ФІНАНСИ ТА СТАТИСТИКА

УДК 330.322.214:336

Авраменко О.І., старший викладач,
Компанієць І.О., студентка,
Кременчуцький державний університет імені Михайла Остроградського

СИСТЕМА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Розглянуто питання щодо проблеми фінансування у сфері будівництва та нерухомості в Україні. Особливу увагу приділено проблемі гарантій та ризиків інвесторів на ринку фінансування будівництва

Постановка проблеми. Ситуація на ринку нерухомості в останній час не втрачає своєї актуальності. Ринок нерухомості падає прискореними темпами у зв'язку зі зменшенням кількості угод на купівлю нерухомості. Через жорсткі умови іпотечного та поточного кредитування погіршився фінансовий стан будівельних організацій, подорожчали кредити для будівельників та населення. Не було введено в дію Закон України "Про доступне житло" і не реалізувалася програма "Доступне житло" для населення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням питання фінансування будівництва займались такі науковці: А.М. Асаул, А.Ф. Гойко, В.Д. Базилевич, О.Л. Вовченко, О.П. Кириленко, В.І. Кравченко, І.І. Коркуна, К.В. Паливода, Н.П. Погорєльцева, В.А. Поляченко. Всі вони головну увагу приділяли механізмам фінансування будівництва. Так, К.В. Паливода розглядав проблеми та перспективи розвитку іпотечного ринку житла в Україні [1]. А.М. Асаул досліджував еволюцію поняття "інвестиційно-будівельний комплекс" в контексті економічного розвитку видів діяльності і господарських зв'язків у перехідний період російської економіки [2]. Проте невирішеним залишилось питання забезпечення ефективної системи фінансування будівництва, здатної захистити інвестора від ризику втрати капіталу.

Мета дослідження. Система фінансування будівництва включає використання власних коштів юридичних та фізичних осіб. Нестача коштів змушує будівельні організації переважно користуватися порівняно дорогим банківським кредитом, який в часи світової фінансової кризи теж стає недосяжним. Основними чинниками, що гальмують будівельний процес, є не тільки дефіцит довгострокових інвестицій, а й наявність ризиків інвестора. Зловживання на будівельному ринку відлякують потенційних інвесторів. Викладені актуальні проблеми системи фінансування будівництва в цілому визначили вибір теми дослідження і зумовили його мету та завдання.

Викладення основного матеріалу дослідження. На сьогодні в Україні стан будівництва можна оцінити як критичний. Ситуація з житловим і комерційним будівництвом досить складна і неоднозначна, чимало забудовників відчувають проблеми із фінансуванням як через прямі інвестиції, так і в отриманні кредиту в банку чи іншій фінансовій установі. Дедалі частіше з'являється інформація про подорожчання кредитів, про затримку видачі банками іпотечних кредитів (за кредитними лініями, які були вже оформлені). Останнім часом різко погіршилось забезпечення забудовників земельними ділянками з вини органів місцевого самоврядування, які виділяють основну частину земельних ділянок не безпосередньо забудовникам, а перекупщикам, що значно підвищує вартість будівництва житла та змушує будівельників переходити з житлового будівництва в інші сфери будівельної діяльності.

Небезпечною стає тенденція зростання вартості будівництва, що робить знову споруджене житло все менш доступними для населення і викликає скорочення попиту, а отже, і обсягу виробництва. Ціни на житло, яке споруджують забудовники, щонайменше в два рази завищені. Так, в Німеччині вартість квадратного метра житла становить 0,8 середньої заробітної плати за квадратний метр, в Росії – 1,5 середньої заробітної плати, в Україні ж один метр квадратний коштує 4 середні заробітні плати [3]. У кінцевому підсумку це створює кризу системного характеру, при якій відбувається неухильне скорочення попиту на житло і падіння виробництва, погіршення макроекономічної ситуації і чергового різкого падіння життєвого рівня населення. Істотне скорочення обсягів бюджетних коштів та пільгового кредитування будівництва житла в країні вимагають нових підходів до розробки механізмів фінансування будівництва, перенесення акцентів з джерел фінансування на формування єдиного підходу до всіх учасників інвестиційного процесу. Треба відзначити, що у питаннях фінансування будівництва у нас зараз більше теоретичних розробок, ніж практичних.

