним з найефективніших в Україні механізмів інвестування будівництва. Зазначимо, що цей правовий інститут, на відміну від фондів операцій з нерухомістю розвивається досить швидко. Житлові комплекси, збудовані за допомогою ФФБ, є не лише в Києві, але й у регіонах України.

Наведемо для порівняння дані, які показують, що майже половина всіх створених ФФБ розташовані у Києві – 47,4 %, в інших регіонах цей показник значно нижчий. Зокрема в Київській та Одеській областях він становить лише 6,7 %, а в Запорізькій, Чернівецькій, Волинській, Херсонській та Кіровоградській областях такий механізм зовсім не використовується. Кількість довірительів за станом на 1 січня 2007 р. становила 6310 фізичних осіб та 160 юридичних. Протягом 1 кв. 2007 р. кількість довірительів (фізичних та юридичних осіб) зросла на 1702 особи (26%) та за станом на 31 березня 2007 становила 8172 особи. На кінець першого кварталу 2007 р. від 8172 довірительів залучено 3,4 млрд. грн. на фінансування будівництва житла, з них 3,1 млрд. грн. (90%) – від 8066 фізичних осіб, решта 0,3 млрд. грн. – від 106 юридичних осіб [9].

Однак інформаційні джерела стверджують, що в Україні спостерігається значний ріст кількості ФФБ. У 2006 р. кількість ФФБ зросла більше, ніж втричі – з 68 в 2005 р. до 209 в 2006 р. [10].

Цей процес відбувається за рахунок того, що фонди фінансування будівництва надають низку привілеїв та додаткових гарантій покупцям квартир у новобудовах. Між учасником фонду фінансування будівництва та банком укладається договір, в якому передбачено різні форми співпраці. Так, під час будівництва нового будинку довіритель може змінити об'єкт інвестування, передати право вимоги третім особам, вийти з фонду та повернути свої грошові кошти. Крім цього, Довіритель має право самостійно обрати поверх та кількість кімнат нової квартири, перепланувати квартиру або об'єднати декілька квартир в одну, попередньо вносячи зміни у проект на етапі будівництва.

Наступним важливим моментом є те, що у процесі співпраці з банком будівельна організація отримує постійне фінансування, а покупець нової квартири – гарантії того, що будинок буде збудовано у заплановані строки та відповідної якості. Покупець стає власником житла одразу ж після закінчення будівництва.

Банк-управитель в цій схемі виконує такі функції: здійснює постійний контроль процесу будівництва будинків; при порушенні будівельною організацією своїх зобов'язань бере на себе функції забудовника; контролює цільове використання коштів будівельною організацією; контролює виконання строків будівництва, технічних характеристик будинків та квартир; усе житло, що будується, страхується на випадок ризику порушення строків будівництва та завдання моральної та матеріальної шкоди внаслідок неякісного проведення будівельно-монтажних робіт на користь учасника фонду фінансування будівництва.

Таким чином, якщо всю роботу з контролю за проектуванням і будівництвом виконує кваліфікований Управитель, то:

- ризику, властиві іншим схемам (випуск і розміщення цільових житлових облігацій і укладання різного роду договорів пайової участі), в роботі через ФФБ просто виключені;
- специфічні ризику, властиві ринку житлового будівництва, зведені до мінімуму.

Принцип фінансування будівництва житла коштами населення протягом десятиліття зберігав свій початковий зміст, але по-різному втілювався в життя. Сьогодні знайдено рішення в комплексному підході, який ув'язує всі елементи системи: будівництво, залучення коштів, контроль за їхнім використанням, фінансування будівництва, передача побудованого житла у власність. Ця робота здійснюється через фонди фінансування будівництва. Іншими словами, інноваційно-інвестиційна модель роботи через ФФБ покликана зробити будівництво житла відкритим та прозорим для всіх учасників будівельного ринку. Для цього і був створений новий учасник на цьому ринку – банк-управитель ФФБ, який виграє найбільше, тому що функції управління «будівельними» грошовими потоками переходять до нього. Окрім того, основними заходами вдосконалення роботи банківського механізму фінансування будівництва житла має бути: формування законодавчої бази для створення ринку житлового будівництва; впровадження гнучкої політики щодо оподаткування доходів банків та інших фінансових установ, отриманих від проектів іноземного капіталу в будівництво.

Список використаних джерел

1. Конституція України: Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року; № 254/96-ВР – К.: Просвіта, 1996, – 80 С.
2. Концепція Державної цільової програми забезпечення населення житлом на період 2008-2012 років / Затверджено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. – <http://www.minbud.gov.ua/proj/index.shtml?2006/12.17.ppo.shtml>.
3. Український центр економічних та політичних досліджень ім. О. Разумкова. – www.ucerps.org.ua.
4. Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла: Ч. 2. Новітні тенденції. — К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006.— 132 с.
5. 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 України. – 2003. – №52. – <http://zakon.rada.gov.ua>.

6. Пайк Р., Нил Б. Корпоративные финансы и инвестирование. – 4-е изд) Пер. с англ. – СПб.: Питер, 2006. – 784 с.: ил. – (Сер. «Академия финансов»). – С. 63-64.
7. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15.12.2005 р. № 3201-IV (3201-15) // Відомості Верховної Ради України. – 2006, №13. – <http://zakon.rada.gov.ua>.
8. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 10 грудня 1991 року № 1560-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47. –<http://zakon.rada.gov.ua>.
9. Соколова І.В. Сучасний стан та проблемні питання діяльності управителів ФОН та ФФБ [Електронний ресурс] – http://www.uaib.com.ua/files/articles/245/15_4.pdf.
10. Працювати професійно – вигідно і почесно // Інформаційний бюлетень Будівельної палати України [Електронний ресурс]. – 2007. – №41. – С. 1-4. – http://www.budpalata.com.ua/_img/files/ib/ib-41.doc
11. Кириленко О.П. Фінанси (Теорія та вітчизняна практика): Навч. посіб. – Тернопіль: Економічна думка, 2000. – [Електронний ресурс]: – <http://www.infolib.dp.ua/finansi/1/14.html>
12. Сударенко О.В. Правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні 2006 року: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.07 «Теорія управління; адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». – К., 2006. — 20 с.

Шевчук Т.В. Банки как финансовые посредники на рынке строительства жилья в Украине.

Исследован вопрос финансирования жилищного строительства в государстве на современном этапе. Предложена модель задействования денежных средств населения в строительство жилья через фонды финансирования строительства, которые создаются финансовыми посредниками – банками.

Ключевые слова: источники финансирования, финансирование строительства, фонд финансирования строительства, банки-управители.

Shevchuk T.V. The Banks as Financial Intermediaries in Dwelling Construction Market in Ukraine.

The issue of dwelling construction funding in the country on the modern stage has been researched. The model of raising funds of the population into dwelling construction via building funds which are created by financial intermediaries – the banks has been offered.

Key words: financing sources, building financing, Fund of Financing of Building, banks-managers.

Надійшло 16.05.2008 р.