

УДК 336:332.82:332.85

К. В. Паливода,

д. е. н., Заслужений економіст України, Голова Правління ПАТ АКБ "АРКАДА"

МЕХАНІЗМИ ТА ІНСТРУМЕНТИ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ЗА УМОВ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ НЕСТАБІЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

K. Palyvoda,

Phd, Honored Economist of Ukraine, Chair of the Board of PJSC JSCB "ARCADA"

MECHANISMS AND INSTRUMENTS FOR FINANCING OF HOUSING CONSTRUCTION IN PERIOD OF SOCIAL ECONOMIC INSTABILITY IN UKRAINE

У статті розглядаються проблеми фінансування житлового будівництва в умовах особливостей та ризиків ринку України, а також недосконалого його регулювання, тривалої соціально-економічної нестабільності в країні, системної кризи та гібридної війни останніх років. Аналізується досвід застосування ПАТ АКБ "АРКАДА" такого механізму фінансування, як фонд фінансування будівництва, а також інструментів фінансування, а саме: житлових капітальних інвестицій, іпотечних кредитів, довірчої власності, довірчого управління, фінансової установи — управителя, одиниці інвестування та обліку ОдІн. Обґрунтовано позитивний вплив цього механізму та інструментів на хід реалізації програм будівництва житла, забезпечення його доступності в умовах несприятливого соціально-економічного середовища.

In this article the problems of financing of residential construction in the conditions of the special features and risks of the Ukrainian market, the problems of imperfect regulation of the market, long-term socio-economic instability in the country, systemic crisis and hybrid war of recent years are consideration.

The experience of using the JSC PJSC "ARCADA" in such financing mechanism as the construction financing fund, as well as financing instruments, namely, residential capital investment, mortgage loans, trust property, trust management, financial institution — manager, unit of investment and accounting OdIn is analyzed.

The positive influence of this mechanism and tools on the course of realization of housing development programs, ensuring its availability in conditions of unfavorable socio-economic environment is substantiated.

Ключові слова: фінансування житлового будівництва, механізми фінансування, інструменти фінансування, ризики фінансування, фонди фінансування будівництва житла, житлові інвестиції, іпотечні кредити, сертифікати фондів операцій з нерухомістю, правила фонду фінансування будівництва, договір про участь у фонді фінансування будівництва, одиниця інвестування ОдІн, соціально-економічна нестабільність в країні, системна криза.

Key words: housing finance, financing mechanisms, financing instruments, financing risks, housing finance funds, residential investment, mortgage loans, certificates of real estate funds, rules of the fund of construction financing, agreement on participation in the construction financing fund, unit of investment OdIn, socio-economic instability in the country, systemic crisis.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Житлове будівництво є важливим фактором економічного зростання країни, розв'язання одного з найбільш гострих питань — житлової проблеми, забезпечення стабілізації соціально-економічної ситуації. Створення дієвих механізмів та інструментів фінансування житлового будівництва — одне із першочергових завдань у країні, що хоче мати перспективи на май-

бутнє, зокрема, в Україні. Держава покликана всіяко сприяти впровадженню таких механізмів та інструментів шляхом створення законодавчих та нормативно-правових передумов, а також відповідної фінансової, податкової політики, створення сприятливих умов землекористування. В свою чергу, цікавою є практика діяльності у цій сфері установ, які є піонерами фінансування будівництва на нових умовах, а також об'єktiv-

Таблиця 1. Динаміка обсягів житлового будівництва в Україні у 1980—2017 рр. у млн м²

Рік	1980	1985	1987	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2016	9 міс. 2017
Обсяги житлового будівництва	17.326	19.193	21.257	17.447	8.663	5.558	7.816	8.604	11.044	9.367	6.889

Джерело: за матеріалами Державної служби статистики України.

