

## Особливості ризиків та методи їх мінімізації у житловому будівництві

*Проаналізовано ризики, пов'язані з будівництвом житла. Розглянуто ризики кожного з учасників Фонду фінансування будівництва: інвестора, забудовника і фінансового посередника. Особливу увагу приділено недосконалості чинної нормативно-правової бази, яка регулює діяльність усіх учасників будівництва житла. Досліджено різновиди страхування ризиків у будівельній галузі. Запропоновано можливі організаційні методи та заходи попередження і мінімізації ризиків у житловому будівництві. Рекомендовано здійснювати фінансування будівництва житла з допомогою Фондів фінансування будівництва з метою підвищення надійності інвестування грошових коштів та ефективного управління ризиками.*

*Ключові слова: ризик, житлове будівництво, інвестор, посередник, забудовник.*

Одним із нагальних питань в економіці будь-якої країни є наявність гарантій при інвестуванні коштів у певну галузь. В Україні найбільша питома вага внутрішніх інвестицій припадає на житлове будівництво. Головний гравець тут – інвестор: фізична особа, права якої на захист інвестицій та отримання гарантій передбачені законодавством України. Проте внаслідок нерегульованості законодавства, відсутності підзаконних актів, кваліфікації контролюючих органів, безвідповідальності та непрофесійності фінансових посередників механізм їх здійснення не завжди дає очікуваний результат. Відзначимо, що для вітчизняного банківського сектора економіки, де протягом останніх років відбувалося накопичення низки ризиків, зумовлених макроекономічними чинниками, інвестиції у житлове будівництво виявилися не готовими до такого розгортання подій.

Тому актуальним у період фінансової нестабільності залишається питання щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла через внесення змін до деяких законодавчих актів України.

Актуальність теми дослідження обумовлена відсутністю у вітчизняній науці глибокого аналізу та оцінки різних видів ризиків, пов'язаних із житловим будівництвом, а також організаційних методів їх попередження та мінімізації.

Вивченню окремих проблем та аспектів ризиків у будівельній діяльності присвячені публікації вітчизняних науковців О.О. Кучми, І.М. Кучеренка, В.І. Кравченка, К.В. Паливоди, В.А. Поляченка та інших дослідників. Зокрема, О.О. Кучма, на основі існуючого законодавства підтримує Фонд фінансування будівництва, як гарант інвесторів і посередник між забудовником та інвестором [3]. І.М. Кучеренко, аналізуючи нормативні акти, зазначає, що саме закони є регуляторами участі фінансових посередників в організації житлового будівництва з точки зору захисту прав інвесторів [4]. В.І. Кравченко, К.В. Паливода, В.А. Поляченко в основному зосередили свою увагу на становленні іпотечного ринку [1].

Проаналізувавши останні публікації на цю тему, вважаємо, що дана проблема потребує подальшого дослідження щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла, розроблення узагальненої моделі ризик-менеджменту в цій сфері.

*Метою дослідження є аналіз ризиків, пов'язаних із будівництвом житла та пошук шляхів їх мінімізації.*

Як свідчить світовий досвід, зарубіжні економісти, зокрема американські, розрізняють два основні види ризиків у житловому будівництві. Перший з них – це так звані неминучі ризики. В цій ситуації будівельні компанії укладають зі страховими компаніями угоди страхування майна. Другий вид ризиків пов'язаний з неминучою невизначеністю процесу ведення житлово-будівельного бізнесу (рис. 1) [1, с. 234].

Розуміючи проблеми житлового будівництва, вважаємо за доцільне проаналізувати законодавчі механізми, які регулюють питання залучення коштів фізичних осіб та ризики, що виникають при інвестиційній діяльності.

Відзначимо, що після вступу в силу змін до закону України «Про інвестиційну діяльність» у забудовників залишилося тільки два механізми для продажу квартир на стадії будівництва: випуск цільових облігацій та створення Фондів фінансування будівництва (ФФБ) [2]. Саме на фонди держава покладає певні гарантії щодо попередження та мінімізації ризиків у фінансуванні житлового будівництва.

