

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

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВИБОРУ СХЕМИ ФІНАНСУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

В Україні сьогодні запроваджуються нові інструменти фінансування житлового будівництва, характерні для ринкової економіки, замість збанкрутілої технології бюджетного фінансування цієї галузі. Внісши низку змін до Законів України “Про інвестиційну діяльність” та “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, Верховна Рада чітко обмежила методи інвестування та фінансування житлового будівництва, а саме: через фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій із нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування (ІСІ), недержавні пенсійні фонди (НПФ), а також шляхом випуску цільових облігацій.

На сьогодні питання вибору механізму фінансування житлового будівництва є предметом дискусій серед вітчизняних вчених і практиків. Так, окремі аспекти створення та функціонування цих інструментів розглянуто у працях В.Д. Базилевич, О.Л. Вовченко, О.П. Кириленко, В.І. Кравченко, І.І. Коркуна, К.В. Паливода, Н.П. Погорельцева, В.А. Поляченко.

Кожний механізм інвестування та фінансування житлового будівництва регулюється відповідними законодавчо-нормативними документами і має власні переваги та недоліки.

Фонди фінансування будівництва. *Механізм:* ФФБ акумулює кошти, передані інвесторами в довірче управління фінансової установи, яка керує ФФБ, котра частинами, у міру спорудження об’єкта, перераховує забудовнику кошти, контролюючи їхнє цільове використання та терміни будівництва. *Переваги:* законодавчо прописана процедура закріплення за інвестором конкретної квартири, визначено жорсткий контроль за роботою будівельників. Участь у фонді незалежної фінансової установи. *Недоліки:* ризик виникнення фінансової піраміди: один фонд може фінансувати спорудження кількох будинків, що ускладнює контроль інвестора-фізособи над використанням інвестованих грошей. Існує ризик несвоєчасного введення будинку в експлуатацію.

Фонди операцій із нерухомістю. *Механізм* такий самий, як і у фонду фінансування будівництва, за винятком того, що ФОН створюється з метою отримання прибутку від операцій із нерухомістю, який керуюча компанія розподіляє серед інвесторів (а не для отримання нерухомості власником сертифіката). *Переваги:* залучені грошові кошти, які перераховані в ФОН, не підлягають оподаткуванню на прибуток і ПДВ. Уся нерухомість страхується на повну вартість керуючою компанією. *Недоліки:* до закінчення терміну, зазначеного в проспекті емісії, ФОН не бере на себе зобов’язань із викупу сертифікатів. В інвесторів ФОН відсутня можливість контролю за використанням коштів. Керуюча компанія може проводити

операції з нерухомістю на власний розсуд із метою отримання власниками сертифікатів максимального доходу.

Цільові безпроцентні облігації. *Механізм:* випуск забудовником безвідсоткових цільових облігацій із зобов'язанням погашення житловою площею (кв. метрів за певну кількість цінних паперів). *Переваги:* пакет цінних паперів, необхідний для отримання квартири, деякі забудовники дозволяють накопичувати поступово. *Недоліки:* з юридичної точки зору облігації не гарантують отримання квартири. Інвесторам, які бажають закріпити за собою конкретну квартиру, пропонується укласти додатковий договір планування (зазвичай за умови придбання облігацій на суму, що становить 30-50 % вартості об'єкта). Існують ризики несвоєчасної здачі будинку в експлуатацію та подорожчання квадратних метрів у випадку поетапного інвестування.

Інститути спільного інвестування. *Механізм:* об'єднання (залучення) грошових коштів інвесторів із метою одержання прибутку від вкладання їх у цінні папери інших емітентів, корпоративні права та нерухомість. *Переваги:* відкладене оподаткування. Дозволяють брати участь у масштабних проектах інвесторам із незначними фінансовими можливостями. *Недоліки:* для кожного виду інвестиційних фондів встановлено свої вимоги та обмеження в операціях з активами, сформованими за рахунок коштів його учасників.

Недержавні пенсійні фонди. *Механізм:* акумулюють гроші з метою отримання доходу та відповідно примноження суми пенсійних накопичень. *Переваги:* податкові пільги. Із вкладених коштів підприємство не сплачує прибутковий податок, відрахування до пенсійного фонду, збір на обов'язкове соціальне страхування.

У нашій країні становлення і розвиток ринку житла як системи ринків послуг із фінансування купівлі житла, ринків послуг інституціональних інвесторів, послуг накопичувальних пенсійних фондів, ринків житлової нерухомості і будівництва житла може відбутися лише одночасно й у нерозривній взаємодії всіх сегментів ринку житла.

Шевчук, Т.В. Проблемні питання вибору схеми фінансування нерухомості [Текст] / Т.В. Шевчук // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : збірник тез доповідей XI Всеукраїнської науково-практичної конференції (30-31 жовтня 2008 р.). - Суми : УАБС НБУ, 2008. - Т. 2. - С. 127-129.