За даними Держкомстату України за 6 місяців 2009 року підприємствами 14 регіонів України було скорочено обсяги будівництва [рис. 1]. У першому півріччі певні регіони тягнули галузь "вниз" у зв'язку зі зниженням інвестиційної активності підприємств та згортанням державних інвестицій у галузь. Так, у Луганську, Львові, Рівному, Запоріжжі, Мукачевому та Дніпропетровську обсяги будівництва знизилися на 10-20 % [4].

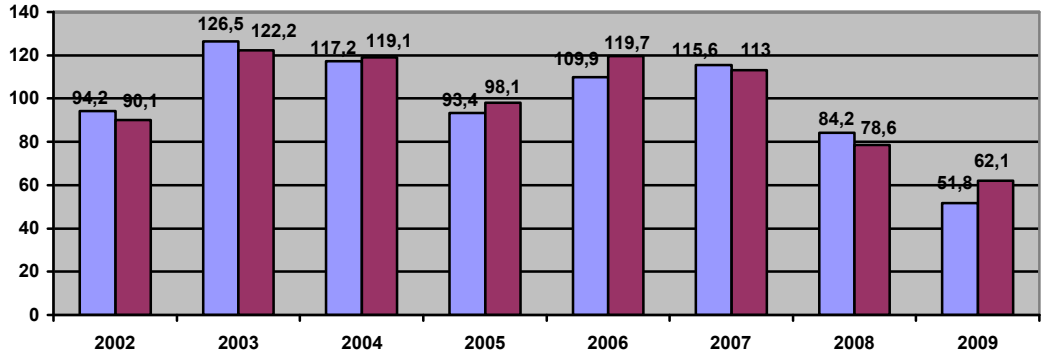

Рис. 1. Індекси обсягу виконаних будівельних робіт у % до попереднього року (за матеріалами Держкомстату України)

© Авраменко О.І., Компанієць І.О., 2010

Інвестиційна діяльність, яка склалася в Україні, приховує у собі і перспективи, і значну кількість ризиків. При цьому законодавчі механізми, які регулюють питання залучення приватного або корпоративного капіталу, не є досконалими і містять чималу кількість недоліків. Участь інвестора у фінансуванні будівництва має ряд прихованих ризиків, які виникають під час вкладання коштів у забудову або через придбання нерухомості шляхом купівлі пакета облігацій. Такі проблеми виникають переважно у зв'язку із недосконалістю чинної законодавчої бази України, яка не передбачила заходів щодо ліквідації фінансових ризиків. Основними ризиками для інвесторів у будівництво є неможливість завершити будівництво; втрата прав на об'єкт інвестування; неможливість повернути вкладені засоби (повністю або частково); неможливість оформити права власності на об'єкт інвестування; неможливість продати професійну нерухомість; відсутність гарантій якості. Якщо забудовник добросовісний, то причинами виникнення ризиків можуть бути спроби забудовників оптимізувати податкові наслідки; участь фінансових посередників; втрата забудовником прав на земельну ділянку і на об'єкт будівництва. Якщо навпаки, то причини дещо інші: нецільове використання грошових коштів; прагнення забудовників реалізувати одночасно кілька проектів, забезпечити перерозподіл капіталу; можливість неконтрольованого перепродажу вже проданої нерухомості.

В будівництві найголовніше визначити ті витрати, які понесені на перших етапах: придбання земельної ділянки, якщо потрібно – її переведення у інше цільове призначення, визначення необхідного кредиту або використання іпотеки. Тут правова база дає великий спектр можливостей, але має місце і таке явище як "хабар" на всіх стадіях і у всіх контролюючих та дозвільних службах.

На момент кризи український ринок нерухомості має основним аргументом прогнозів регулятивні заходи НБУ стосовно обмеження видачі кредитів населенню. Між тим, цей аргумент можна поставити під сумнів, оскільки згідно з останніми даними низки великих будівельних компаній у загальному портфелі продажу нерухомості на первинному ринку продаж за схемою іпотеки становить лише 15 %. Тобто 85 % житла продається за "живі" гроші [5].

