

Соколова І.В. –
заступник директора департаменту –
начальник відділу ліцензування фінансових
компаній Держфінпослуг

Сучасний стан та проблемні питання діяльності управителів ФОН та ФФБ

Протягом 2006 року фінансові компанії – управителі продовжили діяльність щодо фінансування будівництва житла відповідно до Закону України „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”. З 120 фінансових компаній, станом на 1 січня 2007 року, внесених до Державного реєстру фінансових установ, 80 отримали відповідну ліцензію, яка надає їм право здійснювати залучення коштів фізичних осіб для фінансування будівництва житла. Слід зазначити, що протягом 2006 року кількість фінансових компаній зросла у 1,6 рази, а кількість фінансових компаній – управителів у 1,9 разів, що свідчить про зацікавленість бізнесу у фінансуванні будівництва житла за допомогою механізму ФФБ та ФОН.

Станом на 1 січня 2007 року із 80 управителів лише 49 створили ФФБ, тобто протягом року кількість компаній, які почали надавати такі послуги зросла майже у два рази. Разом з тим, кількість створених фондів зросла з 68 на кінець 2005 року до 209 на кінець 2006, тобто більше ніж у два рази. Слід також зазначити, що всі створенні ФФБ типу А. Динаміку кількості працюючих компаній та фондів наведено у таблиці 1.

Таблиця 1

Кількість фінансових компаній та ФФБ/ФОН протягом 2006 року

| Місяці | січень | лютий | березень | квітень | травень | червень | липень | серпень | вересень | жовтень | листопад | грудень |
|--|--------|-------|----------|---------|---------|---------|--------|---------|----------|---------|----------|---------|
| Кількість фінансових компаній (усього) | 75 | 75 | 78 | 81 | 86 | 92 | 96 | 102 | 111 | 112 | 116 | 120 |
| Кількість виданих ліцензій | 42 | 42 | 44 | 46 | 49 | 57 | 59 | 64 | 67 | 73 | 76 | 80 |
| Кількість фінансових компаній, які створили ФФБ | 25 | 26 | 29 | 29 | 29 | 29 | 36 | 38 | 38 | 41 | 45 | 48 |
| Кількість створених ФФБ: | 73 | 80 | 90 | 94 | 106 | 119 | 139 | 147 | 156 | 169 | 183 | 209 |
| з них закрито | 3 | 5 | 6 | 9 | 12 | 12 | 13 | 13 | 17 | 17 | 18 | 21 |
| Кількість ФФБ, на рахунки яких надійшли кошти від довіритель | 43 | 59 | 70 | 72 | 77 | 88 | 98 | 110 | 113 | 126 | 139 | 147 |
| Кількість фінансових компаній, які створили ФОН | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Кількість створених ФОН | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 |

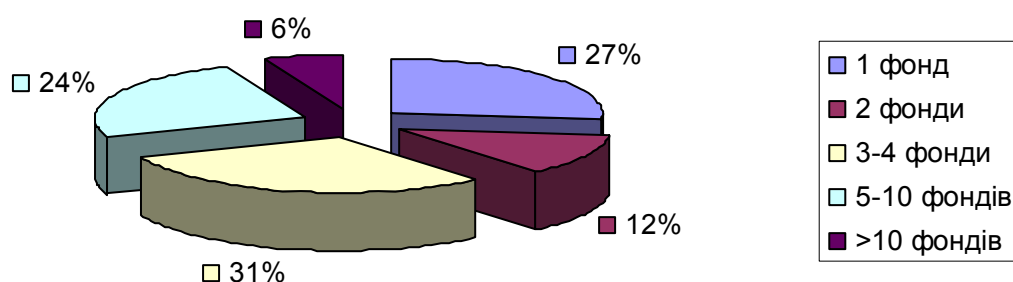
Слід зазначити, що протягом 2006 року було закрито 18 ФФБ. Разом з тим, дані таблиці свідчать, що після створення ФФБ має минути щонайменше три місяці, коли компанія починає залучати кошти довіритель.

У травні 2006 року було зареєстровано перший ФОН, на кінець року дві компанії створили два Фони.

