

ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ФОНДІВ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА В УМОВАХ КРИЗИ

Проаналізовано кількісні і якісні показники розвитку фондів фінансування будівництва, діяльності довіритель коштів, фінансових компаній-управителів. Надано оцінку динаміці залучення коштів від довіритель фондів фінансування будівництва. Узагальнено проблеми ринку та запропоновано шляхи їхнього вирішення.

Ключові слова: фонд, фінансування будівництва, криза, довіритель, фінансова компанія, управитель.

На кризові явища в економіці України ринок нерухомості відреагував зупинкою житлового будівництва, заморожуванням девелоперських проектів, припиненням іпотечного кредитування, падінням пропозиції та платоспроможного попиту на об'єкти нерухомості, загальним гальмуванням динаміки розвитку. Будівельна галузь дуже повільно долає наслідки фінансово-економічної кризи. Так, незважаючи на низьку порівняльну базу 2009 р., індекс виконаних будівельних робіт склав за підсумками 2010 р. 94,6%. Обсяг будівельних робіт продовжив знижуватися: скорочення за підсумками 2010 р. склало 5,4% після падіння на 48,2% в 2009 р. і на 15,8% в 2008 р. У цілому сьогодні ринок нерухомості перебуває у стагнації, що відбивається в незначній кількості операцій купівлі-продажу об'єктів житлової і нежитлової нерухомості.

Будівельний ринок України перебуває не в найкращому стані. Гальмують його розвиток різні причини, які можна зарахувати до макро- або мікрорівня. Серед основних проблем Т.О. Білоброва вказує на спекулятивне завищення цін на об'єкти нерухомості і у зв'язку із цим скорочення реального попиту; відсутність ефективних, прозорих і доступних іпотечних програм для населення, брак інвестиційних ресурсів для підтримки та розвитку будівництва тощо [1, с. 181]. Ю.І. Соха зазначає, що управлінські рішення в будівництві найчастіше приймаються в умовах невизначеності, викривленої інформації через відсутність профільної системної інформаційної системи [2, с. 204].

Проаналізувавши існуючі сьогодні фонди фінансування будівництва, О.Ю. Щеглова вказує на економічні проблеми, які ускладнюють їхній розвиток, пов'язані з низьким рівнем державного управління інвестиційними процесами, які існують в нерухомості, що призводить до надмірного втручання в процес інвестування державних службовців з метою задоволення власних потреб [3, с. 225]. Незважаючи на позитивні зрушення, існуюча дозвільна система у сфері будівництва, за висновком Н.І. Олійник, є одним із важливих чинників негативного інвестиційного середовища [4, с. 77]. Отже, актуальним є дослідження специфічних фінансових інструментів будівництва.

Метою статті є узагальнення проблем розвитку фондів фінансування будівництва й обґрунтування заходів щодо їхнього подолання.