Кінцевим результатом таких заяв стало те, що через падіння продажу потенційні інвестори, прислухаючись до експертів, припинили купувати житло, а компанії, у свою чергу, не спрямовували кошти навіть у ті проекти, котрі реально будуються. Так, у червні 2009 року кілька компаній не виконали власні фінансові плани залучення інвестицій на 60-70 %. У такій ситуації жертвами передусім стають компанії, які мають невеликий портфель проектів, але до них у населення найменше довіри [5].

На сьогодні у наукових публікаціях більше уваги приділяється джерелам фінансування будівництва, ніж його результатам: "Для перелому кризисної ситуації в сфері капіталовкладення потрібно раціонально залучати всі можливі джерела фінансових ресурсів" [6].

Фінансування капітальних вкладень здійснюється за рахунок таких джерел:

– державного бюджету та бюджетних позичок по міністерствах, інших центральних і місцевих органах виконавчої влади – замовниках, включених до інвестиційного розділу Державної програми економічного і соціального розвитку України;

– місцевих бюджетів;

– позабюджетних фондів;

– коштів страхових компаній;

– власних фінансових ресурсів інвестора;

– коштів від реалізації обладнання, конструкцій і матеріалів, що були придбані за рахунок державних капітальних вкладень;

– позичкових фінансових коштів інвестора;

– залучених фінансових коштів інвестора;

– коштів іноземних інвесторів.

Параметри залучення коштів для будівництва житла представлено на рис. 2.

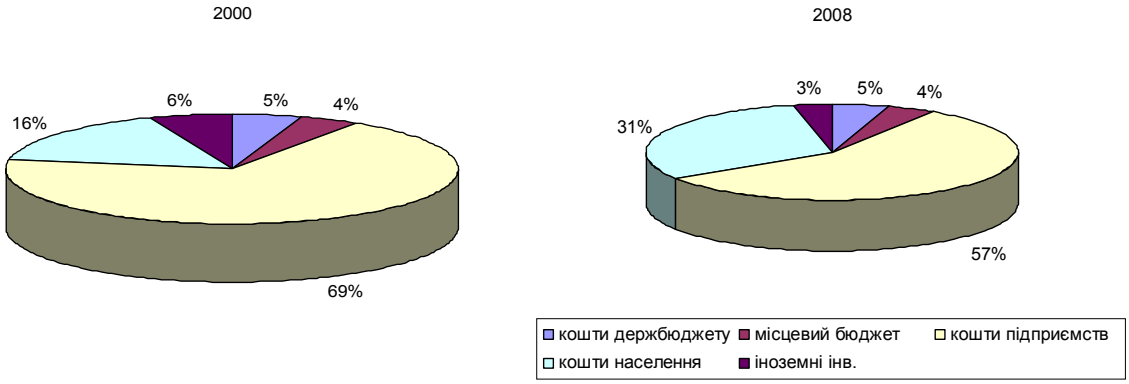

Рис. 2. Параметри залучення коштів для будівництва житла за період з 2000 р. по 2008 р. (за матеріалами Держкомстату України)

З рис. 2 бачимо, що обсяги коштів населення у структурі джерел фінансування будівництва за період з 2000 по 2008 роки зросли, що підтверджує необхідність його правового захисту.

Для мінімізації фінансових ризиків інвестування будівництва потрібно страхувати фінансові ризики покупця та аналізувати добросовісність забудовника. Також обов'язковим повинно бути забезпечення вкладених інвестицій та усунення фінансових механізмів, котрі потребують залучення фінансових посередників. Якщо б ці механізми були запроваджені, то проблема наполовину втратила б свою актуальність. На сьогодні в Україні практика залучення інвестицій має позитивний результат, але не вистачає юридичного обґрунтування та законів, які б відкрили можливість зрозумілого і прозорого інвестування як у купівлю землі, так і в будівництво.

Виходячи з вищесказаного, можна зробити висновок про втрату довіри людей до банків і забудовників. Безсумнівно, що відновлення кредитування будівельної галузі є надзвичайно важливим питанням. Проте неефективна українська система фінансування будівництва вимагає докорінної перебудови, головним чином з метою захисту прав інвесторів. Тому виникає необхідність уточнення поняття "система фінансування будівництва".

