

Секция 8. Экономические науки

**БРУНЬКО ПАВЛО ВОЛОДИМИРОВИЧ**

*аспірант кафедри корпоративних фінансів та контролінгу  
Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана  
Київ, Україна*

## **КРЕДИТНО-ДЕПОЗИТНИЙ МЕХАНІЗМ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА**

За 2014р. бачимо, що в Україні прийнято в експлуатацію 9741,3 тис.м<sup>2</sup> загальної площі житла, яка порівняно з 2013р. зменшилась на 2,1%, а в порівнянні з 1990 р. майже вдвічі, коли було прийнято в експлуатацію 17447 тис. м<sup>2</sup>. У середньому забезпеченість житлом в Україні на 2014р. складає 23 кв. м. порівняно з іншими країнами 35 кв. м., що свідчить про низьку забезпеченість житлом в Україні. Основними джерелами фінансування житлового будівництва залишаються кошти населення та кошти підприємств, установ і організацій, але при середній заробітній платі в Україні 3500 грн. населення не в змозі придбати житло, вартість якого в діапазоні від 400 до 800 доларів США за м<sup>2</sup>. Тому важливим є створення механізмів залучення у будівництво коштів населення. [1]

Дослідженню фінансування будівництва присвячені окремі праці таких українських і зарубіжних вчених, як Г.В. Горчаківська, А.В. Кравець, А.Н. Асаул, В.В. Бузирева, Н.В. Васильєва, Л.О. Воронова. Питання фінансування житлового будівництва в Україні присвячені дослідження Ю.М. Манцевича В.І. Кравченка, К.В. Паливоди, В.О. Омельчука, О.П. Бичкова, О.Д. Данілова, Т.В. Паєнкової. Однак, відкритим залишається питання розроблення та застосування альтернативних інструментів фінансування спорудження житла, зокрема використання кредитно-депозитного механізму залучення коштів.

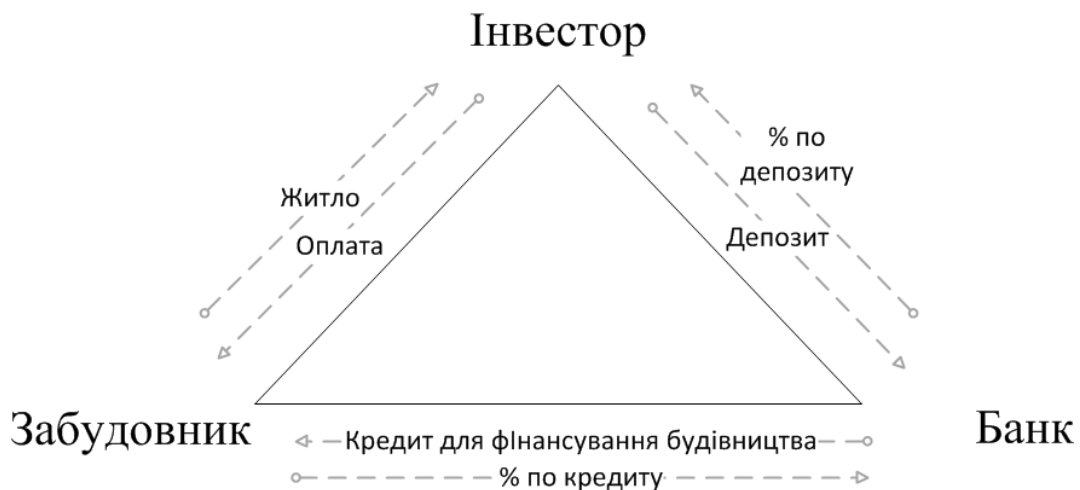
Згідно з українським законодавством на теперішній час інвестування та фінансування будівництва житлових будівель повинно здійснюватись виключно через: фонди фінансування будівництва (ФФБ); фонди операцій з нерухомістю (ФОН); інститути сумісного (спільного) інвестування (ІСІ); недержавні пенсійні фонди (НПФ); випуск безвідсоткових (цільових) облігацій.

З одного боку подібні обмеження вводять додаткові гарантії для інвесторів та встановлюють більш формалізовані правила збору коштів на будівництво через ФФБ, ФОН, ІСІ, НПФ та цільові облигації і цінні папери венчурних пайових інвестиційних фондів. У той же час, збільшення витрат на утворення та обслуговування перерахованих фондів зумовлює удорожчання будівництва та часто є недостатньо зрозумілою як для кінцевих споживачів так і для підприємств.