Аналіз кількості ФФБ, які управляються однією компанією свідчить, що станом на 1 січня 2007 року найбільша питома вага, а саме 31 %, становлять компанії, які управляють 3-4 фондами. Слід також зазначити, що три компанії здійснюють управління понад 10 фондів кожна. Розподіл кількості фінансових компаній в залежності від кількості фондів наведено на графіку 1.

Графік 1.

Розподіл кількості фондів в управлінні однієї компанії



Регіональний розподіл фондів за місцезнаходженням свідчить, що будують житло за допомогою схеми використання ФФБ у місті Києві, майже половина всіх створених ФФБ розташовані у Києві 47,4 %, в інших регіонах вказаний показник значно нижчий, зокрема у Київській та Одеській областях він становить лише 6,7 %. Слід також зазначити, що в шести областях (Запорізькій, Чернівецькій, Волинській, Херсонській та Кіровоградській) і у місті Севастополі вказаний механізм зовсім не використовується. Узагальнена інформація щодо місце розташування ФФБ наведено в таблиці 2.

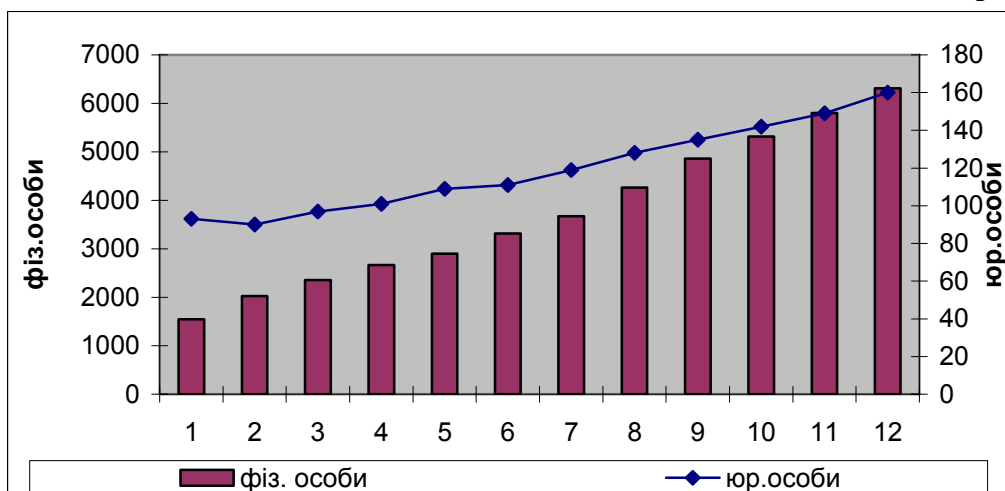
Таблиця 2

| Область місце розташування ФФБ | Кількість фондів |
|--------------------------------|------------------|
| Автономна Республіка Крим | 1 |
| Вінницька область | 2 |
| Дніпропетровська область | 11 |
| Донецька область | 6 |
| Житомирська область | 1 |
| Закарпатська область | 1 |
| Івано-Франківська область | 10 |
| Київська область | 14 |
| Луганська область | 10 |
| Львівська область | 4 |
| м. Київ | 99 |
| Одеська область | 14 |
| Полтавська область | 1 |
| Рівненська область | 3 |
| Сумська область | 8 |
| Тернопільська область | 2 |
| Харківська область | 7 |
| Хмельницька область | 5 |

| Область місце розташування ФФБ | Кількість фондів |
|--------------------------------|------------------|
| Черкаська область | 1 |
| Чернігівська область | 9 |

