

**Т.В. Шевчук, Львівський інститут банківської справи  
Університету банківської справи НБУ**

## **РИЗИКИ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА ТА МЕХАНІЗМИ ЇХ МІНІМІЗАЦІЇ В УМОВАХ ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНОЇ КРИЗИ В УКРАЇНІ**

Вітчизняні банки як об'єктивно найпотужніші учасники ринку фінансових послуг країни, як універсальні інститути фінансового посередництва прагнуть надавати якісні фінансові послуги на всіх сегментах фінансового ринку, зокрема, у здійсненні інвестицій у будівництво житла.

Інвестування в нерухомість, що реально існує, супроводжується цілим рядом ризиків, які визначаються недосконалістю системи державної реєстрації нерухомого майна, обмеженістю доступу до інформації на ринку, невідпрацьованою законодавчою базою тощо. За таких умов в Україні посилюється роль Фондів фінансування будівництва (ФФБ). Саме на ФФБ держава покладає певні гарантії щодо попередження та мінімізації ризиків, пов'язаних з будівництвом житла.

У новому механізмі беруть участь троє учасників. Це – особа, котра хоче вкласти гроші й одержати квартиру, фінансова установа і компанія-забудовник. Головна роль відводиться фінансовій установі, яка залучає кошти в довірче управління і використовує їх на фінансування житла. З метою запобігання виникненню ризикових ситуацій у період будівництва *фінансова установа* здійснює такі функції: контролює виконання зобов'язань забудовником; отримує від нього документи, пов'язані із спорудженням об'єкта будівництва; стежить за дотриманням термінів будівництва; залучає до огляду будівельного об'єкта незалежних експертів. Окрім цього, фінансова компанія контролює цільове використання забудовником коштів, спрямованих на будівництво, а також перевіряє фінансовий стан забудовника, вимагає від нього надання копій фінансових та аудиторських звітів.

Оскільки *інвестор* виконує ключову роль у житлово-будівельній діяльності, тому зіштовхується з основною частиною ризиків у житловому будівництві, а саме: ризиком вибору непрофесійного підрядника, ризиком втрати підрядника; ризиком, пов'язаним з неможливістю реалізації житла або реалізації за цінами, нижчими від запланованих; ризиком додаткових витрат, пов'язаним із подорожчанням будівельних матеріалів, робіт; ризиками, пов'язаними із затримкою будівництва порівняно з нормативним терміном будівництва; ризиком настання фінансових проблем у підрядника. Щоб зменшити ризики втрати своїх вкладень, приватний *інвестор* повинен залучити компетентних юристів та будівельників для підготовки і укладання угод з підрядниками та іншими суб'єктами ринку; проаналізувати пропонувану ціну квадратного метра приміщень на споруджуваному об'єкті; детально вивчити, чи існує така будівельна компанія, чи є в неї документи на землевідведення, дозвіл на будівництво; застрахувати свої інвестиції; запровадити систему управління ризиками та їх мінімізації тощо.

Оскільки *підрядники* в процесі здійснення будівельної діяльності відповідають щонайбільше за її результати, вони покликані ретельно вивчати ризики своєї діяльності та ефективно ними управляти. У цьому напрямку доцільно запропонувати можливі організаційні методи з попередження та мінімізації ризиків підрядних організацій: виявлення та усунення причин зниження конкурентоспроможності; аналіз забезпеченості контрагентів, робота з постійними, перевіреними постачальниками і підрядчиками; ретельний підбір замовників, прийняття їх функцій на себе, будівництво “під ключ”; посилення юридичного відділу, страхування договорів, принцип повного відшкодування збитків; перехід на систему “project management” і управління інвестиційним циклом; посилення контролю за термінами виконання робіт, створення резерву потужностей; усунення причин порушення договорів, матеріальна відповідальність винних; підвищення кваліфікації керівників, прийом нових спеціалістів, розрив трудових договорів.

Зазначимо, що чітке передбачення ризиків, пов’язаних з будівництвом житла та розумінням джерел їх виникнення, є необхідними передумовами прийняття рішень та здійснення ефективних заходів щодо їх мінімізації. Без попереднього врахування та аналізу наведених ризиків неможливий подальший процес інвестування у будівництво за допомогою фондів фінансування будівництва, які захищають права інвесторів у сфері будівництва, підвищують надійність інвестування грошових коштів.