но є потреба в підтримці таких установ, розповсюдженні їх досвіду.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою дослідження є узагальнення позитивного досвіду протягом останніх 15—20 років застосування сучасних механізмів та інструментів фінансування житлового будівництва, які довели свою життєздатність навіть за умов соціально-економічної нестабільності та кризи. Крім того, формулюються пропозиції щодо вдосконалення цих механізмів та інструментів, покращення інвестиційного клімату в країні, посилення сприяння держави житловому будівництву та поліпшення взаємодії фінансових установ та забудовників з органами місцевої влади у розв'язанні проблем розвитку територій. Визначено можливості посилення стабілізуючого впливу масштабного житлового будівництва на соціально-економічну ситуацію в країні.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ І ДОСЛІДЖЕНЬ

Проблематика житлового будівництва, механізмів та інструментів його фінансування в Україні активно дискутується. Зокрема це стосується кризових умов, за яких нині розвивається країна. Правові основи використання нових механізмів та інструментів фінансування житлового будівництва в нашій державі створені законами та нормативно-правовими актами України. Це Закони України "Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії "Київміськбуд" [1], "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" [2] "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" [3], та інші нормативно-правові акти.

З цієї проблематики опубліковано значну кількість робіт. Зокрема це монографія К.В. Паливоди "Капітальні інвестиції" (на прикладі житлового будівництва в Україні) [4], перший в Україні навчальний посібник, "Основи житлової економіки" [5], за авторством В.І. Кравченка, К.В. Паливоди, В.А. Поляченка, дослідження у складі двох частин під назвою "Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції" [6]. Його авторами є В.І. Кравченко та К.В. Паливода.

Значний внесок у практику житлового будівництва, його законодавче забезпечення, та розробку теоретичних засад зробив покійний В.А. Поляченко, Герой України, Народний депутат України, Президент АТ ХК "Київміськбуд", Президент Будівельної Палати України, почесний громадянин м. Києва. І нині заслуговує на увагу текст його виступу на Міжнародній науково-практичній конференції "Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв'язання", що відбулася 7—8 грудня 2001 року, під назвою "Основні цілі, досвід та результати експерименту в житловому будівництві на базі АТ ХК "Київміськбуд" та ПАТ АКБ "АРКАДА" [7].

Впливове значення мають теоретичні розробки щодо оцінки соціально-економічної нестабільності та системної кризи в Україні, за яких нині здійснюється житлове будівництво. Це національна доповідь, підготовлена групою кваліфікованих вчених під егідою Національної Академії наук України за загальною редакцією академіка НАН України В.М. Гейця під назвою "Соціально-економічний стан України: наслідки для народу та держави: національна доповідь" [8], та доповідь групи фахівців Національного інституту стратегічних досліджень за загальною редакцією Я.А. Жаліла під назвою "Системна криза в Україні: передумови, ризики, шляхи подолання, аналітична доповідь" [10].

Цікавою є фундаментальна монографія академіка НАН України В.П. Горбуліна, що присвячена аналізу впливу гібридної війни на Україну та її економіку під назвою "Світова гібридна війна: Український Фронт" [9]. Сприятимуть вдосконаленню механізмів фінансування житлового будівництва роботи Р.М. Набока [11], Т.В. Шевчука [12]. Вони стосуються операцій банків з довірчого управління та ризиків житлового будівництва.

Необхідно відзначити публікації з питань іпотеки, іпотечного ринку та його фінансових механізмів таких знаних спеціалістів, як П.І. Гайдуцького, Т.Т. Ковальчука, О.Т. Євтуха, С.І. Кручка, В.І. Савича та інших.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Житлове будівництво є локомотивом економічного розвитку. Про це свідчить практика як розвинених країн, так і України. Однак обсяги будівництва житла, їх динаміка в країні, поки не можуть вважатися задовільними. Системна криза в країні 90-х рр. ХХ століття обернулася різким скороченням житлового будівництва.

У 1987 р. в Україні було збудовано 21 млн 257 тис. м² житла. А вже у 2000 році лише 5 млн 558 тис. м². Наслідки 90-х років не вдалося подолати й нині. Про це свідчать дані таблиці про динаміку обсягів житлового будівництва в Україні таблиці 1.

Країна за останні 10 років пройшла непрості випробування. Це глибока соціально-економічна криза другої половини 2008—2009 років. Вона була обумовлена глобальною фінансовою кризою. Це системна економічна, фінансова та політична криза 2014—2016 років, яка супроводжується відторгненням від України Криму, гібридною війною на частині території Донбасу.