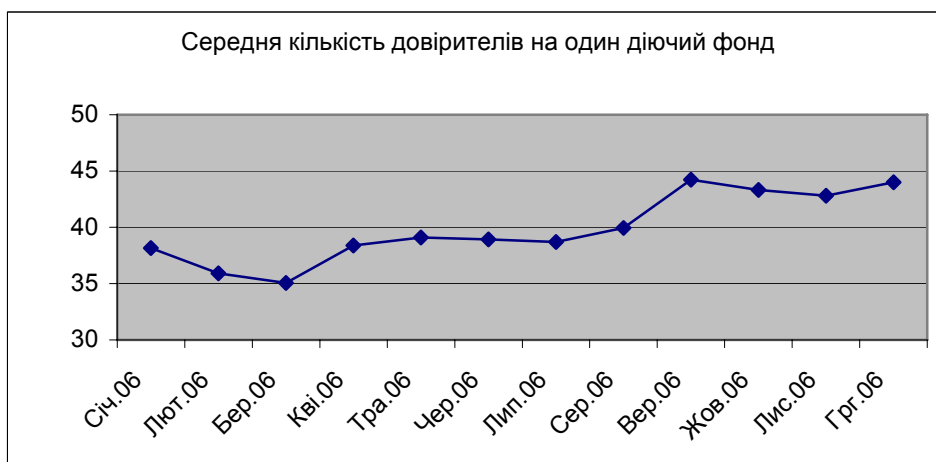
Кількість довіритель станом на 1 січня 2007 року становила 6310 фізичних осіб та 160 юридичних. Таким чином, з початку року кількість довіритель зросла у чотири рази. Динаміка кількості довіритель ФФБ наведено на графіку 2.

Графік 2.



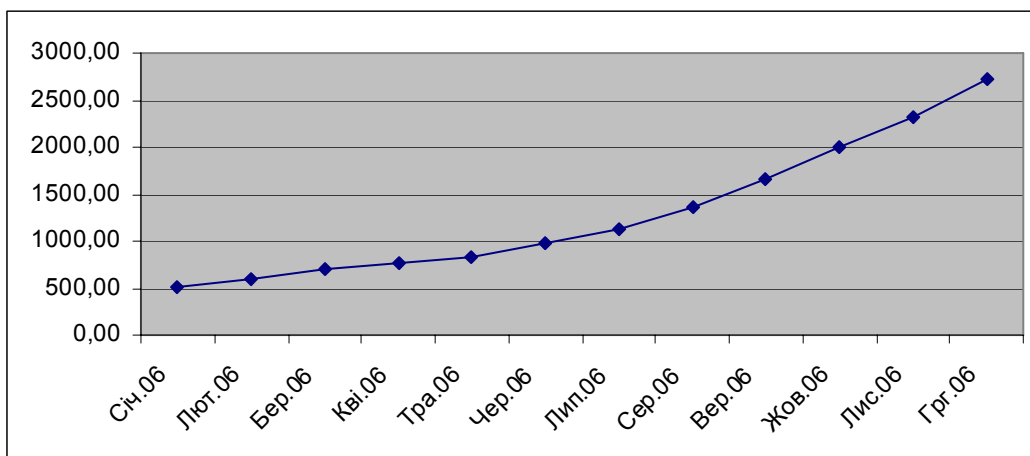
Разом з тим, у середньому кількість довіритель у одному ФФБ коливається у межах сорока, динаміка середньої кількості довіритель наведено на графіку 3.

Графік 3.



Станом на 1 січня 2007 року за допомогою механізму передбаченому Законом України „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” фінансові компанії залучили на будівництво житла 2,7 млрд. грн. Динаміка залучених коштів протягом 2006 року від фізичних та юридичних осіб наведено на графіку 4.

Графік 4.



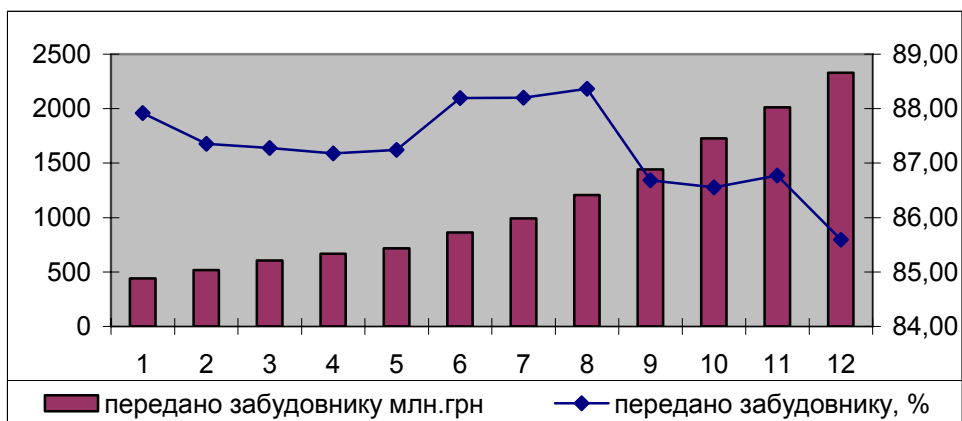
Динаміка зміни обсягу залучених коштів свідчить, що перший найбільший приріст залучених коштів прийшовся на червень 2006 року, коли у порівнянні із травнем того ж року обсяг залучених коштів збільшився на 157 млн. грн., або кошти які надійшли на рахунки фондів у червні у два рази перевищили обсяг коштів, які надійшли у травні.