Усупереч відносній однозначності положень законодавства, сьогодні індивідуальним інвесторам все ще пропонується широкий вибір альтернативних схем придбання житла на ранніх стадіях спорудження, тобто фінансування його будівництва. Такі інструменти можуть бути представлені у вигляді купівлі-продажу майнових прав, опціонних сертифікатів, укладення попередніх договорів купівлі-продажу, членство в кооперативах і інше.

У якості одного з альтернативних способів, який знаходиться в рамках чинного законодавства, можна використати кредитно-депозитний механізм. Учасниками такого механізму є покупець житла, забудовник і банк. Суть цього механізму зводиться до того, що банк фінансує забудовника з грошових коштів, отриманих від покупця житла в якості депозиту. Депозитом забезпечується повернення кредиту. (див. Рис. 1)

**Рис. 1 Кредитно-депозитний механізм**



Використання механізму припускає укладення ряду договорів між його учасниками:

- між покупцем і банком укладається депозитний договір і договір застави прав на депозит; заставою прав на депозит забезпечується повернення забудовником кредиту, отриманого від банку;
- між банком і забудовником укладається кредитний договір, по якому банк фінансує забудовника в об'ємі, достатньому для будівництва конкретного об'єкту житлової нерухомості;
- між покупцем і забудовником укладається попередній договір купівлі-продажу житла, а також договори, якими забезпечується виконання зобов'язань забудовника перед покупцем (застава майнових прав, іпотека ділянки, об'єкту незавершеного будівництва). [2]

Після завершення будівництва, покупець і забудовник укладають договір купівлі-продажу житла, і між учасниками робляться розрахунки: повернення депозиту з нарахованими відсотками, оплата вартості житла за договором купівлі-продажу, погашення кредиту і відсотків по кредиту.

Фінансові потоки при функціонуванні даного механізму виглядатимуть наступним чином :

- індивідуальні забудовники, як фізичні або юридичні особи, розміщують у Банку-партнерові депозит під «**n**» (відсоткова ставка на депозити) на термін будівництва об'єкту (Пасивна операція Банку);
- Забудовник, як юридична особа, відкриває у Банку кредитну лінію під «**n**» + «**m**» (маржа банку) відсотків на період будівництва (Активна операція Банку);
- кредитні кошти витрачаються на оплату будівельних робіт;
- за фактом передачі Інвесторам ордерів на квартири, депозитний договір закривається, кошти зараховуються Банку в якості погашення пов'язаного кредиту.

Вищеописаний механізм має цілий ряд переваг перед іншими способами фінансування будівництва житла, в яких бере участь банк:

- схема максимально відповідає вимогам центрального банківського регулятора (НБУ) з точки зору формування резервів банку, що повинне знижувати ставку кредитування, і тим самим стимулювати будівництво;

- він дозволяє збалансувати ризики сторін і реально забезпечити виконання їх взаємних зобов'язань;

- ця схема дозволяє залучити засоби населення в реальний банківський сектор, стимулюючи тим самим національну економіку;

- схема активізує як активні, так і пасивні операції банку;

- схема додає банку цікавий, з маркетингової точки зору, продукт;

- цей механізм є простим для розуміння і реалізації, порівняно з іншими способами притягнення грошових коштів;

- у випадку застосування схеми здорожчання будівельних робіт для кінцевого споживача відбувається лише на «**m**» відсотків, на відміну від застосування простого кредитування підприємств («**n**» + «**m**») або залучення коштів під фінансування інвестиційного проекту.

Таким чином, кредитно-депозитний механізм може використовуватися для фінансування житлового будівництва шляхом залучення коштів населення. Важливо, що цей механізм не лише дозволяє законно притягнути фінансування у будівництво житла, він дозволяє врахувати і захистити інтереси кожного учасника.

### **Література:**

1. Іванів, Х. І. и Дріль, Н.В. Сучасний стан та перспективи розвитку житлового будівництва в Україні [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://eprints.kname.edu.ua/40231/1/86-87.pdf>

2. Ніколайчук Ю., Брунько В. Квартира по кредиту-депозиту... Или как купить квартиру в недостроенном доме по кредитно-депозитному механизму финансирования строительства жилья [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://act-ltd.com.ua/legislation/ulysses/675-kvartira-po-kredito-depozitu-ili-kak-kupit-kvartiru-v-nedostroennom-dome-po-kreditno-depozitnomu-mehanizmu-finansirovaniya-stroitelstva-zhilya.html>