Україна понесла великі економічні та фінансові втрати. Соціально-економічне становище в ній тривалий час є нестабільним, несталим, що обумовлює негативні наслідки на функціонування економіки в цілому, суб'єктів господарювання, домашніх господарств. Значною мірою несприятливими є умови для ведення будівельної діяльності. Різко звузилися можливості фінансування житлового будівництва внаслідок низького платоспроможного попиту людей, багатократного падіння їх купівельної спроможності та зменшення заощаджень.

Основними рисами нестабільної соціально-економічної ситуації в країні стало, зокрема, різне скорочення валового внутрішнього продукту. Якщо у 2008 році у доларовому еквіваленті він складав 179,99 млрд доларів, у 2013 році — 183 млрд доларів, то у 2015 році лише 90,61 млрд доларів США. За обсягами ВВП Україна значно відстає від багатьох країн сусідів. У 2016 році ВВП України склав 93,27 млрд доларів США, Польщі — 462,5 млрд доларів, Румунії — 186,7 млрд доларів, Угорщини — 124,3 млрд доларів, Чехії — 192,9 млрд доларів, Словенії — 89,55 млрд доларів (населення країни — 5 млн 429 тис. чоловік). У Російській Федерації ВВП склав 1 трлн. 283 млрд доларів США.

Однією із фундаментальних проблем країни є дуже слабкі і нестабільні її гроші, національна грошова одиниця — гривня. На час введення гривні у 1996 році курс одного долара США складав 1 гривню 76 копійок. Офіційний курс НБУ станом на 12 грудня 2017 року складає: 1 долар США це 27,135720 гривні. Лише за останні 3 роки курс гривні до долара США зменшився майже у 3,5 рази.

У країні дуже низький рівень життя. Станом на жовтень 2017 року середня зарплата в Україні склала 7 377 гривень. За міжнародними оцінками це найнижчий показник у Європі і у перерахунку дорівнює 190 євро. На другому місці з кінця списку знаходиться Молдова з показником 216 євро. У Швейцарії середня зарплата за місяць склала 4 421 євро, Ісландії — 3 440, Норвегії — 3 401 євро. В країні великий зовнішній та внутрішній борг, колосальний дефіцит ПФУ, спровокована системна банківська та житлово-комунальна кризи, високий податковий тягар, системний відтік кадрів за кордон, включаючи робітничі професії, а також проблеми та наслідки гібридної війни.

Банк, АТ ХК "Київміськбуд", а згодом інші забудовники-партнери значний час реалізують свої програми в умовах нестабільної соціально-економічної ситуації та кризи, використовуючи дієві механізми та інструменти фінансування.

Коротко акцентуємо увагу на теоретичних аспектах таких категорій як "механізми" та "інструменти" фінансування житлового будівництва. Механізм у перекладі із грецької мови, у якій він визначається як "mechane", означає "машина". Без механізму неможливо досягнути жодної визначеної мети. Механізм — це продукт, який створюють люди. Є різні механізми, зокрема, економічний та фінансовий. Механізм це складне явище із своєю структурою та складовими елементами. Механізм включає суб'єкт впливу і об'єкт, на який спрямований вплив. У складі механізму також форми та методи впливу, а також інструменти, послідовність та порядок впливу. Фінансовий механізм включає сукупність правил, порядку, процедур, методів та форм створення та акумулювання грошових ресурсів з метою їх подальшого спрямування на досягнення певної мети. Економічний та фінансовий механізми є найважливішими елементами системи управління.

Інструмент, зокрема економічний, є економічною категорією. Економічний інструмент є засобом, яким люди користуються з метою досягнення визначеної мети.

Фінансовий інструмент — це будь-який контракт, результатом якого є створення фінансового активу та фінансового зобов'язання.

