

Секція: Проблеми макроекономіки

БАЛАНСЬКА ОЛЕНА ІГОРІВНА

аспірант кафедри економіки підприємства та інвестицій

Національний університет «Львівська політехніка»

м. Львів, Україна

ОСОБЛИВОСТІ КЛАСИФІКАЦІЇ РИЗИКІВ СИСТЕМИ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Житлове будівництво - це важливий сектор народного господарства, високий рівень розвитку якого здатен стимулювати зростання багатьох пов'язаних галузей, та економіки загалом. Воно також відповідає за таку соціальну функцію як забезпечення житлом населення, рівень якого в Україні є невисоким. Недоступність житла для більшості населення країни у зв'язку з високими цінами на нерухомість та низькою купівельною здатністю ускладнюється ще і високим рівнем ризику при інвестуванні у житлове будівництво. При цьому ризики виникають для усіх суб'єктів процесу, але максимальний їхній тягар лягає саме на інвестора. Саме тому і виникає потреба у вивченні та класифікації ризиків, властивих процесу фінансування житлового будівництва, для подальшого пошуку шляхів їх усунення чи мінімізації.

І хоча ризикам присвятило свої дослідження багато вчених, починаючи із класиків економічної теорії і закінчуючи нашими днями, проте єдиної загальноприйнятої системи класифікації так і не було прийнято. За основу кожен науковець приймає інші властивості, які вважає визначальними. Існуючий стан проблеми класифікації ризиків характеризується практичною відсутністю системи класифікації. На даний час існує лише ряд підходів до класифікації ризиків, які не являються класифікацією в загальноприйнятому науковому розумінні цього поняття

[1, с.84]. Саме тому часто застосовується такий підхід, як перелік та опис можливих ризиків для окремої галузі чи явища.

Така ситуація є властивою і для будівництва, перелік можливих ризиків для якого змінюється залежно від тих аспектів галузі, на яких акцентує свою увагу науковець. Традиційно максимальна увага приділяється іпотечному кредитуванню, а особливо банківським ризикам при ньому. Саме тому із безлічі досліджень виділяється проведене фахівцями Центру наукових досліджень НБУ, у якому було не тільки виділено ризики іпотечного кредитування для банків, але і визначено їхній вплив на інших учасників процесу – позичальників, інвесторів та установ-емітентів цінних паперів. Також було враховано застосування одно- і дворівневої моделі побудови вторинного іпотечного ринку з метою перерозподілу ризиків. Відповідно до цього дослідження до ризиків іпотечного кредитування належать: кредитний, ринковий, процентний, ліквідності, валютний, операційно-технологічний, репутації та юридичний [2, с.32]. Крім цього О.О.Папаїка та С.Г.Арбузов виділяють також комерційний ризик – це ризик невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем, а також недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва [3, с.117].

Морозов Д.С наводить такий перелік «типових» ризиків проектної діяльності: ризик учасників проекту; ризик перевищення кошторисної вартості проекту; ризик несвоєчасного завершення будівництва; ризик низької якості робіт і об'єкта; конструктивний і технологічний ризики; виробничий ризик; управлінський ризик; збутовий ризик; фінансовий ризик; ризик країни; адміністративний ризик; юридичний ризик; ризик форс-мажор [14, с.24-25].

Враховуючи результати наведених досліджень та особливості процесу фінансування житлового будівництва, можна скласти такий

розширений перелік можливих ризиків, які включають і ті, які виникають при іпотечному кредитуванні:

- 1) кредитний – виникає при використанні іпотечного кредитування, у випадку якщо з певних причин позичальник втрачає можливість здійснювати платежі за позикою;
- 2) ринковий (збутовий) – спричинений падінням цін на нерухомість. Є актуальним для банку, котрий реалізовує заставлене житло за зниженими цінами, забудовника, що недоотримує прибуток, продаючи вже зведене житло та покупця, котрий продовжує виплачувати відсотки за іпотечним кредитом, розмір якого перевищує теперішню вартість житла;
- 3) процентний – це ризик зазнати втрат у зв'язку з не передбаченою зміною процентних ставок;
- 4) ліквідності – це ризик неспроможності банку покрити свої термінові зобов'язання за пасивними операціями, виникає якщо банк для видачі довготермінових кредитів використовував кошти, залучені на короткотермінових умовах;
- 5) валютний – ризик, що виникає при зміні курсу валют, якщо іпотечний кредит було видано у іноземній валюті;
- 6) управлінсько-технологічний – об'єднує в собі ризики, що виникають через неефективну систему управління та прийняття рішень у будь-якого суб'єкта процесу, а також при виборі та використанні невідповідних технологій будівництва чи обробки даних або конструктивних рішень;
- 7) репутації – ризик того, що через негативне сприйняття суб'єкта процесу фінансування кількість укладених із ним угод знижується;
- 8) юридичний, до якого можна також включити ризики, що виникають при переоформленні права власності на об'єкт

будівництва, оскільки вони спричинені саме недосконалістю законодавства;

9) перевищення кошторисної вартості проекту (нестачі залучених коштів) – виникає при помилках при складанні кошторисів, в результаті чого залучених інвестицій не достатньо для завершення будівництва, або у випадку різкого зростання цін на ресурси. Цей ризик часто лягає на тих інвесторів, які вносять кошти частинами і в угодах з якими передбачений можливий перегляд ціни;

10) несвоєчасного завершення будівництва – це ризик того, що забудовник не вкладеться у зазначений в угодах термін будівництва, особливо актуальний для випадків, коли у документах чітко прописаний термін обігу цінних паперів, за допомогою яких здійснювалося залучення коштів;

11) низької якості робіт і об'єкта – виникає при відсутності системи ефективного контролю за будівництвом;

12) нецільового використання коштів - полягає у неможливості проконтролювати рух інвестованих грошових коштів та їх використання не за призначенням;

13) подвійного продажу – виникає, коли не передбачено механізму контролю за обліком уже проданих та ще вільних квартир у забудовника та при відсутності способу закріплення квартири за конкретним інвестором;

14) недобросовісності забудовника, виникає у випадку, якщо об'єкт будівництва одразу був задуманий як афера і забудовник навіть не планував його звести та здати в експлуатацію.

І хоча цей перелік є актуальним для усіх шляхів фінансування житлового будівництва, але для окремих суб'єктів процесу він буде змінюватися залежно від використовуваного механізму. Тому подальший аналіз варто проводити розглядаючи кожен механізм фінансування окремо,

що дасть змогу виявити у якому випадку ризики для учасників процесу інвестування є мінімальними.

Література:

1. Гранатуров В. М. Управление предпринимательскими рисками: вопросы теории и практики [Текст] / В. М. Гранатуров, И. В. Литовченко. - Одесса: МЧП «Эвен», 2005. – 204с.
2. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали [Текст] / За загальною редакцією к.е.н. Кіреєва О. І. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104с.
3. Папаїка О. О. Фінансовий механізм розвитку іпотечного ринку: монографія [Текст] / О. О. Папаїка, С. Г. Арбузов. – Донецьк: Дон НУЕТ імені Михайла Туган-Барановського, 2010. -230с.
4. Морозов Д. С. Проектное финансирование: управление рисками [Текст] / Д. С. Морозов. – М.: «АНКИЛ», 1999. – 120с.