

УДК 336.645.1

Чермянін А. В.,

студент 3 курсу факультету фінансів

Науковий керівник: Урванцева С. В.,

к.е.н., доцент кафедри

корпоративних фінансів і контролінгу

ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

НОВІТНІ МЕТОДИ ФІНАНСУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ КОМПАНІЙ ІЗ УРАХУВАННЯМ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ

Система фінансового забезпечення інвестиційного процесу складається з доцільної єдності джерел фінансування інвестиційної діяльності та методів фінансування. Порівнюючи вітчизняний та іноземний досвід сфери девелопменту нерухомості, можна дійти висновку, що закордоном використовується ширший інструментарій джерел фінансування. Наприклад, у роботі В. Прокопенко та М. Столбової зазначається, що для західної практики характерною є більша диверсифікація можливих джерел залучення інвестицій (фонди операцій з нерухомістю, недержавні пенсійні фонди тощо) [4, с. 57]. Ця тенденція зберігається й у нинішній час. На нашу думку, доцільно виокремити чотири наступних новітніх методи фінансування девелоперських проектів на ринку нерухомості із урахуванням зарубіжного досвіду: ескроу-кредитування, будівельний кредит, форвардне і мезонінне фінансування.

Ескроу-кредитування як метод фінансування девелоперського проекту дуже актуальний у зарубіжній практиці. Ескроу називають угодою, унаслідок якої одна особа для здійснення продажу, відчуження, обтяження або здавання в оренду нерухомого або рухомого майна другій особі, передає гроші, борговий документ,

товаророзпорядчий документ або іншу цінність третій особі до настання певної події або виконання умови, коли така цінність підлягає передачі третьою особою боржникові, або кредиторів, або їхнім представникам, при цьому за ескроу-кредитування кошти інвестора перебувають на рахунку девелопера, проте визначаються залученими в складі його активів [3, с. 249]. Практика використання ескроу-кредитування активно розповсюджується у СНД, проте в Україні вона не розвинена.

На дослідженні такого методу як мезонінне фінансування акцентується увага багатьох сучасних науковців: такий інноваційний спосіб називають проміжним між фінансуванням кредитом і власним капіталом. Використання цього способу доповнює інвестиції у власний капітал і, зазвичай, дозволяє отримання першого іпотечного кредиту; зазначається, що в умовах угод з використанням мезонінної заборгованості, як правило, 70% — це частка іпотечного кредиту, від 5-25% — частка мезонінної заборгованості, а інше — частка власного капіталу [1, с. 366]. Мезонінне фінансування поєднує ознаки як боргового фінансування, так і прямих інвестицій, являє собою схему, коли власник ресурсів (інвестор) направляє їх на розвиток компанії-реципієнта без входження до її капіталу, а в обмін на боргові зобов'язання та опціон з правом придбання акцій позичальника в майбутньому за визначеною ціною. Найбільший інтерес мезонінне фінансування може складати для компаній, які вичерпали можливості залучити банківські позики або ж прагнуть залучити довгострокові ресурси і, водночас, володіють стабільними грошовими потоками чи значним обсягом капіталу [2, с. 563]. Аналізуючи переваги та недоліки методу, зауважимо, що його застосування у вітчизняній практиці може бути ускладнене наступними причинами: слабкістю фінансового ринку та українського інвестиційного клімату в цілому, нерозвиненістю вітчизняних небанківських фінансових установ — і, як наслідок, високого рівня недовіри до них.

Відповідно до форвардного фінансування, інвестор вкладає в будівництво об'єкту під визначений відсоток, а потім після завершення будівництва та здачі в

оренду викупає об'єкт за попередньо обумовленою ставкою капіталізації. Варто зазначити, що така схема є прийнятною виключно для девелоперських компаній, які мають на меті продати проект одразу ж після зведення об'єкту нерухомості [1, с. 367]. Основні недоліки методу: ця схема є прийнятною лише для девелоперських компаній, які мають на меті продати проект одразу після зведення об'єкта нерухомості; інвестор здатний впливати на рішення у рамках самого проекту.

Будівельний кредит – метод, що є доволі популярним у США; характеризується наступними ознаками: короткий строк, черговість виплат за кредитом, змінна відсоткова ставка, одноразове погашення після завершення проекту [3, с. 265]. Варто зауважити, що мова йде саме про створення в Україні спеціальних кредитних програм, які б стимулювали вітчизняний розвиток ринку девелопменту.

Отже, пріоритетним напрямком розвитку вітчизняного девелопменту, на нашу думку, є удосконалення форм і методів фінансування інвестиційної діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості та їхня імплементація із урахуванням зарубіжного досвіду.

Список використаних джерел:

1. Активізація інвестиційного процесу в Україні: колективна монографія / [Т. В. Майорова, М. І. Диба, С. В. Онишко та ін.]; за наук. ред. М. І. Диби, Т. В. Майорової. — К.: КНЕУ, 2012. — 472 с.
2. Дем'янчук М.А., Станкова В.В. Напрями формування джерел фінансового забезпечення сталого розвитку підприємства. *Молодий вчений*. 2017. №5. С. 561–567.
3. Диба М.І., Поліщук Є.А. Девелоперські компанії на інвестиційному ринку України: монографія. К.: КНЕУ, 2011. 422 с.
4. Прокопенко В.Ю., Столбова М.А. Окремі аспекти управління девелоперськими проектами на ринку нерухомості. *Агросвіт*. 2015. №8. С. 54–57.