Діяльність фондів покликана здійснювати функції з управління будівництвом для досягнення мети – побудувати житло та передати громадянам у власність. Фігура управителя (фінансової установи, управителя ФФБ) покликана ці функції зосередити у себе. У новому механізмі беруть участь трое учасників. Це – особа, яка хоче вкласти гроші й одержати квартиру, фінансова установа і компанія-

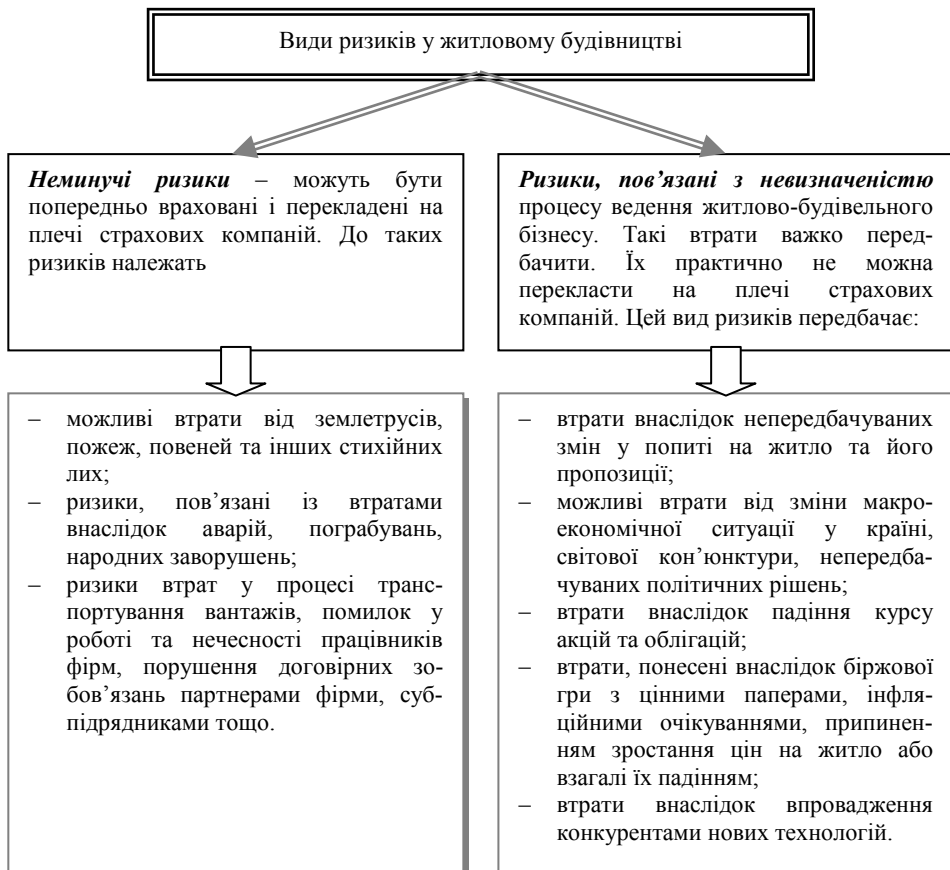


Рис. 1. Види ризиків у житловому будівництві  
(Авторська схема на основі огляду літератури та наукових праць [1].)

забудовник. Головна роль відводиться фінансовій установі, яка залучає кошти в довірче управління і використовує їх на фінансування житла.

При інвестуванні через ФФБ, на думку О.О. Кучми, існує вертикаль жорсткого контролю, яка полягає в наступному [3, с. 304]:

- управителі, діючи в інтересах довіритель, зобов'язані контролювати забудовника;
- всі рахунки відкриваються в одному банку в режимі спецрахунків;
- кошти йдуть тільки на будівництво, за узгодженим кошторисом, за документами, за графіком фінансування;
- забудовник на початку місяця подає заявку, в якій вказує, на що збирається витратити гроші (на цемент, пісок, бетон або цеглу);
- наприкінці місяця здається звіт, підтверджений банківською випискою, про витрачені гроші;
- управителі ФФБ щомісяця звітують перед Державною комісією з регулювання ринку фінансових послуг.

Розглянемо детальніше ризики кожного з учасників Фонду фінансування будівництва: інвесторів, будівельних підрядників і фінансових посередників.