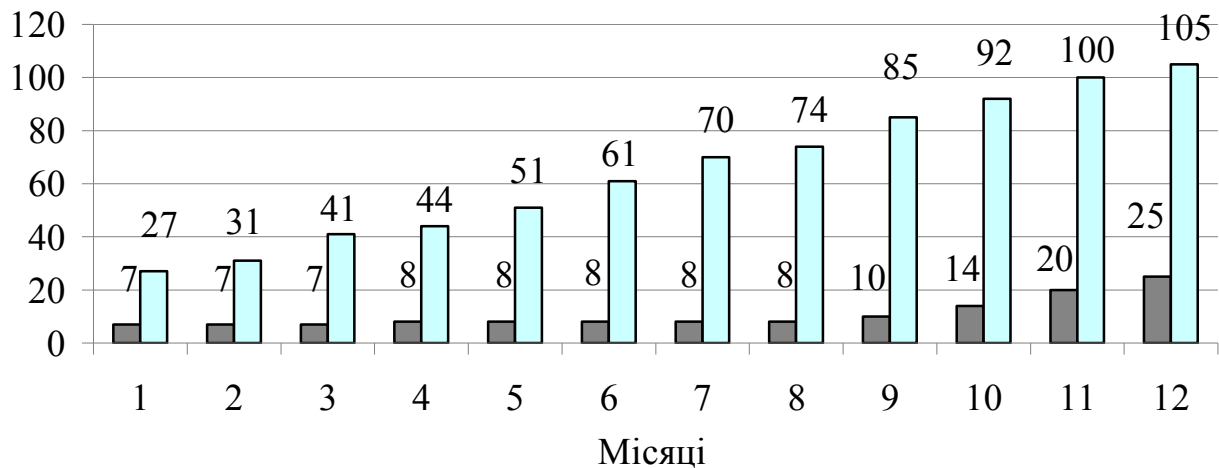
Фонд фінансування будівництва (ФФБ) має багато спільного з відкритим пайовим інвестиційним фондом: кошти ФФБ перебувають в управлінні фінансової установи; майно управителя відділене від коштів ФФБ, які враховуються управителем на окремому балансі; управитель інвестує кошти ФФБ згідно з раніше задекларованими принципами і відповідає своїм майном лише за виконання раніше задекларованих процедур, тому вигода від управління коштами ФФБ належить тільки його учасникам. Водночас ФФБ має й істотні відмінності від класичного відкритого пайового інвестиційного фонду. Так, за умови вступу до ФФБ його учасник набуває права не на пай, а на вимірні одиниці відповідного об'єкта інвестування (наприклад, право вимоги на певну кількість квадратних метрів певної конкретної квартири), відповідно і вигоду учасники ФФБ одержують не у вигляді грошового доходу, а у вигляді раніше обумовленого ними житла або іншої нерухомості. Законодавство передбачає існування двох видів ФФБ – ФФБ виду «А» та ФФБ виду «Б» [5]. За умови здійснення управління ФФБ виду Б, для покриття ризику недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва, управитель може укласти з визначеним ним страховиком договір страхування такого комерційного ризику.

Станом на 30.09.2010 р. у Державному реєстрі фінансових установ міститься інформація про 128 фінансових компаній, які мають намір здійснювати діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю і від свого імені діяти в їхніх інтересах, здійснюючи управління майном згідно із законодавством, правилами фонду та договору управління майном. Діючі ліцензії мають 84 фінансові компанії. Станом на 31.12.2009 р. діючі ліцензії мали 95 фінансових компаній, 82 з яких – фінансові компанії-управителі, які створили фонди фінансування будівництва типу А, де ризику недостатності фінансування об'єктів будівництва відповідно до вимог спеціального закону бере на себе забудовник, який має добудувати об'єкт у терміни, встановлені договором між управителем та забудовником будівництва, та здати його в експлуатацію довірцелям, незважаючи на обсяг коштів, залучених та переданих йому управителем. Інформацію щодо кількості ФФБ типу А та діючих ліцензій управителів наведено в таблиці 1.

Таблиця 1 – Кількість ФФБ типу А та діючих ліцензій управителів (побудовано за даними [6-8])

Показники	Станом на		
	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.12.2009 р.
Кількість управителів, що мають діючу ліцензію	101	113	95
Кількість управителів, які створили ФФБ (% від кількості управителів, що мають діючу ліцензію)	70 (69%)	82 (73%)	82 (86%)
Кількість працюючих ФФБ	311	362	313

Скорочення протягом 2007-2009 рр. кількості управителів, що мають діючу ліцензію із 101 до 95, збільшення частки управителів, які створили ФФБ, із 70 до 82, привело до зростання їхньої частки – із 69% до 86%. Протягом 2008 р. основні абсолютні показники діяльності управителів продовжували зростати. Зокрема, кількість компаній та фондів на кінець періоду зросла відповідно на 17 та 16%, а обсяг залучених коштів зріс на 34%; темпи закриття ФФБ, зобов'язання за якими виконані у порівнянні з 2007 р., різко збільшились, як свідчить рисунок 1.



