

Рибак Олена Миколаївна,
к.е.н., доцент,
доцент кафедри фінансів, обліку та оподаткування,
Пуськов Дмитро Олексійович,
здобувач вищої освіти,
Національний авіаційний університет, м. Київ.

АДАПТОВАНЕ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ НА ФОНІ СТАГФЛЯЦІЇ

Анотація. Здійснено аналіз показників сектору житлового будівництва в Україні. Визначено, що для стійкого розвитку житлового будівництва необхідне залучення значного обсягу інвестицій. Досліджено особливості використання форвардних контрактів як ефективного механізму хеджування ризиків підвищення вартості будівельних матеріалів та фінансування будівництва житла.

Ключові слова: фінансування, будівництво житла, інвестиції, форвардні контракти, інституту спільного інвестування.

Питання фінансування будівництва є традиційно проблемним в сучасних умовах організації бізнесу в Україні. Історичні аспекти його розвитку, посилені низкою кризових явищ та процесів, призвели до відсутності сучасного та дієвого механізму акумуляції та освоєння капіталу, в даній соціально важливій та прибутковій галузі. Запозичені закордонні механізми кредитування будівництва житла, що діяли на ринку нерухомості України у 2006–2008 рр., показали себе, як неефективні та надали додаткові можливості для розвитку корупційних схем. Фінансова криза 2008–2009 рр. призвела до обмеження механізмів кредитування житлового будівництва. Повільне зростання, що розпочалось у 2012 р., з початку 2014 р. фактично зупинилось на трьохрічний період.

За даними Державної служби статистики [1], обсяг виконаних будівельних робіт за житловими будівлями протягом 2016–2019 рр. мав загальну стійку тенденцію до зростання. Лише у 2020 р. спостерігаємо зниження на 12,35 % показника виконаних будівельних робіт у порівнянні з 2019 р., що пов'язано із впровадженням карантинних заходів на всій території України, тимчасовим припиненням робіт на об'єктах будівництва, зростанням цін на будівельні матеріали та падінням купівельної спроможності населення на тлі стагфляційних процесів.

Динаміка загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за 2016–2020 рр. характеризується неоднозначною ситуацією. Так, у 2017 р. та 2019 р. можемо спостерігати загальне підвищення введення в експлуатацію житла. Водночас, у 2016 р., 2018 р. та 2020 р. спостерігаємо негативні тенденції зниження площі, введених в експлуатацію житлових об'єктів. Найбільше

скорочення такої площі спостерігаємо у 2020 р. (на 47,87 % у порівнянні з 2019 р.) [1].

У 2020 році в Україні із 5749,92 тис. кв. м площі житлових будівель (нове будівництво) 53,77 % складають одноквартирні будинки, 46,12 % – будинки із двома та більше квартирами і 0,11 % – гуртожитки. За 2020 рік в порівнянні з 2019 роком обсяги введеної в експлуатацію площі житла скоротилися для одноквартирних будинків на 47,12 %, з двома і більше квартирами – на 48,77 %, для гуртожитків – на 0,97 %, що характеризує 2020 рік як кризовий стосовно закінчення зведення житлових об'єктів будівництва та їх реєстрації у органах державної влади [1].

Україна суттєво відстає від закордонних держав за показниками забезпеченості населення житлом, незадовільним залишається і якість помешкань. За таких умов виникає необхідність залучення інвестицій безпосередньо будівельними компаніями із зовні та нарощування обсягів житлового будівництва. Перспективи розвитку будівельної галузі, розв'язання складної житлової проблеми, розвиток довгострокового цільового інвестування в будівельні проекти значною мірою залежать від обраних механізмів реалізації поставлених завдань.

В рамках Закону України «Про інвестиційну діяльність» та інших нормативно-правових актів в сфері житлового будівництва пропонується адаптація механізму фінансування будівництва житлових об'єктів за рахунок використання форвардних контрактів та інститутів спільного інвестування (ICI), який одержав високу популярність серед будівельних компаній міста Києва з 2018 року. Базовим активом форвардних контрактів, які використовуються при застосуванні даної схеми, є майнові права на нерухомість, що споруджується чи будівельні матеріали, вартість яких, за умов довгостроковості будівництва, необхідно хеджувати.

Адаптований до сучасних вимог, означений механізм дозволить:

- здійснювати спорудження об'єкта будівництва на партнерських засадах, коли одне підприємство володіє земельною ділянкою, а на інше оформлені усі дозвольні документи;

- усунути додаткові ланки в механізмі фінансування житла (при використанні форвардних контрактів для фінансування будівництва будівельній компанії не потрібен керуючий як при залученні коштів фонду фінансування будівництва);

- спростити роботу із документами (немає потреби в емісії облігацій, найманих кваліфікованих та дорогих спеціалістів як у сфері фондового ринку, так і у сфері бухгалтерського обліку та оподаткування);

- стабілізувати кінцеву вартість одного квадратного метру житлових приміщень через укладення форвардних контрактів з виробниками будівельних матеріалів;

- оптимізувати оподаткування (доходи ICI, які співпрацюють у цій схемі із будівельною компанією, звільняються від оподаткування податком на прибуток; операції з продажу деривативів не є об'єктом оподаткування податком на додану вартість).

Однак, цьому механізму фінансування також властиві наступні недоліки з позиції забудовника:

- недостатньо чітке врегулювання питань форвардного контракту в українському законодавстві;
- неможливість зміни ціни на об'єкт нерухомості після укладення форвардного контракту.

Незважаючи на наявні недоліки, варто зазначити, що використання ІСІ у поєднанні з біржовим механізмом продажів дозволяє збалансувати інтереси кожного з учасників цієї схеми. Товарна біржа за рахунок здійснення контролю за угодами та обліку прав власності дозволяє, в свою чергу, уникнути ризику подвійного продажу житла. Інвестор стає первинним власником нерухомості за фактом здійснення розрахунків на підставі договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкт нерухомості. Крім того, ІСІ, які співпрацюють у цій схемі із забудовником, виокремлюються найнижчим рівнем податкового навантаження, що стимулює будівельну компанію до ефективного використання коштів будівництва у якісних підрядних роботах та позбавляє забудовника необхідності брати участь в ризикових операціях для збереження власної прибутковості.

Таким чином, ефективність розвитку житлового будівництва значною мірою залежить від обраних механізмів фінансування будівництва житла. Потенціал розвитку будівельного комплексу, зокрема житлового будівництва, доволі значний, реалізація цього потенціалу сприятиме зростанню економіки країни та розв'язанню багатьох соціальних проблем.

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА:

1. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 04.12.2021).
2. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення: 04.12.2021).
3. Податковий кодекс України: від 02.12.2010 № 2755-VI. Дата оновлення: 01.08.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 04.12.2021).
4. Косова Т.Д., Ярошевська О.В. Біржові механізми залучення іноземного капіталу вітчизняними корпораціями. *Економічна наука. Інвестиції: практика та досвід*. 2019. №. 22. С. 9-12.