

Міністерство освіти і науки України
Навчально-науковий інститут фінансів, економіки, управління та права
Національного університету «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
(Україна)

Варненський вільний університет Чорноризця Храбра (Болгарія)

Гентський університет (Бельгія)

Сучавський університет ім. Стефана чел Маре (Румунія)

Міжнародний науково-освітній та навчальний центр (Естонія)

Київський національний університет імені Тараса Шевченка (Україна)

Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна (Україна)

Київський національний університет будівництва і архітектури (Україна)

Сумський державний університет (Україна)

Сумський національний аграрний університет (Україна)

Національний університет «Запорізька політехніка» (Україна)

Державна установа

«Інститут економіки та прогнозування НАН України» (Україна)

Державна установа

«Інститут демографії та проблем якості життя НАН України» (Україна)

Державна податкова інспекція у м. Полтава Головного управління Державної

податкової служби у Полтавській області (Україна)

Полтавське територіальне відділення Всеукраїнської професійної громадської

організації «Спілка аудиторів України» (Україна)

Торгово-промислова палата України (Україна)

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ПОЛТАВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА
ІМЕНІ ЮРІЯ КОНДРАТЮКА



ЗБІРНИК

II Міжнародної науково-практичної Інтернет-конференції
«СТАЛИЙ РОЗВИТОК: ВИКЛИКИ ТА ЗАГРОЗИ В
УМОВАХ СУЧАСНИХ РЕАЛІЙ»



With the support of the
Erasmus+ Programme
of the European Union

06 червня 2024 року

ПОЛТАВА

ФФБ ЯК ІНСТРУМЕНТ СТАЛОГО ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Реалізація Цілей сталого розвитку на національному рівні у сучасних надзвичайно складних умовах вимагає об'єднання зусиль для фінансування відповідних проектів і програм. Потреби у фінансових ресурсах для виконання вітчизняних орієнтирів у сфері сталого розвитку є дуже суттєвими, отже, саме банківські установи, як основні учасники фінансового ринку, повинні знаходити можливості мобілізувати нові та додаткові джерела коштів, а також використовувати різноманітні інноваційні підходи до фінансування різних сфер економіки. Одночасно, відновлення України, за розрахунками експертів, вимагатиме залучення більш ніж 135 мільярдів доларів США, зокрема, на відбудову таких секторів, як промисловість, енергетика, транспортна та соціальна інфраструктура, житло.

Фінансування житлового будівництва традиційно ґрунтується на банківських кредитах, державних програмах та інвестиціях. Проте ці механізми не завжди є достатньо ефективними та не у повній мірі відповідають принципам сталого розвитку. На даний час в Україні передбачено три схеми фінансування житлового будівництва: укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва / майбутніх об'єктів нерухомості; укладення договорів про участь у фонді фінансування будівництва управителем такого фонду через фонди фінансування будівництва (ФФБ); емісія цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва [1].

Згідно із законодавством [2], ФФБ – це кошти, передані управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані управителем у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь у ФФБ. У функціонуванні ФФБ беруть участь три види учасників: управитель – фінансова установа (зокрема, банк), що виступає засновником фонду, довірители (інвестори) та забудовник. Динаміка основних показників функціонування ФФБ в Україні подана у табл. 1.

Таблиця 1

Динаміка основних показників функціонування ФФБ упродовж 2010–2020 рр.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Кількість управителів, од.	87	88	60	49	51	57	56	55	56	48	49
Кількість довіритель, осіб	12212	12790	12850	13334	17792	19502	19774	25769	27365	28298	29994
Обсяг залучених коштів, млн грн	7510	8088	8612	9934	14536	19251	27611	34394	40196	44054	35950

Джерело: узагальнено авторами за даними [3; 4].

Як ми бачимо, незважаючи на зменшення числа управителів, що можна пояснити посиленням нагляду за їх діяльністю, спостерігається тенденція до збільшення кількості інвесторів ФФБ (більш ніж удвічі) та суми залучених від них коштів – у 4,8 разів. На початок 2023 року ліцензії на здійснення діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю мали 37 управителів, серед них такі банки, як АТ «Укрексімбанк», АТ «Полтава-Банк», АТ «АБ «РАДАБАНК», у довірчій власності яких знаходилося близько 300 ФФБ. Перспективність та важливість популяризації цього способу фінансування житлового будівництва підтверджується такими його перевагами:

–безпека інвестицій: діяльність фондів регулюються НКЦПФР, що гарантує прозорість та контроль за діяльністю фінансових установ-управителів; управитель не відповідає за своїми боргами активами фонду;

–цільове інвестування: формування ФФБ можливе лише за наявності всього пакета дозвільної документації для будівництва; кошти можуть витратитися виключно на будівництво, забудовники щомісяця звітують про цільове використання коштів, а управителі здійснюють контроль за цим використанням;

–зручні умови фінансування: за погодженими графіками, що забезпечує передбачуваність для інвесторів;

–можливість повернення коштів: у разі порушень із боку забудовника або управителя, що становлять ризики для довірителя, останній може вийти з ФФБ.

Отже, навіть в умовах макроекономічної нестабільності, будівництво житла з використанням ФФБ, попри певні недоліки нормативного регулювання цих відносин, є одним із важливих інструментів інвестування, що може сприяти досягненню Цілей сталого розвитку (ЦСР) (табл. 2).

Таблиця 2

Напрями використання ресурсів ФФБ в контексті досягнення ЦСР

Напрямок	Цілі сталого розвитку України	Спосіб реалізації
Фінансування доступного житла	ЦСР 11: Сталий розвиток міст і громад.	Фінансування будівництва доступного житла, що допоможе зменшити бідність та забезпечити доступ до житла для всіх верств населення.
Підтримка енергоефективного та екологічного будівництва	ЦСР 7: Доступна та чиста енергія. ЦСР 13: Пом'якшення наслідків зміни клімату	Фінансування будівництва енергоефективних та екологічно чистих будівель, що допоможе зменшити викиди парникових газів та захистити навколишнє середовище.
Створення робочих місць	ЦСР 8: Гідна праця та економічне зростання.	Будівництво та експлуатація об'єктів, які фінансуються ФФБ, створюють нові робочі місця та стимулюють економічне зростання.

Джерело: розроблено авторами.

Для ефективного впровадження сталого фінансування через фонди фінансування будівництва необхідно, на нашу думку, зміцнювати довіру населення до установ фінансового сектору України; підтримувати інвестування у відновлення та реконструкцію об'єктів інфраструктури; вдосконалювати законодавство у напрямку захисту прав інвесторів та забезпечення прозорості використання цього інструменту фінансування; спростити процедури отримання дозволів на будівництво; налагоджувати співпрацю державних органів, фінансових установ, забудовників, інвесторів та громадських організацій для розробки та впровадження ефективних стратегій досягнення цілей сталого розвитку за допомогою ФФБ. Реалізація цих заходів під час відбудови України допоможе використовувати ФФБ як потужний інструмент сталого фінансування для створення більш стійкого та інклюзивного майбутнього.

Список використаних джерел

1. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 сер. 2022 р. №2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2518-20>.
2. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 чер. 2003 р. №978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>.
3. Показники діяльності фінансових компаній та лізингодавців. Офіційне інтернет-представництво НБУ. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist#6>.
4. Річні звіти Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку. URL: <https://www.nssmc.gov.ua/about-us/annual-reports/>.