■ 2007 р.; ■ 2008 р.

Рисунок 1 – Динаміка закриття ФФБ за 2007-2008 рр. помісячно

На кінець 2008 р. 32 ФФБ обліковувалися як проблемні. Кошти, які в них було залучено від вкладників, становили 286,88 млн грн.

Аналіз внесеної до Державного реєстру інформації щодо регіонального аспекта розташування управителів за їхнім зареєстрованим місцезнаходженням свідчить, що більшість управителів (80 %) зареєстровано у м. Києві, тоді як не зареєстровано жодної компанії – управителя в: Чернівецькій, Чернігівській, Черкаській, Запорізькій, Кіровоградській, Херсонській, Рівненській, Волинській, Тернопільській, Закарпатській областях.

П'ять управителів на кінець 2008 р. здійснювали управління більше ніж 10 фондами.

Розподіл управителів залежно від кількості ФФБ, які знаходяться в їхньому управлінні, наведено на рисунку 2, і свідчить, що 67% (або 55 управителів) управляють коштами від одного до чотирьох ФФБ. При цьому, середня сума власного капіталу цих управителів становила 10,04 млн грн при залучених коштах 2449,1 млн грн. Питома вага іншої групи (27 управителів), що здійснюють управління коштами більше, ніж у п'яти ФФБ, становить 33%. У середньому їхній власний капітал становив 33,53 млн грн, а залучення коштів в управління 5505,6 млн грн.

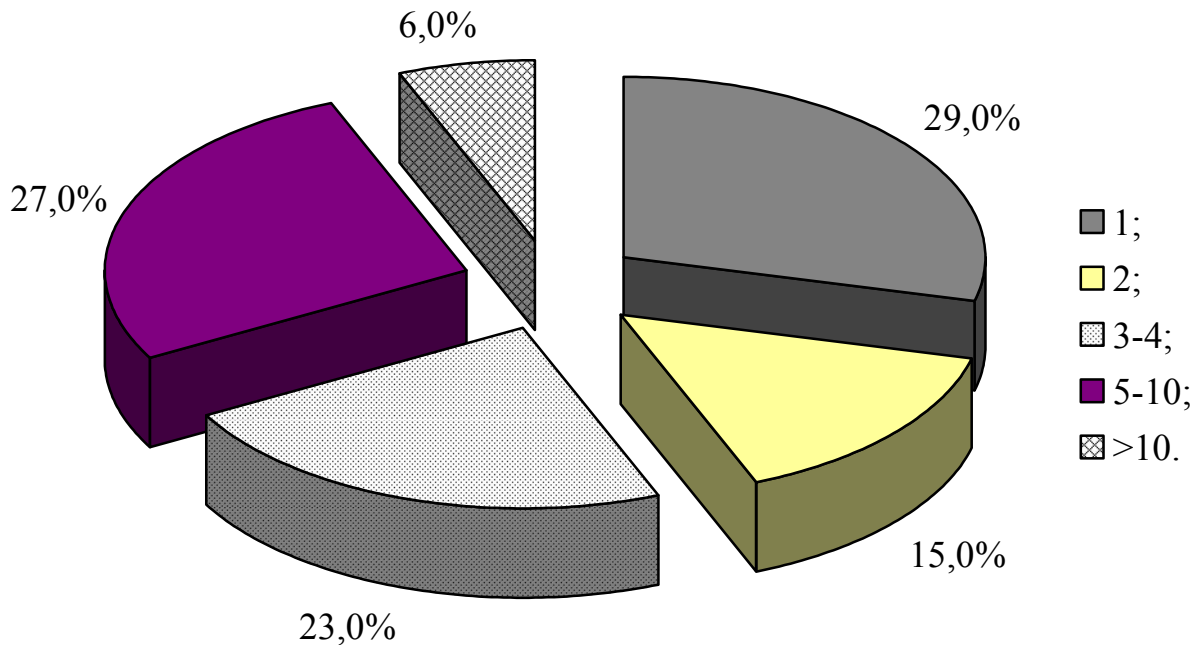


Рисунок 2 – Розподіл фінансових компаній щодо створених фондів

Наприкінці 2008 р. змінами до законодавства було визначено [9], що управителем може бути фінансова установа, статутний капітал якої становить не менше одного мільйона євро, який треба повністю сплатити виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном. Ця норма, безумовно, є конструктивною і підвищує вимоги до платоспроможності управителів.

