

Магістр 2 року навчання
фінансового факультету ХНЕУ ім. С. Кузнеця

МЕХАНІЗМИ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Анотація. Розглянуто наявні механізми фінансування будівництва. Проаналізовано особливості, переваги й недоліки законодавчо закріплених способів залучення інвестицій у сферу будівництва. Обґрунтовано необхідність упровадження нових механізмів залучення коштів у будівництво.

Аннотация. Рассмотрены существующие механизмы финансирования строительства. Проанализированы особенности, преимущества и недостатки законодательно закреплённых способов привлечения инвестиций в сферу строительства. Обоснована необходимость разработки и внедрения новых механизмов привлечения средств в строительство.

Annotation. The existing mechanisms of construction financing are studied. The features, advantages and disadvantages of secured in legislation ways of fund-raising for construction are analyzed. The necessity of implementing new approaches to fund-raising for construction are justified.

Ключові слова: механізми фінансування будівництва, залучення інвестицій.

В Україні існують перешкоди для динамічного та ефективного розвитку будівельних компаній. Головною перешкодою є потреба в значних обсягах вільних довгострокових фінансових ресурсів. Отже, питання фінансування будівництва є достатньо актуальними. Залучення фінансових ресурсів у фінансово-кредитну систему створить позитивні передумови для розвитку іпотечного кредитування. Велика кількість фінансових установ зможе долучитися до іпотечних відносин, адже через обмеженість у довгострокових фінансових ресурсах більшість банків в Україні не мають можливості надавати іпотечні кредити. Поява нових іпотечних кредиторів підвищить конкуренцію, що впливатиме на поліпшення умов надання іпотечних кредитів позичальникам. Пошук і розробка нових шляхів залучення коштів у будівництво та запровадження нових механізмів є актуальними.

Питанню фінансування будівництва останнім часом приділено значну увагу як у теоретичному, так і в методичному аспектах. Дослідженню сфери фінансування будівництва присвячені праці таких вітчизняних і зарубіжних вчених, як А. Горчаківська, В. Котова, А. Кравець, Д. Фаріон та ін. [1 – 4]. Не зменшуючи важливості наукових досягнень згаданих вчених, все ж слід зауважити, що подальшого дослідження потребує необхідність пошуку оптимальних механізмів фінансування будівництва.

Метою статті є обґрунтування механізмів залучення фінансових ресурсів для будівництва в Україні, визначення їх переваг та недоліків.

Сфера будівництва є достатньо капіталомісткою, тому розвиток будівельних підприємств потребує залучення значних інвестиційних ресурсів, пошуку можливих джерел та ефективних механізмів їх залучення. Ступінь забезпечення підприємств, які функціонують на ринку, засобами виробництва та інвестиціями обумовила їх конкурентоспроможність.

Дотепер у науковій літературі під поняттям "фінансування будівництва" переважно визначають виділення коштів із бюджету. Поряд із безповоротною формою виділення коштів із бюджету, все більшого значення набула інша форма фінансування – кредитування. На сучасному етапі все більше уваги приділяється самофінансуванню.

Залежно від джерел фінансування виділено три види фінансування [3]:

бюджетне фінансування – надання коштів з бюджету на безповоротних засадах;

кредитування – надання коштів на принципах поворотності, платності, строковості та забезпеченості;

самофінансування – відшкодування видатків суб'єктів господарювання за основною діяльністю та її розвиток за рахунок власних джерел.

Відповідно до законодавства, поняття "фінансування будівництва" – це використання управителем отриманих в управлінні коштів на спорудження об'єктів будівництва за умови угоди [4]. Для інвестора – фізичної особи – поширення такого механізму означає наявність контрольованого Нацкомфінпослуг України процесу інвестування, що буде зменшувати ризики інвестора і робити його більш прозорим.

Виділено три механізми фінансування будівництва:

- ринковий механізм, що передбачає акумулювання в інвестиційних цілях фінансових ресурсів підприємств, організацій та фінансових установ і грошових коштів фізичних осіб;

- державний механізм, основу якого складають способи залучення у будівництво бюджетних позабюджетних коштів;

- змішаний механізм, що має досить практичне застосування. Будівництво за таких умов фінансується за рахунок державних коштів тільки частково.

Після прийняття Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо

вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла" від 29.06.2010 р., згідно з яким внесені поправки до Закону України "Про інвестиційну діяльність" [5] та "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" [6] та інших законодавчих актів у сфері інвестування житлового будівництва за кошти, залучені від фізичних та юридичних осіб, відбулись суттєві зміни. Зокрема, визначено способи інвестування та фінансування будівництва об'єктів будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб. Таким чином, фінансування будівництва може здійснюватися виключно через [5]:

1. Фонди фінансування будівництва (далі – ФФБ).
2. Фонди операцій з нерухомістю (ФОН).
3. Інститути спільного інвестування (ІСІ).
4. Випуск цільових облігацій підприємствами-забудовниками.

Обираючи механізм фінансування, інвестор зважає на можливі ризики, позитивні та негативні риси наявних механізмів суб'єктів фінансування будівництва [4].

Порівняльну характеристику суб'єктів фінансування будівництва розглянуто в таблиці [1 – 3; 6].

