

Формирование инновационных источников финансирования жилищного строительства в условиях транзитивной экономики

Торкатюк В.І., Бібік Н.В., Полчанінова І.Л., Єрьомін А.М., Хорошко І.А., Жинжикова І.В., Харківська національна академія міського господарства

В каждой развитой стране с устоявшейся рыночной экономикой жилье и частные земельные участки, занятые этим жильем, являются важнейшим составным элементом национального богатства, а вложения граждан в недвижимость представляют собой едва ли не большую часть, материальных активов семейных хозяйств. Высокий и постоянно растущий уровень жизни населения, повышающиеся требования к качеству жизни, в том числе величине и комфортности жилища, делают жилищное строительство одной из приоритетных отраслей для различных форм финансирования и кредитной деятельности.

В Украине дела обстоят совершенно иначе. Жизненный уровень и качество жизни людей значительно отстают от показателей развитых стран Западной Европы, Северной Америки и др.

Формы и источники финансирования жилищного строительства могут быть различными, но в западных странах они сводятся к трем основным направлениям.

Ситуация с финансированием жилищного строительства в Украине совсем иная и заключается в следующем.

Основным и фундаментальным источником финансирования жилищного строительства в мире являются собственные средства строительных компаний. В Украине же дела обстоят совершенно иначе. Одна из особенностей строительной отрасли — значительная стоимость возводимого объекта — ограничивает возможности строительных организаций в использовании собственного капитала, рост которого происходит, в основном, за счет получаемой чистой прибыли. Преимущества использования собственного капитала в строительстве очевидны: ресурсы являются бесплатными, не требуют возврата и дают полную свободу в их распоряжении. Однако, как показывает практика, собственных средств достаточно лишь для возведения фундамента дома. Для существенного роста капитала строительных компаний потребуются годы, а может быть и десятилетия.

В итоге, в условиях постоянного дефицита собственных оборотных средств все более актуальным становится поиск альтернативных источников финансовых ресурсов, в качестве которых выступают привлеченные и заемные средства. Для простоты понимания внешние финансовые ресурсы, на наш взгляд, следует разбить на три вида:

- привлеченные средства инвесторов;
- юридических лиц;
- привлеченные средства долевых участников (физических или юридических лиц);

— заемные средства финансово-кредитных учреждений.

Учитывая тот факт, что первый вид финансовых ресурсов, в основном, имеет место в крупных городах, т. к. на данном этапе инвесторами выступают крупные столичные холдинги, имеющие в своем распоряжении свободные денежные ресурсы и заинтересованные в их вложении в быстрорастущий рынок недвижимости. На региональных рынках наиболее распространен второй вид ресурсов, который является основным источником финансирования жилищного строительства — привлеченные средства долевого участия.

Но наиболее существенными по объему являются финансовые средства физических лиц, вовлекаемые в процессе строительства жилого дома также путем заключения со строительной организацией договора о долевом участии. Среди преимуществ данного источника финансирования жилищного строительства можно выделить следующие:

— пополнение оборотных средств строительных организаций на раннем этапе строительства жилого дома, что, в свою очередь, обеспечивает непрерывность строительного процесса и снижает сроки строительства;

— гарантии того, что все квартиры в доме (или их большая часть) будут реализованы;

— исключение последующего этапа реализации квартир.

Однако основным недостатком данной схемы является сокращение нормы прибыли строительных компаний, что обусловлено более низкими (чем после сдачи дома) ценами, по которым реализуются квартиры долевым участникам. Кроме того, в ряде случаев использование данной схемы приводит к крайне негативным последствиям: замораживанию строительного объекта. Это возникает в результате финансового просчета и воздействия внешних факторов, таких как резкий скачок цен на стройматериалы и недвижимость.

Тем не менее, финансирование строительства за счет привлечения средств физических лиц через систему долевого участия является наиболее распространенным явлением и обеспечивает значительную часть оборотных средств строительных организаций.

Третий вид ресурсов (заемные средства финансово-кредитных учреждений) может вовлекаться в процесс строительства жилья двумя путями:

— прямое кредитование строительных организаций кредитными учреждениями;

— ипотечное жилищное кредитование физических лиц с целью строительства или приобретения жилья на первичном, либо вторичном рынках под залог приобретаемой квартиры.

В условиях постоянно растущих цен на жилье, низкого уровня заработной платы людей и отсутствия существенных сбережений все более распространенным источником финансовых ресурсов у физических лиц для покупки жилья через долевое участие, либо на вторичном рынке является ипотечное жилищное кредитование населения, обеспечивающее приток

денежных средств в строительную отрасль.

Однако данный вид ресурсов несет в себе и негативные последствия для жилищной отрасли страны.

Таким образом, мы обозначили три основных внешних источника финансовых ресурсов, за счет которых финансируется строительство жилья. Каждый из них имеет свои преимущества и недостатки и оказывает непосредственное влияние на строительный процесс в стране.

Подводя итоги, отметим следующие моменты:

— фундаментальный источник финансовых ресурсов — собственный капитал строительных компаний — является в украинской практике крайне ограниченным и недостаточным для осуществления непрерывного строительного процесса в силу следующих причин: небольшой период существования украинских строительных фирм, образование большей части которых приходится на середину 90-х годов прошлого столетия, и вялотекущий строительный процесс, не обеспечивающий достаточную норму прибыли;

— среди трех основных видов привлеченных и заемных ресурсов наиболее распространенным являются средства долевого участия (физических и юридических лиц);

— развитие ипотечного жилищного кредитования населения на данном этапе играет, в большей степени, негативную роль на рынке жилья и отдаляет общество от решения жилищной проблемы, так как стимулирует рост платежеспособного спроса, приводит к его превышению над предложением, вследствие чего существенно растут цены на первичном и вторичном рынках жилья;

— прямое кредитование строительных организаций финансово-кредитными учреждениями в Украине практически отсутствует, однако, очевидна его существенная роль и большая значимость в развитии рынка жилищного строительства.