Загальна кількість довірителів, які уклали договори з фінансовими компаніями-управителями щодо участі у ФФБ, станом на 30.09.2010 р. становила 11882, у тому числі 11754 – фізичних осіб та 122 – юридичних осіб.

Динаміку зміни кількості довірителів ФФБ – фізичних та юридичних осіб наведено на рисунку 3. Протягом січня 2007 р. – серпня 2008 р. кількість довірителів ФФБ зросла із 6919 до 13397 осіб, або у 1,94 разу, за наступні 12 місяців їхня кількість скоротилася до 11232, або на 16,16%. Із жовтня 2009 р. процес зростання відновився, але значно меншими темпами, станом на вересень 2010 р. кількість довірителів ФФБ становить 11876 осіб, що відповідає рівню грудня 2008 р.

Із початку 2010 р. кількість довірителів ФФБ – юридичних осіб скоротилася зі 185 до 122, або на 34%, а їхня питома вага – з 1,54% до 1,03% (рисунок 4). Це пов'язано насамперед зі зниженням платоспроможності населення, заморожуванням недобудованих об'єктів будівництва через відсутність їхнього фінансування, а також зі зменшенням кількості працюючих ФФБ.

Динаміку залучення коштів фінансовими компаніями — управителями для фінансування об'єктів будівництва наведено на рисунку 5.

У докризовий період протягом 2007 р. – 10 міс. 2008 р. вартість залучення коштів від довірителів ФФБ зросла з 2904,2 до 8419,1 млн грн, або у 2,9 разу, після 2008 р.