Національний банк України визначає фінансовий інструмент як будь-який контракт, результатом якого є створення фінансового активу одного суб'єкта господарювання і фінансового зобов'язання, або інструменту власного капіталу іншого суб'єкта господарювання. Фінансові інструменти — це активи чи пасиви, які можна купувати та продавати на ринку та за допомогою яких здійснюється розподіл та перерозподіл створеного капіталу. Фінансові інструменти поділяють на валютні (обмін однієї грошової одиниці на іншу), відсоткові (активи, які приносять прибуток за твердими, плаваючими чи змінними ставками), а також цінні (акції, дорогоцінні метали, сировина, товари).

НБУ також зазначає, що відповідно до Стандарту бухгалтерського обліку 13 "Фінансові інструменти", фінансові інструменти поділяють на фінансові активи, фінансові зобов'язання, інструменти власного капіталу, похідні фінансові інструменти.

Коротко про історію запровадження нових механізмів та інструментів житлового фінансування.

Банк "Аркада" створений 1993 року. З середини 90-х років ХХ ст. Банком та будівельними компаніями, які з ним співпрацюють, а тоді це АТ ХК "Київміськбуд", на чолі з В.А. Поляченком, було реалізовано кілька програм. Після розпаду бюджетної системи фінансування будівництва у 90-х роках ХХ століття була реалізована перша "Програма будівництва житла за кошти населення", через механізм залучення ресурсів шляхом емісії у безготівковій формі житлових облігацій. Перший будинок за цією програмою здали у лютому 1996 року. Банком було запроваджено такі нові інструменти залучення коштів громадян країни на житлове будівництво, як "ф'ючерсні контракти" та "цільові житлові облігації". Запроваджена Програма будівництва житла під назвою "Квартира у розстрочку". З 1998 року Банк почав надавати іпотечні кредити під заставу житла.

Важливим етапом розвитку житлового будівництва в країні та впровадження нових його механізмів фінансування став експеримент у житловому будівництві на базі Холдингової компанії "Київміськбуд" за активною участю Банку. Експеримент проводився відповідно до Указу Президента України на період з 01 липня 1999 року до 01 січня 2001 року. Був запроваджений такий інструмент залучення коштів, як "довгострокові житлові ощадні вклади громадян і суб'єктів підприємницької діяльності" з наступним їх спрямуванням на довгострокове кредитування будівництва житла для населення під заставу цього житла. Розширені можливості соціального забезпечення громадян за рахунок доходів за довгостроковими житловими ощадними вкладками.

Експеримент дав позитивні результати і у квітні 2000 року Верховна Рада України ухвалила Закон України "Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі Холдингової компанії "Київміськбуд" [1], а згодом і інші закони з цих та пов'язаних питань. Відповідно до Закону визначені механізми та інструменти фінансування будівництва житла. Це фонди банківського управління, зокрема, дитячі та пенсійні, система довгострокового управління, спеціальні резерви страхування

коштів фондів банківського управління, оперативного резерву ФБУ, Одін (одиниця інвестування), Правила ФБУ, іпотечні сертифікати.

Строки експерименту були розширені до 01 січня 2012 року.

2003 року Верховною Радою України ухвалено Закон України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" [2]. Визначені Законом механізми та фінансові інструменти і сьогодні використовуються у житловому будівництві.

Кілька слів про сучасні програми житлового будівництва, фінансування та кредитування за якими здійснює ПАТ АКБ "АРКАДА". Зокрема це масштабна Програма житлового будівництва "Патріотика" у Дарницькому районі м. Києва, аналогічна за обсягами Програма будівництва житла "Еврика" у Голосіївському районі м. Києва, Програма будівництва житла "Кассіопея" у Дніпровському районі м. Києва, Програма індивідуального житлового будівництва у Ново-Богданівці у Броварському районі Київської області. Крім того, споруджується ЖК на вул. Ревуцького у Дарницькому районі м. Києва, йде підготовка до реалізації Програми будівництва житла "Патріотика на озерах" у Дарницькому та Програми "Ла Ла Ленд" на вул. Берковецька у Святошинському районах м. Києва. Стартувала накопичувальна програма "Житлова скарбничка".