І.М. Кучеренко, аналізуючи Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», зазначає, що положення закону не повністю захищають інтереси інвесторів, які давно страждають від невизначеності свого правового становища на ринку житла [4, с. 104]. Оскільки інвестор виконує ключову роль у житлово-будівельній діяльності, то саме він стикається з основною частиною ризиків у житловому будівництві (рис. 2).

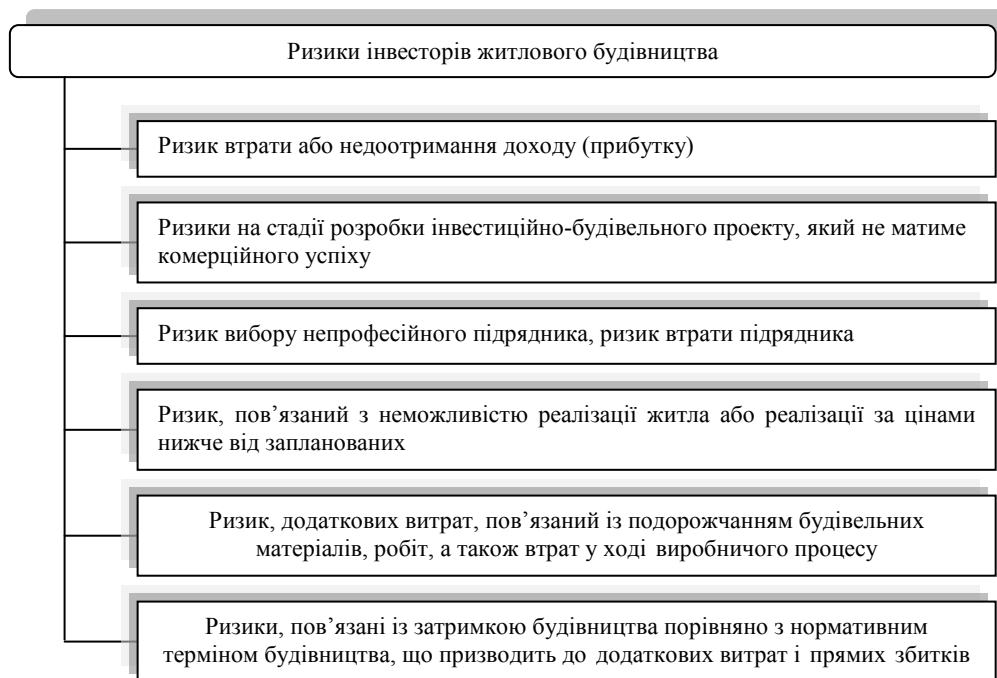


Рис. 2. Ризики інвесторів житлового будівництва  
(Авторська схема на основі огляду літератури та наукових праць [1; 3].)

Хотілося б наголосити, що одним із головних ризиків для інвестора є ризик повної або часткової втрати інвестицій, а особливо небезпечним – інфляційний ризик.

З вищесказаного можна зробити висновки, що для ризиків інвесторів характерні такі риси: випадковість настання ризику, небажаність настання очікуваних збитків, об'єктивність настання ризиків тощо.

Перед ризиками найбільш захищені інституційні інвестори, органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Найменш захищеними від ризиків є індивідуальні інвестори, які не мають організаційних, правових та інформаційних можливостей ефективного управління ризиками. Саме це обумовлює потребу здійснення інвестицій індивідуальними інвесторами через систему фінансових посередників.

Зауважимо, що значна кількість ризиків, пов'язана з втратами вкладень приватних інвесторів, вимагає пошуку шляхів їх мінімізації за допомогою таких заходів:

- здійснення конкурсного відбору учасників реалізації проекту;
- залучення компетентних юристів та будівельників для підготовки і укладання угод з підрядниками та іншими суб'єктами ринку;
- замовлення в юридичної фірми проведення експертизи правостановлюючих документів будівельної фірми і договорів;
- аналізу запропонованої ціни квадратного метра приміщень на споруджуваному об'єкті;
- детального вивчення питання щодо існування будівельної компанії, наявності документів на землевідведення, дозволу на будівництво;
- перевірки конкретної адреси за якою ведеться будівництво;
- страхування своїх інвестицій;
- запровадження системи управління ризиками та їх мінімізації тощо.