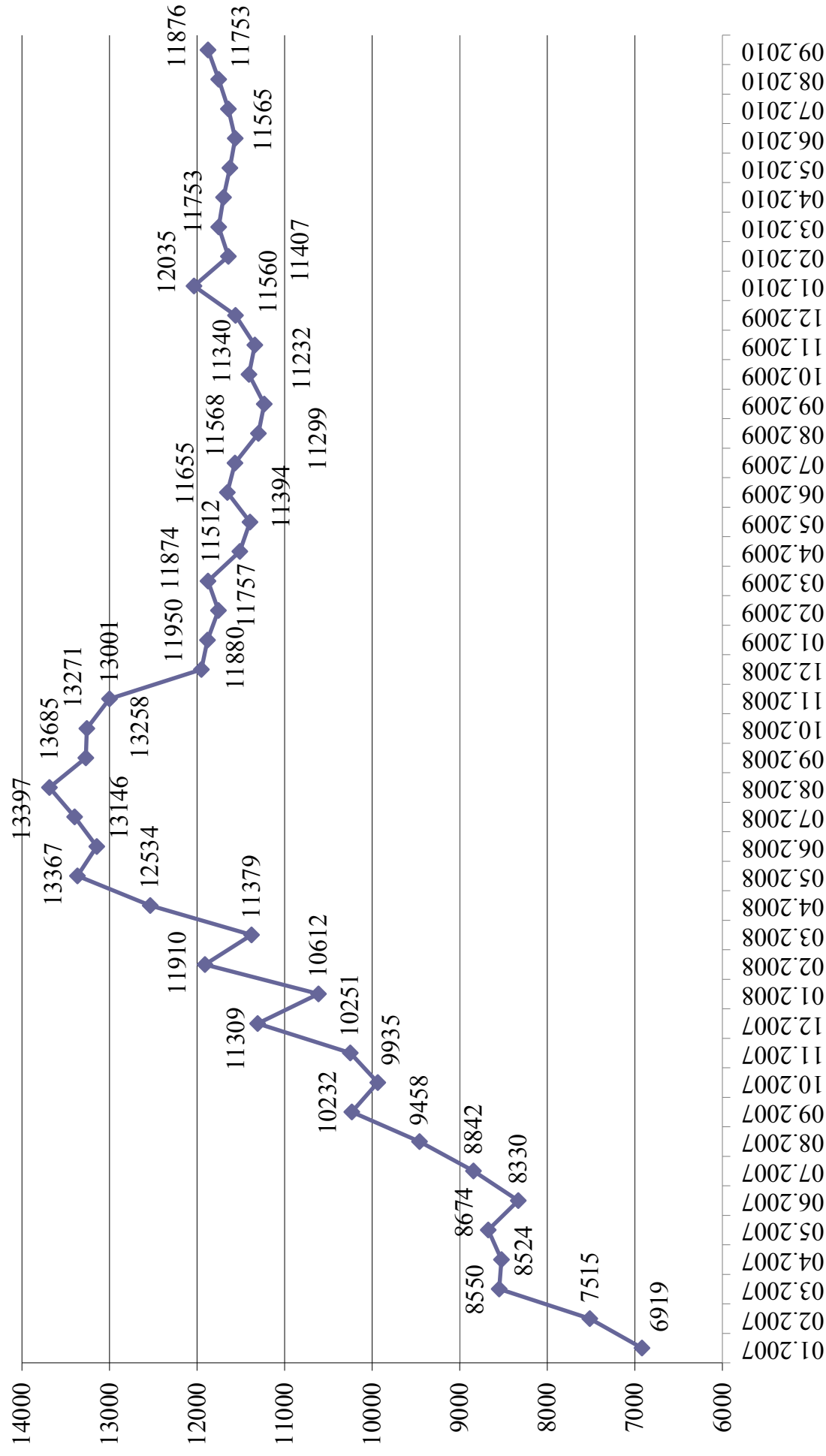


Рисунок 3 – Динаміка руху кількості довірителів ФФБ протягом 2007-2010 рр., осіб

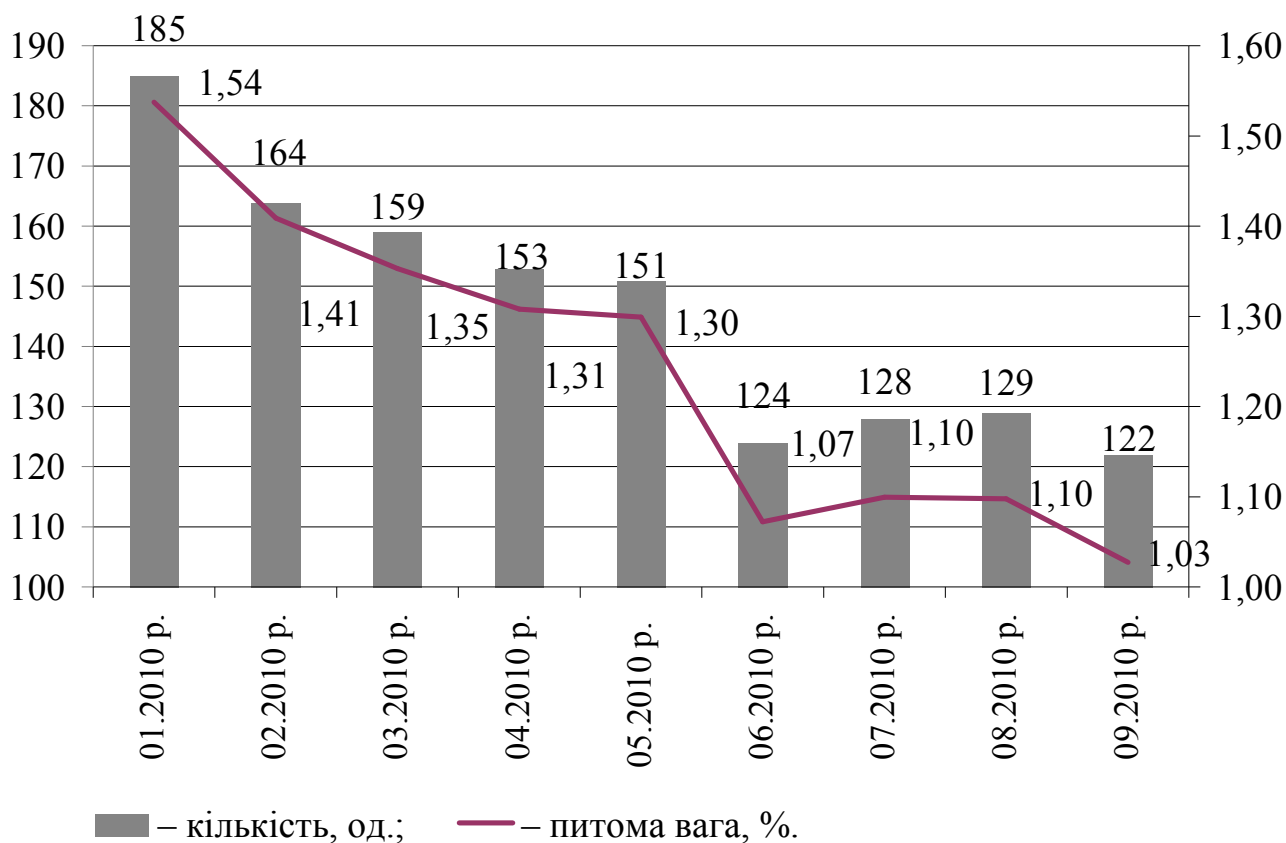


Рисунок 4 – Динаміка кількості та питомої ваги довіртелів ФФБ – юридичних осіб у 2010 р. помісячно

Протягом 2009-2010 рр. переважала низхідна тенденція, станом на 30.09.2010 р. вартість ресурсів склала 7633,8 млн грн. Щомісячні залучення стабільно зростали у 2007 р. із 187,3 до 535,6 млн грн, протягом 2008 р. тривав спад до 61,4 млн грн у січні 2009 р.

Такі тенденції на ринку фінансування житла через механізми створення ФФБ пояснюються «перегрівом» ринку нерухомості, високою вартістю квадратного метра житла, а в подальшому – і заморожуванням банками кредитування фізичних та юридичних осіб, що пов'язано з кризовими явищами в економіці України.

З метою вдосконалення нормативного забезпечення діяльності фінансових компаній було розроблено порядок підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ кожним об'єктом будівництва [10]. Його метою є вдосконалення контролю з боку управителів ФФБ – банків та небанківських фінансових установ як довірчих власників коштів, переданих фізичними та юридичними особами для фінансування спорудження житла, за забудовниками, з якими укладено договори на спорудження об'єктів будівництва. У цілому запровадження зазначеного порядку дозволить отримати більш дієвий контроль за використанням забудовниками, з якими укладено договори на спорудження об'єктів будівництва, коштів довіртелів ФФБ щодо тих об'єктів інвестування, куди вони вкладали кошти.