Подібне зростання можна пояснити, насамперед законодавчими змінами у правовому полі, яке регулює питання інвестування коштів у житлове будівництво. В зв'язку із заборонаю використання механізму будівництва житла на підставі інвестиційних договорів, особи, які працюють на цьому ринку не мають значних альтернатив, так окрім механізму ФФБ, відповідно до законодавства найбільш використовуємим, є механізм фінансування будівництва за допомогою облігацій.

Зокрема, за даним сайту <http://www.cbonds.info>, на початок 2007 року в обігу знаходилось 404 випуски облігацій 143 емітентів, які віднесено до будівельної галузі, загальним обсягом 9 823 543 тис. грн. Разом з тим, якщо виокремити із цього обсягу тільки так звані цільові облігації, то їх обсяг становитиме – 7 432 411 тис. грн. (95 емітентів, 320 випусків).

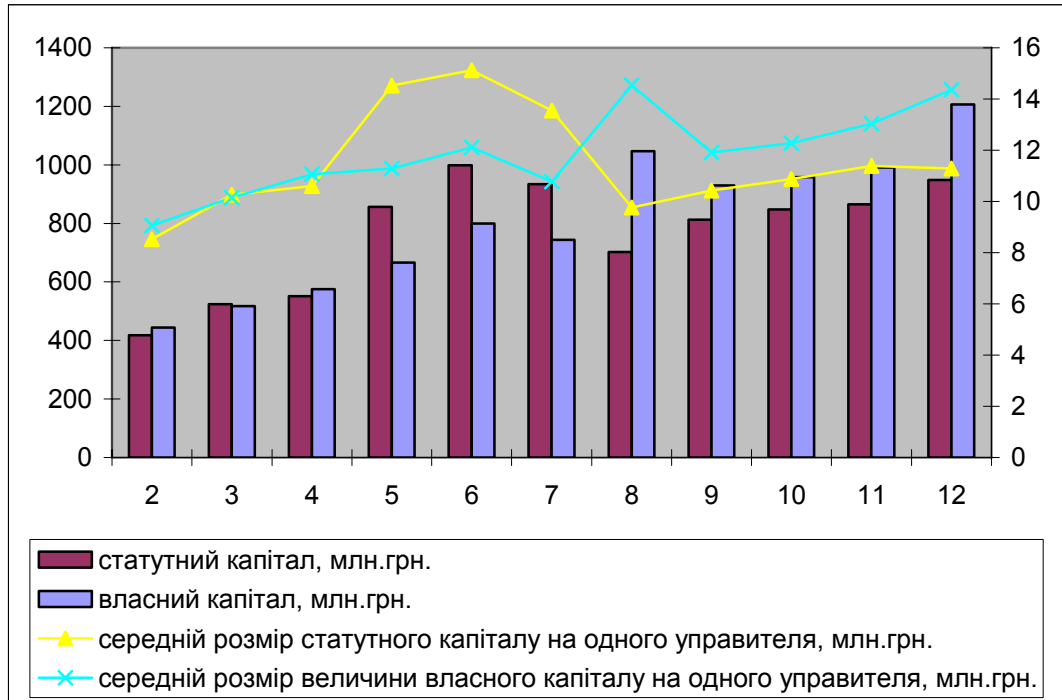
Важливим показником в діяльності управителів є показник переданих безпосередньо забудовнику для фінансування будівництва житла залучених коштів. Відповідно до інформації наданої управителями до Держфінпослуг вказаний показник коливається в межах 87 %, від залучених коштів. Разом з тим, починаючи з вересня 2006 року відсоток переданих коштів почав зменшуватись і на кінець року становив лише 85,5 %, що пояснюється загальним зростанням залучених коштів і можна зробити висновок, що надходження коштів на рахунки ФФБ, у цей період, значно перевищують потреби забудовників. Динаміка переданих забудовнику коштів та відсоток від залучених наведено на графіку 5.