Таблиця

Порівняльна характеристика суб'єктів фінансування будівництва

Критерій	Суб'єкти фінансування будівництва		
	ФФБ та ФОН	ІСІ	Підприємство-забудовник
Сутність	Здійснення фінансування за умови залучення коштів інвесторів, яким після завершення будівництва надавались квартири, відповідно до розміру їх внесків. Фінансування будівництва при цьому, згідно з чинним законодавством, може здійснюватися через два види фондів – Фонд фінансування будівництва (ФФБ), метою діяльності якого є отримання довірцями у власність житла, та Фонд операцій із нерухомістю (ФОН), отримання доходу власниками сертифікатів фонду. Основним суб'єктом у ФФБ є засновник (банки чи небанківські фінансові установи, що мають спеціальну ліцензію Нацкомфін-послуг України)	Акумуляція коштів приватних інвесторів ІСІ, придбання цінних паперів інших емітентів, корпоративні права та нерухомість для подальшого отримання прибутку. Фінансові інструменти ІСІ не набули значного поширення в Україні, наприклад, станом на 2010 рік зареєстровано лише 1 226 таких фондів	Акумуляція забудовником у процесі випуску цільових облігацій коштів для фінансування будівництва. Цільовими облігаціями є цінні папери, виконання зобов'язань за якими здійснюється через постачання товарів або послуг. Між забудовником та інвестором укладається договір щодо об'єкта будівництва, далі через посередництво торговця інвестор купує облігації, які у встановлений термін зможе обміняти на вказаний у договорі об'єкт нерухомості (квартиру, нежитлове приміщення)
Переваги	Найпростіший механізм залучення коштів для інвестора, оскільки на основі договору про участь та правил ФФБ досить легко зрозуміти напрями розміщення коштів. Для забудовника ФФБ дає можливість простого та швидкого фінансування в разі отримання договору від управителя на будівництво. Додаткові гарантії дають змогу контролювати цільове використання коштів ФФБ	Акумуляція незначних коштів фізичних осіб та спрямування їх на фінансування фондового ринку. Для інвесторів це є одним із найбільш дешевих і простих способів здійснення портфельних інвестицій	Простота залучення фінансових ресурсів та можливість швидкого акумулювання значних сум грошових коштів
Недоліки	Незрозумілим є механізм захисту фінансовою установою прав довірцелів у разі невиконання забудовниками умов договору. При цьому запровадження механізмів контролю за інвестиційними процесами ФФБ призвело до подальшого зростання цін на нерухомість за рахунок додаткових витрат і виникнення проблеми у формуванні обігових коштів будівельних організацій, а також створило передумови для витіснення більшості забудовників з ринку нерухомості й монополізації галузі фінансово-інвестиційними холдингами	Нестача надійних інструментів на фондовому ринку, що може бути причиною збитковості ІСІ. Значною проблемою є відсутність підтримки з боку держави та обмежена можливість контролю за діяльністю фінансового інституту в інтересах інвестора	Існування ризику банкрутства забудовника. Неузгодженим є момент отримання житла в разі закінчення терміну погашення цільових облігацій за умови невиконання термінів будівництва. Відповідно до норм законодавства в такому випадку інвестор ризикує не отримати житла, оскільки емітент фактично може сплатити інвестору номінальну вартість випущених цінних паперів

На основі даних таблиці видно, що після розгляду наявних суб'єктів фінансування будівництва в Україні очевидними стають необхідність дослідження зарубіжного досвіду та запровадження його у вітчизняну практику з

урахуванням особливостей сучасних умов вітчизняної економіки. При цьому слід здійснити переорієнтацію із тактичних цілей фінансування будівництва на реалізацію пріоритетних стратегічних орієнтирів будівельної політики, визначених соціально-економічними трансформаціями в суспільстві.

Таким чином, розглянувши механізми фінансування будівництва в Україні, виявлено, що існує необхідність у пошуці нових механізмів фінансування будівництва. Наявні механізми фінансування будівництва мають як позитивні, так і негативні сторони, що пов'язані зі збільшенням їх ризиковості за вкладеними інвестиціями. Найбільш оптимальними є ФФБ та випуск безпроцентних (цільових) облігацій підприємствами-забудовниками. Інші способи інвестування в будівництво житла не набули значного поширення. Це обумовлено фінансовою кризою і неможливістю банків забезпечувати населення іпотечними кредитами.

Отже, сфера фінансування будівництва потребує нових механізмів фінансування, які будуть пов'язувати всі елементи системи: будівництво, залучення коштів, здійснення контролю за їх використанням, передачу побудованого житла у власність. Заходами вдосконалення механізму фінансування будівництва житла можуть бути: формування законодавчої бази для створення ринку житлового будівництва, впровадження гнучкої політики щодо оподаткування доходів банків та інших фінансових установ. Отже, необхідно приділити увагу пошуку більш ефективних механізмів фінансування будівництва житла та дослідженню досвіду зарубіжних країн для використання їх практики на ринку України.

Наук. керівн. Ачкасова С. А.

Література: 1. Горчаківська Г. В. Інвестиції як складова ефективної діяльності підприємств будівельного комплексу / Г. В. Горчаківська // Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. – Т. 5. – № 3. – С. 147–151. 2. Котова В. М. Інститути спільного інвестування: функції та перспективи розвитку в Україні / В. М. Котова // Економічний простір. – 2011. – № 53. – С. 138–143. 3. Кравець А. В. Особливості фінансування житлового будівництва в Україні / А. В. Кравець, В. М. Мельник, О. І. Бобик // Економічний простір. – 2010. – № 40. – С. 182–188. 4. Фаріон Д. О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні [Електронний ресурс] / Д. О. Фаріон // Ефективна економіка. – Режим доступу : <http://www.economy.nauka.com.ua/index.php?operation=1&iid=396>. 5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла : Закон України від 29.06.2010 № 2367-VI : зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/Laws/show/2367-17>. 6. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/978-15>. 7. Загородній А. Г. Фінансово-економічний словник / А. Г. Загородній, Г. Л. Вознюк. – К. : Знання, 2007. – 1 072 с. 8. Кириленко О. П. Фінанси : навч. посібн. / О. П. Кириленко. – Тернопіль : Економічна думка, 2000. – 243 с. 9. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII зі змінами та доповненнями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>.