Варто наголосити, що із ризиками у своїй діяльності також мають справу фінансові посередники, зокрема фінансово-кредитні установи, які здійснюють фінансування будівництва житла. Найважливішими для цих установ є фінансові ризики, які визначають фінансовий стан фінансово-кредитної установи (рис. 3).

З метою зниження ймовірності виникнення ризиків для фінансових посередників, необхідно проаналізувати поточний стан і динаміку розвитку будівельної галузі, ступінь впливу й інтереси держави у цій галузі.



Рис. 3. Ризики фінансових посередників житлового будівництва  
(Авторська схема на основі огляду літератури та наукових праць [1; 3].)

Наступна група ризиків пов'язана з фінансуванням підрядників та інших забудовників, а саме: ризики втрати коштів при незавершених обсягах будівельних робіт; інфляційні ризики, пов'язані з подорожчанням будівельних матеріалів та будівельних робіт, землі та процедур землевідведення; цінові ризики, зокрема призупинення темпів зростання цін на нове житло. Особливо на ці ризики слід зважати тоді, коли фінансово-кредитна установа фінансує будівництво житла через Фонди фінансування будівництва житла.

Щодо підрядних будівельних організацій, які споруджують житло, то вони мають справу з усім комплексом неминучих ризиків підприємницької діяльності. Зауважимо, що підрядні організації зустрічаються із ризиками на всіх стадіях інвестиційного циклу в житловому будівництві, а саме:

- підрядні організації несуть відповідальність за втрату чи пошкодження об'єкта будівництва до прийняття його замовником;
- вони відповідають за несхоронність наданого замовником майна для виконання угоди підряду, а також за невідповідну якість наданих замовнику матеріалів та робіт;
- підрядники відповідальні за порушення початкового, кінцевого та проміжних строків робіт, а також за якість готового об'єкта.

Оскільки підрядники в процесі здійснення будівельної діяльності несуть найбільшу відповідальність за її результати, вони покликані ретельно вивчати ризики своєї діяльності та ефективно ними управляти. Ризики підрядних організацій можуть бути класифіковані як *зовнішні* і *внутрішні*. Основними зовнішніми ризиками підрядних організацій є: фінансові, маркетингові, управлінські, юридичні, політичні.

Внутрішні ризики діяльності підрядних організацій залежать від рішень, ухвалюваних їхніми керівниками. Виникнення ризиків обумовлено помилковими рішеннями керівників, а саме: рішення, що призводять до зниження конкурентоспроможності організації, помилки у процесі вибору постачальників продукції та субпідрядників; вибір неспроможного забудовника; помилки при укладенні угод підряду та постачання; помилки виробничого характеру, що призводять до втрат та збитків; внутрішньо управлінські помилки, недоліки в організації менеджменту, низька кваліфікація персоналу та робітників; невиконання умов угод тощо.

У цьому напрямку доцільно запропонувати можливі організаційні методи з попередження та мінімізації ризиків підрядних організацій:

- виявлення та усунення причин зниження конкурентоспроможності;
- аналіз забезпеченості клієнтів, робота з постійними, перевіреними постачальниками і підрядниками;
- посилення юридичного відділу, страхування договорів;
- посилення контролю за термінами виконання робіт, створення резерву потужностей;
- усунення причин порушення договорів, матеріальна відповідальність винних;
- підвищення кваліфікації керівників, прийом нових спеціалістів, розрив трудових договорів.

Аналіз ризиків, з якими стикаються учасники Фонду фінансування будівництва, дає підставу констатувати, що змінити ситуацію може малоризикований фінансовий інструмент, на який буде масовий попит і який, відповідно, зможе цей попит задовольнити в повному обсязі. Таким фінансовим інструментом за наявності відповідного законодавства може стати Фонд фінансування будівництва. Проте, окремі будівельні компанії висловили невдоволення і вважають, що схема ФФБ обмежує права за-

будовників, зокрема через норму, яка змушує їх виконувати власні зобов'язання за угодою щодо спорудження об'єкта, незалежно від обсягів фінансування. Навіть за таких умов не можна стверджувати, що будівельники в чомусь обмежуються. По-перше, забудовник, який має належну ділову репутацію на ринку, детально розраховує своє будівництво і щодо фінансів, і щодо термінів спорудження. По-друге, згідно зі статтею 11 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», існує два види фондів фінансування будівництва – А і Б. Відмінність між ними полягає у відповідальності щодо фінансування будівництва. Для ФФБ виду А ризики стосовно можливості недостатності коштів бере на себе саме забудовник. Для ФФБ виду Б забудовник перекладає цей обов'язок на фінансову компанію. Для покриття ризику недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва управитель може укласти зі страховиком договір страхування такого комерційного ризику [5].