Коротко про нинішню практику використання механізмів та інструментів фінансування житлового будівництва ПАТ АКБ "АРКАДА" та забудовниками за програмами будівництва житла. За час запровадження Законом Фондів фінансування будівництва (ФФБ), одного із основних механізмів мобілізації коштів та їх спрямування на житлове будівництво, станом на початок грудня 2017 року кількість об'єктів інвестування досягла 46 тисяч. Це квартири, нежитлові приміщення, машино місця у паркінгах. Їх загальна площа досягає 3 мільйонів квадратних метрів. До фондів фінансування будівництва залучено 23 млрд гривень. З них спрямовано на фінансування будівництва 22,8 млрд гривень.

Учасники ФФБ відповідно до Закону мають право на кредити. За час, що аналізується учасники ФФБ, отримали 1,9 млрд кредитів на житлове будівництво за відносно невисокою відсотковою ставкою.

У ході реалізації житлових програм збудовано ряд важливих для міста соціальних об'єктів, зокрема шкіл, дитсадків та об'єктів інфраструктури, а саме інженерних мереж, доріг, водогонів, ліній електропередач, каналізації та інших інфраструктурних об'єктів.

Крім того, Банк передав місту Києву 600 млн грн пайових внесків, до яких не були зараховані збудовані за власні кошти об'єкти.

Крім ФФБ, згідно з Законом, існує такий інститут, як Фонд операцій з нерухомістю.

Зазначені фонди мають ряд гарантій мінімізації ризиків функціонування. Зокрема є самостійними, не включені до складу інших фондів Банку. По суті, є довірчою власністю і перебувають у довірчому управлінні фінансової установи — управителя, якою щодо них виступає ПАТ АКБ "АРКАДА". Згідно з Законом використовуються також такі інструменти, як "договір управ-

ління майном", "закріплення об'єкта інвестування за довірцем", "об'єкт будівництва", "об'єкт інвестування", "Правила ФФБ та Правила ФОН", "позичальник — довіритель ФФБ", "поточна вимірна ціна і одиниця інвестування", "сертифікат ФОН", "договір управителя із забудовником", "управління майном", "відкріплення об'єкта інвестування від довірителя", "облік прав вимоги довіритель ФФБ", "перелік об'єктів інвестування", "винагорода управителя ФФБ", "вартість будівництва", "пов'язана особа юридичної особи", "здійснення контролю за юридичною особою", "система фінансово-кредитних механізмів і управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю" та багато інших.

Особливе значення має такий запроваджений Банком наприкінці 90-х років інструмент, як Одін (одиниця інвестування). Цей інструмент був визначений Законом України "Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії "Київміськбуд"" [1]. Він є антиінфляційним інструментом. Це умовна розрахункова одиниця похідного від грошей характеру, яка має сталу купівельну спроможність і не підлягає інфляції. Використання Одін дозволило зберегти реальну вартість грошових вимог та доходів Банку. Купівельна спроможність Одін визначається Банком шляхом встановлення його курсу до української гривні. Використання Банком Одін (одиниці інвестування) регламентовано Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" [2], а саме статтю 51 "Інфляційне застереження". Зокрема визначено, що інфляційним застереженням є обумовлений сторонами договору про іпотечний кредит спосіб збереження реальної вартості грошових вимог та доходів Банку. Таке застереження має забезпечувати індексацію платежів позичальника при сплаті ним зобов'язань за договором про іпотечний кредит.

В інфляційному застереженні та для обліку зобов'язань позичальника за договором про іпотечний кредит можуть використовуватися індексуєчи умовні розрахункові одиниці, або інші механізми, які не суперечать законодавству.

Курс Одін розраховується Банком на основі даних Державної служби статистики про індекс інфляції, ціни на будівництво житла, вартість будівельних матеріалів та численних внутрішніх розрахунків. У Банку є Положення про Одін та методика розрахунку Одін. Динаміка курсу Одін свідчить про масштаби інфляції в країні та його антиінфляційну функцію. Якщо станом на 01.01.2000 року Одін вартував 12,027 гривні, на 01.01.2008 року — 28,1477 гривні, 01.01.2014 року — 45,6346 гривні, то станом на 01.12.2017 року — 77,9618 гривні.