Загальноприйнятим є поняття про систему як про сукупність елементів, які пов'язані між собою таким чином, що в результаті вони утворюють єдине ціле. Однозначним також є поняття про фінансування як процес фінансового забезпечення. Таким чином, система фінансування будівництва представляє собою сукупність взаємопов'язаних елементів, які забезпечують процес ефективного фінансування будівництва.

На думку Бардасової Е.В., "Система фінансування будівництва – це залучення державних коштів, коштів органів місцевого самоврядування, коштів працездатного населення та коштів юридичних осіб різних форм власності й господарювання. Під формою (моделлю)фінансування житлового будівництва слід розуміти сукупність організаційних, функціональних, правових і фінансових механізмів, що працюють в єдиній системі за вибудуваною схемою взаємин між суб'єктами житлового ринку" [7]. Таким чином, система фінансування будівництва є складною багатоаспектною структурою, яка вимагає ретельного підходу до її вивчення і формування.

"Функціонування системи житлового фінансування включає в себе інвестиційно-будівельну діяльність, механізми надійного накопичення коштів населенням і довгострокове кредитування в поєднанні з адресною державною підтримкою. Причому в поняття "надійність заощаджень" вкладаються мінімальні ризики й максимальна захищеність цільових внесків від інфляції. Адресні, цільові субсидії повинні бути тісно пов'язані із сімейними доходами громадян. Світовий досвід незаперечно свідчить про те, що виключно за рахунок бюджетних коштів можна вирішити житлові проблеми не більше ніж 15 відсотків населення країни" [8].

Висновки та перспективи подальших досліджень. Забезпечення населення України доступним житлом, з врахуванням впливу світової фінансової кризи, вимагає створення нової системи фінансування і кредитування об'єктів житлового будівництва. На думку експертів, на вітчизняному ринку сьогодні відсутні цілком надійні механізми інвестування в житлове та комерційне будівництво, які б дозволяли захистити інвестора від усіх видів ризиків. Так як суб'єктами системи фінансування будівництва є довірителі, управителі, забудовники і страхові компанії, необхідно для кожного з учасників розробити комплексне законодавче забезпечення їх діяльності з метою захисту від будь – яких ризиків, що виникають у процесі будівництва. Вивчення цих питань і буде об'єктом подальших досліджень.

Список використаної літератури:

1. *Паливода К.В.* Ипотечный рынок жилья в Украине. Проблемы и перспективы развития. – К. – 2006. – С. 197. 2. *Асаул А.М.* До питання про дефініцію інвестиційно – будівельного комплексу./ А.М. Асаул, М.А. Асаул, А.О. Алексеєв, О.В. Лобанов // Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. – № 3, т. 5. С. 131–139 *3.* Міністерство регіонального розвитку і будівництва України [Електронний ресурс] http//www.minregionbud.gov.ua. 4. Державний комітет статистики України [Електронний ресурс] / http:www.ukrstat.gov.ua. 5. *Фоміна К.* Ризики фінансування будівництва. / К. Фоміна // Правовий тиждень. – 2008. – № 33 (106). 6. *Горчаківська Г.В.* Інвестиції як складова ефективної діяльності підприємств будівельного комплексу.// Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. № 3, т. 5.С. 147-152. 7. *Бардасова, Э.В.* Исследование и сравнительный анализ моделей финансирования строительства жилья в Субъектах Российской Федерации / Э.В. Бардасова // Евразийский международный научно – аналитический журнал. – 2007. – №3 (23). 8. *Королькова С.В.* Государственные и негосударственные механизмы финансирования строительства жилищного комплекса в РФ / С.В. Королькова // Вестник СевКавГТУ. – 2004. – № 2 (13). 9. *Асаул А.Н.* Экономика недвижимости: учеб. Пособие / *А.Н. Асаул, А.В. Карасев* /. – М.: МИКХиС, 2001. – С. 430.

АВРАМЕНКО Олена Іванівна – старший викладач кафедри "Облік і аудит" Кременчуцького державного університету імені Михайла Остроградського

Наукові інтереси:
– інвестування в основний капітал

КОМПАНІЄЦЬ Ірина Олексіївна – студентка Кременчуцького державного університету імені Михайла Остроградського