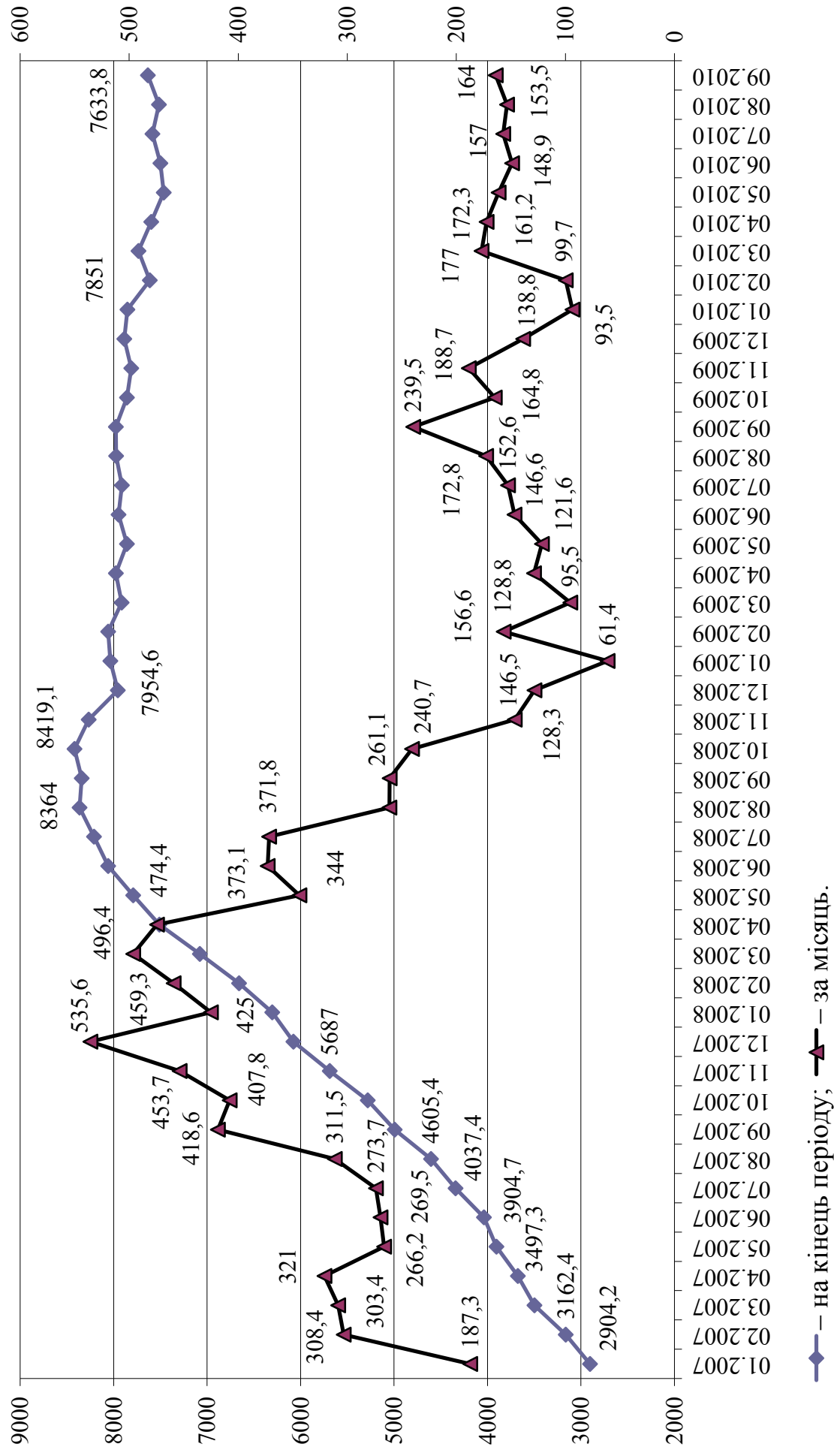


Рисунок 5 – Динаміка залучення коштів від довірителів ФФБ протягом 2007-2010 рр., млн грн

Нетривалий час діяло положення про будівельний страховий пул [11] як об'єднання страховиків, основною метою якого є координація діяльності членів пулу, пов'язаною зі страхуванням будівельних ризиків. Основними завданнями визначалися:

- здійснення організаційних заходів щодо співстрахування та перестрахування з метою забезпечення фінансової надійності страховиків – членів пулу;
- впровадження єдиних для всіх членів пулу правил поведінки на ринку страхових послуг, а також правил, спрямованих на захист прав страховиків і запобігання порушенням та зловживанням;
- розробка та здійснення спільних програм та методів здійснення страхування будівельних ризиків, заходів щодо запобігання страховим випадкам тощо.

