

## Проблема

Ринок первинного житлового будівництва в Україні працював за рахунок залученого капіталу від покупців незавершеного будівництва. Така кон'юнктура сприяла тому, що в Україні більшість забудовників, що здійснювали будівництво житла не переймалися необхідністю підтримувати на належному рівні свою фінансову звітність, та наразі фактично не готові до прямого банківського кредитування. Крім того, зазвичай більша частина девелоперських компаній не мають на балансі нічого, крім майнових прав на об'єкти, що у майбутньому стануть нерухомістю. Нормативне регулювання банківського сектору не дозволяє прийняти у заставу такі майнові права, та якось оцінити майно, що буде створено у майбутньому. Банківська установа оцінює фактично існуюче майно, не беручи до уваги важливі для будівельників фактори при будівництві – наявність дозвільної документації на будівництво; наявність земельної ділянки, на якій можна здійснювати будівництво (навіть якщо вона в оренді і належить замовнику); наявність та легкість під'єднання мереж до об'єкту будівництва (вартість мереж може сягати 30% у собівартості будівництва).

На сьогодні більшість будівельних компаній можуть не пережити довготривалий простій у зв'язку із довготривалими бойовими діями та довготривалою відсутністю ринкового попиту на житло. В кінечному рахунку країна може через 2 роки стикнутися з проблемою великої кількості недобудов, та значним запитом на нове жито, оскільки в зонах, де проходили бойові дії значна кількість житла буде зруйнована.

## Пропозиція

Впровадити механізм фінансування забудовників із мінімальними ризиками для фінансової установи, що дозволить завершити ряд недобудованих об'єктів, максимально м'яко перенести воєнний та післявоєнний стан для галузі, насити ринок доступним житлом. Фінансування забудовників через фонд фінансування будівництва (ФФБ) дозволить зняти ризики дефолту забудовника, оскільки Управитель ФФБ наразі є єдиним суб'єктом, за яким законодавством закріплено право зміни забудовника у разі неможливості забудовником завершити будівництво.

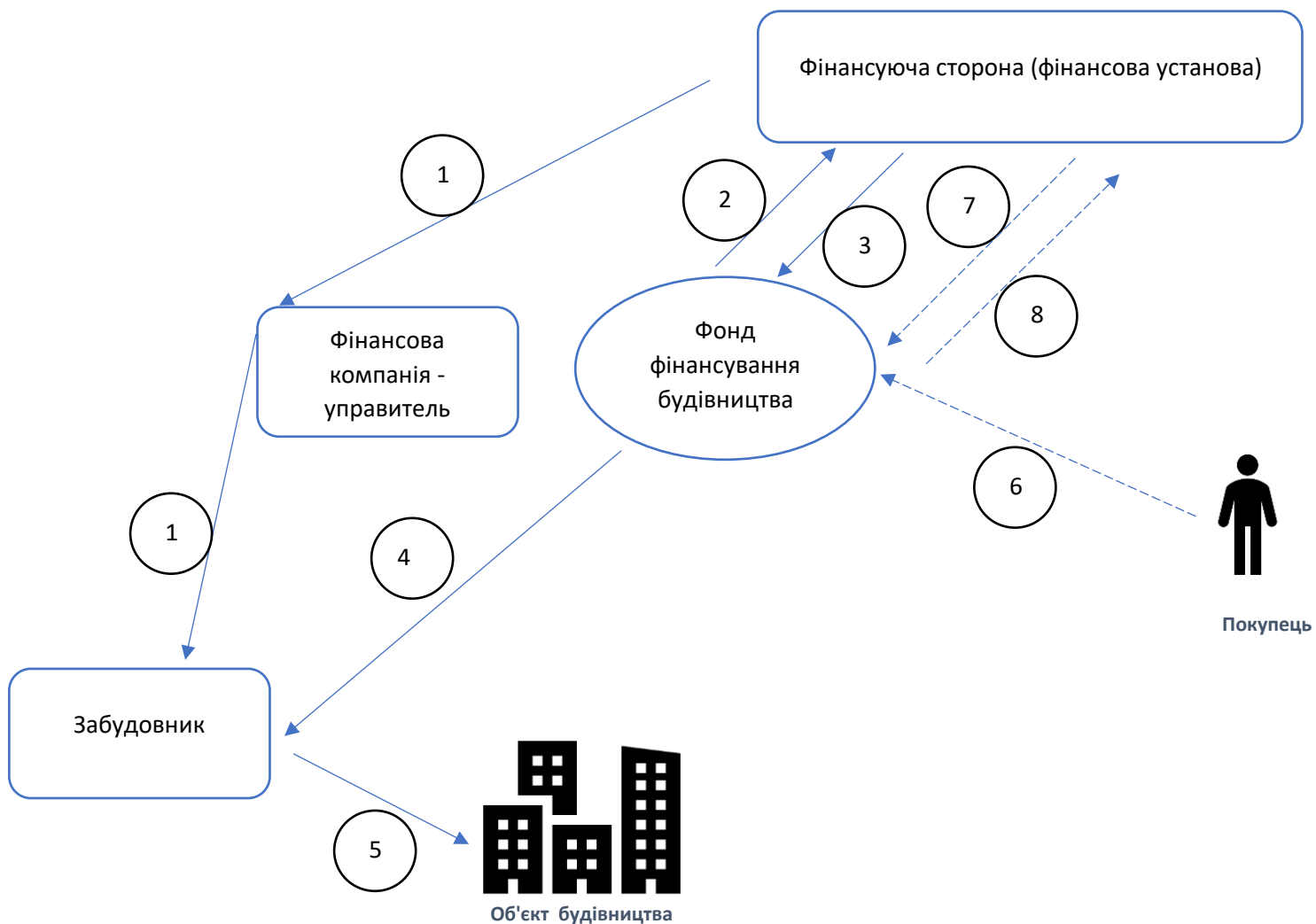
Суть пропозиції зводиться до наступного:

- забудовник подає фінансуючій стороні (фінансовій установі) опис наявного у нього незавершеного об'єкта будівництва із попереднім графіком будівництва, описом, даними по кількості вільних приміщень до продажу, необхідним об'ємом фінансування для завершення будівництва;
- фінансуюча сторона (фінансовій установі) погоджує фінансування об'єкту будівництва на строк завершення будівництва об'єкту виходячи із собівартості спорудження та графіку будівництва. Фінансуюча сторона (фінансова установа) домовляється викупити партіями заздалегідь увесь залишок непроданих забудовником приміщень в об'єкті через фонд фінансування будівництва за собівартістю. Наприклад якщо строк добудови об'єкту складає 2 роки, то фінансуюча сторона зобов'язується викупити рівними частинами приміщення кожний квартал виходячи із собівартості будівництва. При цьому забудовник додатково контролюється фондом фінансування будівництва щодо виконаних робіт та витрачених коштів. Кожна наступна фаза фінансування настає після виконання попередньої.
- забудовник бере на себе зобов'язання реалізувати в ринок (здійснити зворотній викуп) нерухомості протягом 3-х років (наприклад) спорудження об'єкту + один рік на продаж. Ціна продажу/зворотного викупу квартири приміщення щороку зростає, наприклад, на 3%, якщо вартість фінансування становить 3% річних. Тобто, при продажу квартири інвесторам в ринок продаж відбувається наступним чином – забудовник пропонує інвестору придбати квартиру за ринковою ціною через

участь у фонді фінансування будівництва, управитель ФФБ відкріпляє від фінансуючої сторони квартиру/приміщення за ціною Собівартість + кількість відсотків в залежності від того який зараз рік фінансування (+3 відсотки – перший рік, +6 відсотків 2-й рік і так далі), фізична особа здійснює оплату за квартиру на фонд фінансування будівництва за ринковою ціною, що не може бути нижчою ніж ціна відкріплення квартири від фінансуючої сторони, оплачує її. Фонд фінансування будівництва має повернути фінансуючій стороні вартість квартири, та виплатити прибуток (надлишок) забудовнику.

Більш детально механізм зображено на схемі:

ПРОЕКТ - ФІНАНСУВАННЯ ЗАБУДОВНИКІВ У ВОЄННИЙ ТА ПІСЛЯВОЄННИЙ СТАНЧЕРЕЗ МЕХАНІЗМ ФФБ



1. Забудовник, Управитель ФФБ та Фінансуюча сторона (фінансова установа) укладають 3-сторонній договір фінансування, де розписують ролі та встановлюють загальні правила фінансування об'єкту, графік фінансування і т.і.
2. Управитель ФФБ закріплює за Фінансуючою стороною (фінансовою установою) необхідний об'єм приміщень на певну суму коштів за собівартістю.
3. Фінансуюча сторона (фінансова установа) перераховує необхідний об'єм коштів на рахунок управителя ФФБ.
4. Управитель ФФБ поступово здійснює фінансування об'єкту будівництва, та слідкує за зведенням об'єкту будівництва, регулярно отримує звітність від забудовниками за встановленими формами (КБ2 та КБ3), також регулярно звітує перед Фінансуюча сторона (фінансова установа). Забудовник в свою чергу також звітує перед Фінансуюча сторона (фінансова установа). Кожний наступний транш, собівартість на наступному етапі будівництва погоджується після виконання попереднього об'єму робіт.
5. Забудовник здійснює зведення об'єкту будівництва.
6. Якщо покупець з ринку бажає придбати житло він придбає її за ринковою вартістю, але по ціні не нижче собівартість + відсотки за користування коштами. Так, якщо наприклад ставка фінансування становить 3% річних, а Фонд профінансував конкретне приміщення у строк до 365 днів вартість реалізації не може складати менше ніж собівартість + 3%. Якщо строк, коли приміщення було закріплене за фінансуючою стороною складає від 365 до 730 днів, ціна реалізації не може бути меншою ніж собівартість + 6%, і т.д. Забудовнику надається строк для спорудження об'єкту будівництва – наприклад 3 роки, та наприклад, 1 рік на продаж, або зворотній викуп за вказаною формулою. Якщо забудовник не встигне реалізувати вказані квартири/приміщення за встановлений строк, вони залишаться у власності фінансуючої сторони. Забудовнику буде не вигідно залишати квартири у власності фінансуючої сторони, оскільки він таким чином втрачає маржу, яку міг би отримати.
7. Квартира/приміщення відкріплюється від фінансуючої сторони (фінансової установи), для передачі покупцю з ринку.
8. ФФБ після оплати квартири від покупця з ринку перераховує кошти Фінансуючій стороні (фінансовій установі).