Графік 5.



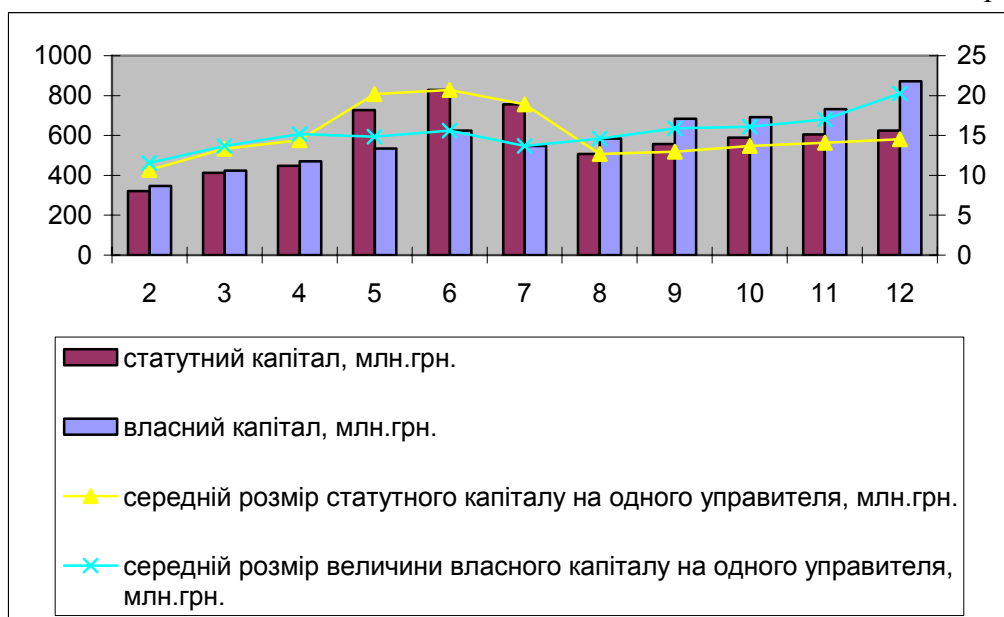
На кінець року управителі, які отримали ліцензії, досягли показника власного капіталу у розмірі 1,2 млрд. грн., таким чином середній показник розміру власного капіталу на одного управителя становить – 14,4 млн. грн. Динаміка величини статутного та власного капіталів та їх середніх обсягів наведено на графіку 6.

Графік 6.



Разом з тим, відповідні показники управителів, які залучають кошти дещо скромніші в частині показника загального власного капіталу у розмірі 0,87 млрд. грн., а от середній показник розміру власного капіталу на одного управителя більший і становить – 20,2 млн. грн. Динаміка величини статутного та власного капіталів та їх середніх обсягів наведено на графіку 7.

Графік 7.



Таким чином, відношення залучених коштів довірителів до власного капіталу управителів, становить – 3,1 рази.

Разом з тим, подальший розвиток вказаного сегменту ринку фінансових послуг свідчить, що незабаром фінансові компанії за основними показниками фінансового стану наздоженуть інших учасників ринку фінансових послуг, а показник середньої величини активів та власного капіталу фінансових компаній уже на порядок перевищує відповідні показники кредитних спілок (див. Таблицю 3).

Таблиця 3

| | Кількість компаній | Власний капітал (млрд. грн.) | | Величина активів (млрд. грн.) | |
|-------------------|--------------------|------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
| | | усього | в середньому | усього | в середньому |
| ФК | 78 | 0,93 | 0,01 | 2,10 | 0,03 |
| Банки | 166 | 33,25 | 0,20 | 287,46 | 1,73 |
| Страхові компанії | 407 | 16,41 | 0,04 | 22,50 | 0,06 |
| кредитні спілки | 760 | 1,04 | 0,0014 | 2,90 | 0,0038 |