Висновки:

1. Протягом 2007 р. відбувалися процеси інтенсивного зростання кількості довіритель фондів фінансування будівництва, обсягів залучених коштів за щомісячними даними і наростаючим підсумком. З початку II кварталу 2008 р. почали спостерігатись негативні тенденції: поступово зменшувалась кількість довіритель ФФБ із на кінець року досягла рівня грудня 2007 р. Щомісячні надходження коштів довіритель на рахунки фондів зменшувались, починаючи з II кварталу таким чином, що у грудні 2008 р. були вдвоє нижчими порівняно з аналогічним періодом попереднього року; уповільнились темпи створення нових ФФБ, темпи закриття ФФБ, зобов'язання за якими виконані в порівнянні з 2007 р., різко збільшились. Низхідна тенденція щодо вказаних показників зберігалася протягом 2009-2010 рр., але темпи скорочення сповільнились.

2. В умовах кризи зменшилася довіра до ФФБ. Існують ФФБ, об'єкти будівництва за якими не можуть бути введені в експлуатацію, а на деяких з них будівництво не ведеться або призупинене. Основними проблемами є: недостатність фінансування будівництва, відсутність у забудовників необхідних дозволів на будівництво або документів на користування земельною ділянкою тощо. Для подолання ситуації на краще необхідно контролювати вартість чистих активів управителів, здійснювати постійний моніторинг діяльності забудовників з боку управителів ФФБ, використовувати механізми страхування будівельно-монтажних робіт і незавершеного будівництва.

Перспективами подальших досліджень у даному напрямку є розробка пропозицій щодо ефективних схем страхування діяльності ФФБ.

Література

1. Білоброва Т.О. Глобальна фінансова криза і ринок нерухомості: напрями подолання негативних наслідків / Т.О. Білоброва // Вісник Хмельницького національного університету. – 2010. – № 1. – Т. 1. – С. 179-184.
2. Соха Ю.І. Формування будівельного ринку в Україні / Ю.І. Соха, К.В. Процак // Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Сер.: Економіка. – 2009. – Вип. 640. – С. 203-207.

3. Шарова С.В. Проблеми інвестиційного забезпечення розвитку будівельного комплексу регіону / С.В. Шарова // Економічний простір. – 2009. – № 1 (23). – С. 223-229.
4. Олійник Н.І. Удосконалення існуючої дозвільно-погоджувальної процедури в будівництві / Н.І. Олійник // Держава та регіони. Серія: Державне управління. – 2010. – № 1. – С. 75-80
5. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України [від 19 черв. 2003 р. № 978-IV] // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2003. – № 52. – Ст. 377.
6. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2009 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dfp.gov.ua/fileadmin/downloads/dpn/fk_2009.pdf>.
7. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 9 місяців 2010 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dfp.gov.ua/fileadmin/downloads/dpn/fk_3kv__2010.pdf>.
8. Річний звіт Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг за 2008 рік (формат PDF) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dfp.gov.ua/fileadmin/downloads/richnyi_zvit_2008_1.pdf>.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла: Закон України [від 18 груд. 2008 р. № 692-V] // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 17. – Ст. 236.
10. Про затвердження Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва [Електронний ресурс]: Розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України [від 7 липня 2009 р. № 532], Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України [від 7 липня 2009 р. № 275]. – Режим доступу: <<http://zakon.nau.ua/doc/?code=z0722-09>>.
11. Про затвердження Положення про будівельний страховий пул [Електронний ресурс]: Розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України [від 9 липня 2009 р. № 542] (Розпорядження втратило чинність на підставі розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг [від 4 листоп. 2010 р. № 834]). – Режим доступу: <<http://zakon.nau.ua/doc/?code=z0768-09>>.