Така практика не є чимось унікальним. Розрахункові грошові одиниці ефективно використовуються у Чилі. У 1968 році в країні було запроваджено умовну одиницю розвитку (Unidad de Fomento), яка має позначення UF. Ця одиниця використовується для оцінки фондів країни та індексації виплат. Встановлена процедура визначення курсу UF у залежності від рівня інфляції. Курс UF визначається щоденно на основі показників інфляції, розрахованих за попередній місяць. Зазначені дані розміщені на сайті Центрального банку Чилі. У 1967 році

один UF дорівнював 1,15 чилійського песо. Станом на 06 грудня 2017 року один UF вартував 27338,5512 чилійського песо.

У Чилі також використовується ще одна розрахункова грошова одиниця — UTM (Unidad Tributaria Mensual). UTM — це щомісячна податкова одиниця. Вона застосовується для розрахунку податків та штрафів і щомісячно змінюється в залежності від рівня інфляції в країні. Станом на жовтень 2017 року один UTM вартував 47 тисяч чилійських песо. Крім цього, використовується UTA (Unidad Tributaria Anual) щорічна податкова одиниця. Вона розраховується з метою визначення річної суми податку. Для цього UTM останнього місяця року, який оподатковується, а саме грудня, множиться на 12. Що стосується інших податків то UTM поточного місяця множиться також на 12. На 2017 рік UTA визначений обсягом 560 тисяч чилійських песо.

Дані про розмір зазначених одиниць розміщені на сайті Міністерства внутрішніх податків Чилі.

Існують міжнародні розрахункові грошові одиниці. Це "Спеціальні права запозичень" SDR (Special drawing rights). Це резервний, платіжний, безготівковий засіб, який емітується МВФ. SDR емітується у безготівковій формі як запаси на банківських рахунках. Зазначені права створені у 1969 році, як резервні активи і розрахункова грошова одиниця МВФ та деяких інших міжнародних організацій. Ціна SDR початкова була визначена рівнем 0,888671 грама золота високої проби. У 1973 році після ліквідації Бреттон — Вудської системи ціна цієї одиниці була перевизначена у формі споживчого кошика валют. Нині це євро, японська ієна, британський фунт стерлінгів, долар США. З 2016 року також китайський юань. SDR розподіляються між членами МВФ пропорційно до їх квот у Фонді. До введення євро в Європейському союзі функції міжнародної розрахункової грошової одиниці виконувало "Екю". З 01 січня 2010 року використовується така розрахункова грошова одиниця, як "Сукре", — єдина система регіональних взаєморозрахунків організації Боліваріанського Альянсу для народів нашої Америки (АЛБА).

Ще одна умовна грошова одиниця під назвою "Амеро" Північноамериканського Союзу (США, Канада, Мексика) була запропонована для впровадження канадським економістом Гербом Грабелом у 1999 році у формі її Концепції. Проте далі справа не пішла.

Для ефективного функціонування механізмів та інструментів, про які йде мова, важливим є виявлення та мінімізація ризиків, які супроводжують саме житлове будівництво і його фінансування. Це не лише інфляційні ризики, про які вже сказано. Важливу роль відіграє довіра до Банку та його програм. Тому завжди робили і робимо усе щоб не допускати ризику втрати довіри.

Є класичні ризики банківської діяльності. НБУ виділив дев'ять категорій таких ризиків. Зокрема це кредитний ризик, ризик ліквідності, ризик зміни процентної ставки, ринковий ризик, валютний ризик, операційно-технологічний ризик, ризик репутації, юридичний ризик та стратегічний ризик. Будь-яка діяльність Банку, включаючи кредитування та фінансування програм будівництва житла, наражає його на зазначені та інші ризики.

Як Банк ми, в першу чергу, маємо ризики банківської діяльності. Національний банк України визначає ризики банківської діяльності (banking risks) як ймовірність того, що події, очікувані, або неочікувані, можуть мати негативний вплив на капітал та надходження до Банку. Це також ймовірність одержання менших ніж очікувалося доходів, зниження вартості активів, фінансових втрат, невиконання зобов'язань. Ризиком є навіть можливість банкрутства Банку.

Є ризики будівельної діяльності, а саме: якість будівництва, виконання робіт у встановлені терміни, виконання договорів забудовником із Банком, фінансовою установою — управителем.