Незважаючи на наявність ризиків для інвесторів, які вклали кошти у Фонд фінансування будівництва, існує низка *переваг* перед іншими механізмами інвестування:

- ФФБ створюється тільки після затвердження повного комплексу будівельної документації за об'єктом будівництва та одержання забудовником дозволу на будівництво;
- банк регулярно контролює ведення будівельних робіт і цільове використання коштів забудовником;
- чітко прописана процедура закріплення за інвестором конкретного приміщення, виключається продаж однієї і тієї ж площі в будинку декільком інвесторам;
- інвестор має можливість забрати гроші назад до моменту здачі будинку в експлуатацію;
- кошти інвесторів перебувають на окремому рахунку ФФБ, при цьому банк-управитель відповідає за них;
- ФФБ – єдиний механізм, який передбачає обов'язкове страхування будівельно-монтажних робіт, що дає змогу залучити до процесу житлового будівництва фахівців страхових компаній.

Однак доцільно зазначити, що в роботі з Фондами фінансування будівництва існує ряд недоліків, на які необхідно звернути увагу:

- ФФБ, як і всі інші механізми фінансування будівництва, не гарантує інвесторіві, що вносить кошти частинами, незмінності ціни квадратного метра;
- одному фонду дозволено фінансувати кілька об'єктів, що може викликати ситуацію, коли на фінансування останнього об'єкта будівництва у ФФБ може забракнути фінансових ресурсів. Адже кошти фізичних осіб, які інвестують в один будинок, можуть бути використані на фінансування іншого об'єкта;
- усе більше ФФБ створює самі забудовники (прихований контроль), з врахуванням своїх інтересів, а не інвестора;
- непрозорість схеми страхування комерційних ризиків ФФБ і відповідальність управителя ФФБ перед довірцями.

До початку економічної кризи в Україні обов'язковому страхуванню підлягали тільки будівельно-монтажні ризики, що включають нанесення збитку під час будівництва об'єкта. Проте 18 грудня 2008 р. Верховна Рада ухвалила Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла» № 692-VI на підтримку будівельної галузі, який зробив обов'язковим страхування ризиків участі у ФФБ. Використання даного виду страхування дозволяє мінімізу-

вати майнові ризики інвесторів, а саме: невчасне введення об'єкта в експлуатацію, його невідповідність держстандартам, невиконання або неналежне виконання робіт, відсутність техдокументації на устаткування [6].

Як бачимо, проблеми у житловому будівництві виникають переважно через недосконалість чинної законодавчої бази, яка сьогодні не забезпечує рівних правових умов діяльності усім учасникам Фонду фінансування будівництва. Складна, не завжди чітко визначена система механізмів нормативно-правового регулювання економічних, соціальних і правових відносин у житловій сфері породжує велику кількість ризиків.

Доцільно зазначити, що мінімізувати ризики втрати коштів інвесторами, спрямованих на фінансування будівництва житла, можна шляхом регулювання діяльності ФФБ. Для досягнення мети нами передбачено два способи: перший – прийняття органами державного регулювання нових нормативно-правових актів, які врегулюють питання щодо здійснення будівництва житла, механізми фінансування такого будівництва, іпотечні відносини та захист прав споживачів у цій сфері; другий – внесення змін до діючих законів, які б встановили інші схеми фінансування будівництва житла, посприяли вдосконаленню державного регулювання у цій сфері, забезпечили захист прав споживачів – інвесторів будівництва житла та стабілізували ситуацію на первинному ринку житла.

З огляду на це, прийняття нового законодавства могло б забезпечити:

- вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла щодо дотримання захисту прав громадян у процесі інвестування будівництва житла;
- унеможливлення шахрайства при укладанні договорів щодо фінансування будівництва житла;
- мінімізацію ризиків втрати коштів, спрямованих на фінансування будівництва;
- формування прозорого ринку житлової нерухомості;
- відповідальність забудовників та фінансових установ-управителів;
- створення умов рівноправної добросовісної конкуренції;
- запобігання фінансовим зловживанням у процесі житлового будівництва та інвестування.