Це також ризики взаємовідносин забудовників і окремих груп населення, у тому числі, лобістських, з боку місцевих жителів. Це те ж є ризиком законодавчого регулювання, а також діяльності органів нагляду. Це ризики менеджменту.

Це макроекономічні ризики, ризики несприятливого соціально-економічного середовища, низького платоспроможного попиту, цінні ризики. Це ризики інвестиційні, фінансового інвестування, це загалом, підприємницькі ризики, ризики ведення бізнесу.

У Банку розроблено систему моніторингу ризиків, їх аналізу, класифікації та механізмів блокування, упередження та мінімізації.

ВИСНОВКИ

За умов соціально-економічної нестабільності важко вести бізнес, здійснювати діяльність, реалізовувати інвестиційні проекти. Важливим є пошук та впровадження таких механізмів та інструментів господарювання, реалізації інвестиційних проектів, зокрема, будівництва житла та його фінансування, які є достатньо стійкими до зовнішніх умов. Зазначені механізми та інструменти, як свідчить багаторічна практика ПАТ АКБ "АРКАДА" та його партнерів — забудовників, мають позитивний вплив на розвиток окремих регіонів, а саме м. Києва та деяких інших територій. Важливою є підтримка такої діяльності та поширення позитивного досвіду. Разом з тим, потребують розв'язання і окремі важливі питання.

Необхідно зараховувати зведені забудовниками та їх інвесторами соціальні об'єкти та об'єкти інфраструктури до обсягів пайового внеску місцевим органам влади. Цього не робиться. Як додатковий механізм слід запровадити субвенцію із Державного бюджету України, бюджетам місцевих органів влади на оплату зведених забудовниками таких об'єктів за власні кошти, що передаються у комунальну власність. Крім того, доцільно розглянути можливість запровадження в Україні умовної розрахункової одиниці обліку та оцінки, яка стабільна до інфляції, наприклад, ОР (одиниця розвитку) з метою стимулювання інвестицій, покращення інвестиційного клімату, збереження доходів держави та підтримки платоспроможного попиту суб'єктів господарювання, домашніх господарств та громадян. Вона має стати національним антиінфляційним інструментом розвитку, як, наприклад, UF (умовна одиниця розвитку) у Чилі.

На завершення. Подальших розробок та наукових досліджень потребують проблеми вдосконалення ме-

ханізмів та інструментів фінансування житлового будівництва, зростання економіки, стабілізації гривні, нарощування міжнародних резервів країни, підвищення рівня життя громадян, їх заробітної плати, пенсій, платоспроможного попиту та багатьох інших фундаментальних питань задля соціально-економічної стабілізації. Це стане одним з важелів виходу країни з кризи.

Література:

1. Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії "Київміськбуд". Закон України від 20 квітня 2000 року № 1674-14. — Редакція від 01.01.2016р, підстава 835-19 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1674-14>

2. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю. Закон України від 19 червня 2003 року № 978-ІV. — Редакція від 10.06.2017 р., підстава 1817-19 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

3. Про іпотечне кредитування, операції з консолидованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати. Закон України від 19 червня 2003 року № 979-ІV. — Редакція від 06.12.2012, підстава 5492-17 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/979-15>

4. Паливода К.В. Капітальні інвестиції (на прикладі житлового будівництва в Україні): монографія / К. Паливода. — К.: "Знання", 2009. — 711 с.

5. Кравченко В.І., Паливода К.В., Поляченко В.А. Основи житлової економіки. — К.: Основа, — 2007. — 416 с.

6. Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції. — К.: Вид.дім Києво-Могилянська Академія, 2006. — Ч.1 — 175 с.; те ж саме, Ч.2 — 113 с.

7. Поляченко В.А. Основні цілі, досвід та результати експерименту в житловому будівництві на базі ХК "Київміськбуд" та АКБ "АРКАДА". Іпотечний ринок в Україні: Міжнар. наук-практ. конф. "Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв'язання", Київ, 7—8 груд. 2001 р. (Ред. кол. П.І. Гайдуцький (Голова) та ін. — К.: [Н.д.фін.ін-т при Мінфіні України], 2002. — С. 15—27.