Проведене дослідження свідчить, що розвиток ринку банківських послуг України відстає від потреб економіки. Відтак стратегічною складовою стає впровадження високотехнологічних фінансових продуктів і конкурентних систем обслуговування у банківській сфері.

Вітчизняні банки, як об'єктивно найпотужніші учасники ринку фінансових послуг країни, як універсальні інститути фінансового посередництва прагнуть надавати якісні фінансові послуги на всіх сегментах фінансового ринку, зокрема у здійсненні інвестицій у будівництво житла. Проте зауважимо, що універсалізм банків є не лише джерелом додаткових ресурсів, а й чинником суттєвих ризиків. Тому запорукою зміцнення, стабільності й стійкості банківських інвестицій є вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла.

Слід зазначити, що чітке передбачення ризиків, пов'язаних із будівництвом житла та розуміння джерел їх виникнення, є необхідними передумовами прийняття рішень та здійснення ефективних заходів щодо їх мінімізації. Без попереднього врахування та аналізу наведених ризиків неможливий подальший процес інвестування у будівництво за допомогою Фондів фінансування будівництва, які захищають права інвесторів у сфері будівництва, підвищують надійність інвестування грошових коштів.

Таким чином, можна стверджувати, що для подолання ризиків у житловому будівництві необхідна розробка комплексу взаємопов'язаних заходів фінансових установ, а також узгодженість дій усіх органів державної влади та суб'єктів господарювання з метою їх виконання.

Список використаних джерел

1. Кравченко В. І. Основи житлової економіки : [навч. посіб.] / В. І. Кравченко, К. В. Паливода, В. А. Поляченко. – К. : Основа, 2007. – 416 с.
2. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 року №1560-ХІІ [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради. – 1991. – №47. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg= 1560-12.
3. Кучма О. О. Ефективність впровадження нової організаційної структури управління інвестиційними проектами в житловому будівництві / О. О. Кучма // Коммунальное хозяйство городов : [научно-технический сборник] . – 2007. – №75. – С. 301–307.
4. Кучеренко І. М. До питання гарантування фінансовими установами інтересів інвесторів у житловому будівництві / І. М. Кучеренко // Університетські наукові записки. – 2006. – №2 (18). – С. 102-106.
5. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 року №978-IV [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради. – 2003. – №52. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi? nreg=978-15.
6. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла» від 18 грудня 2008 року № 692-VI // Урядовий кур'єр. – 2009. – №44. – С. 9–12.

**Шевчук Т.В. Особенности рисков и методы их минимизации в жилищном строительстве**

*Проанализированы риски, связанные со строительством жилья. Рассмотрены риски каждого из участников Фонда финансирования строительства: инвестора, застройщика, финансового посредника. Особое внимание уделено несовершенности существующей нормативно-правовой базы, которая регулирует деятельность всех участников строительства жилья. Исследованы различные виды страхования рисков жилищной отрасли. Предложены возможные организационные методы предупреждения и минимизации рисков в жилищном строительстве. Рекомендовано осуществлять финансирование строительства жилья с помощью Фондов финансирования строительства с целью повышения надежности инвестирования денежных средств и эффективного управления рисками.*

*Ключевые слова: риск, жилищное строительство, инвестор, посредник, застройщик.*

**Shevchuk T. V. Peculiarities of Risks and Methods of its Minimization in Dwelling Construction.**

*Risks connected with dwelling construction have been analyzed. The risks of each of the participants of the Construction Financing Fund have been considered: the investor, the builder and the financial mediator. A special attention is paid to imperfection of the present normative-legal basis, which regulates activity of all participants of the dwelling construction. Different kinds of risk insurance in housing sphere have been studied. Possible organizational methods and steps of notification and minimization of the risks in dwelling construction have been proposed. The article recommends to produce financing of housing construction with the help of The Construction Financing Fund with the aim of rising safety of the investment financial costs and effective risk management.*

*Key words: risk, dwelling construction, investor, mediator, builder.*

Надійшло 17.11.2009 р.