8. Соціально-економічний стан України: наслідки для народу та держави: національна доповідь / За заг. ред. В.М. Гейця [та ін.] — К.: НБУ НБУВ, 2009. — 687 с.

9. Світова гібридна війна: Український Фронт: монографія / за заг. ред. В.П. Горбуліна. — К.: НІСД, 2017. — 496 с.

10. Системна криза в Україні: передумови, ризики, шляхи подолання: аналіт. доп. / Я.А. Жаліло, К.А. Кононенко, В.М. Яблонський [та ін.]; за заг. ред. Я.А. Жаліла. — К.: НІСД, 2014. — 132 с.

11. Набок Р.М. Особливості здійснення банками операцій з довірчого управління фондами фінансування будівництва. ДВНЗ "Українська академія банківської справи НБУ". Збірник наукових праць. — 2012. — Вип. 35. — С. 143—156.

12. Шевчук Т.В. Особливості ризиків та методи їх мінімізації у житловому будівництві // Регіональна економіка. — 2009. — № 4. — С. 109—116.

References:

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2000), The Law of Ukraine "About holding an experiment in housing construction on the basis of the holding company "Kyivmiskbud"", available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1674-14> (Accessed 19 Dec 2017).

2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "On financial and credit mechanisms and property management in the construction of housing and real estate operations", available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/978-15> (Accessed 19 Dec 2017).

3. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "On Mortgage Lending, Transactions with Consolidated Mortgage Debt and Mortgage Certificates", available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/979-15> (Accessed 19 Dec 2017).

4. Palyvoda, K.V. (2009), Kapital'ni investytsii (na prykladi zhytlovoho budivnytstva v Ukraini). [Capital investment (for example, housing construction in Ukraine)], Znannia, Kyiv, Ukraine.

5. Kravchenko, V.I. Palyvoda, K.V. and Poliachenko, V.A. (2007), Osnovy zhytlovoi ekonomiky [Basics of housing economy], Osнова, Kyiv, Ukraine.

6. Kravchenko, V.I. and Palyvoda, K.V. (2006), Finansuvannia budivnytstva zhytla: Novitni tendentsii [Housing Financing: Recent Trends], Vyd.dim Kyievo-Mohylians'ka Akademiia, Kyiv, Ukraine.

7. Poliachenko, V.A. (2002) "The main purposes, experience and results of the experiment in housing construction on the basis of Kyivmiskbud and CJSC ARCADE", Ipotechnyj rynek v Ukraini, Mizhnar. nauk — prakt. konf. "Problemy rozvytku ipotechnoho rynku ta shliakhy ikh rozv'iazannia" [Mortgage market in Ukraine, International science-practice conf. "Problems of mortgage market development and ways of their solution"], Kyiv, Ukraine, pp. 15—27.

8. Heiets', V.M. (2009), Sotsial'no-ekonomichnyj stan Ukrainy: naslidky dlia narodu ta derzhavy: natsional'na dopovid' [Socio-economic state of Ukraine: implications for the people and the state: a national report], NVU NBUV, Kyiv, Ukraine.

9. Horbulin, V.P. (2017), Svitova hibrydna vijna: Ukrainy'skyj Front [World Hybrid War: Ukrainian Front], NISD, Kyiv, Ukraine.

10. Zhalilo, Ya.A. Kononenko, K.A. and Yablons'kyj V.M. (2014), Systemna kryza v Ukraini: peredumovy, ryzyky, shliakhy podolannia: analit.dop. [Systemic crisis in Ukraine: preconditions, risks, ways of overcoming: an analytical report], NISD, Kyiv, Ukraine.

11. Nabok, R. M. (2012), "Peculiarities of realization by banks of operations on trust management of construction financing funds", DVNZ "Ukrains'ka akademiia bankivs'koi spravy NBU". Zbirnyk naukovykh prats', vol.35, pp.143—156.

12. Shevchuk T. V. (2009), "Peculiarities of risks and methods of their minimization in residential construction", Regional'na ekonomika, vol. 4, pp. 109—116.

Стаття надійшла до редакції 20.12.2017 р.