ПЕРСПЕКТИВИ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ В ПРОЕКТИ БУДІВНИЦТВА МІСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ МЕТОДОМ КРАУДФАНДИНГУ

Є. Ю. ГНАТЧЕНКО, канд. екон. наук, доц.
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова,
61002 Україна, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17,
gnatchenko.evgenia@gmail.com

У світі чітко простежується тренд зростання числа краудфандингових майданчиків, де йде збір коштів на різні проекти будівництва або реновації нерухомості. Станом на квітень 2017 року в Сполучених Штатах Америки нараховується більше 75 краудфандингових платформ нерухомості, а протягом 2014-2015 років у всьому світі були створені 150 таких платформ [1].

У той же час особливо активно цю тенденцію підхопила Великобританія. За словами Аяна Мітра, засновника і виконавчого директора CrowdBnk, однією з перших краудфандингових платформ в Англії, поворотний момент в груповому інвестуванні в нерухомість стався в той період, коли колишній генеральний директор Тім Брідон опублікував звіт в Dreedon. Тоді він стверджував, що уряд потребує збільшення альтернативних джерел капіталу, щоб виключити дефіцит фінансування, з яким стикаються малі підприємства. Тепер мінімальна інвестиція в Британських краудфандингових платформах нерухомості становить від 50 фунтів стерлінгів. За даними різних міжнародних експертів, одна з причин швидкого збільшення популярності краудфандинга нерухомості в тому, що інвестувати в об'єкти можна через зручні веб-ресурси. Наприклад, в грудні 2016 року латвійська компанія LP Private Property запустила портал Bulkestate. Це перша краудфандинговая інтернет-платформа в країні, що спеціалізується на локальних проектах нерухомості. На даний момент Bulkestate пропонує два краудфандінгових інструменту: спільні інвестиції і спільна покупка нерухомості. На сьогодні за допомогою цієї платформи реалізовано кілька проектів з купівлі-продажу та реновації житлових будинків.

Цілком ймовірно, що в найближчі роки ми побачимо появу перших українських краудфандингових майданчиків, що спеціалізуються на нерухомості. Однак про серйозний вплив подібних проектів на ринок нерухомості України говорити поки рано. Адже навіть у разі появи таких майданчиків знадобиться кілька років, щоб даний метод інвестування став популярним серед українців і привернув приватних інвесторів. Щоб мінімізувати ризики, їм доведеться навчитися адекватно оцінювати ринкову ситуацію, якість будівельних проектів (наявність у девелоперів кредитного навантаження, локацію будівництва, інші ризики) та ін. Однак навіть такий аналіз не гарантує на 100% позитивний результат інвестування. Іншими словами, перш ніж стати альтернативою традиційним ринкам капіталу, краудфандинг повинен позитивно зарекомендувати себе як надійний і

безпечний спосіб інвестування [2].

Безумовно, даний напрямок є досить перспективним, і ринок колективних інвестицій може бути повноцінно сформований в Україні через 5-10 років. Однак для цього необхідні сумлінні гравці, які зможуть довести надійність подібного формату вкладень потенціальним інвесторам, стабільний розвиток ринку і можливості контролю проектів з боку вкладників.

Список використаних джерел:

1. Что такое краудфандинг недвижимости? История появления, преимущества и недостатки подобного метода финансирования. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://minfin.com.ua/blogs/ manny34/ 114612/.
2. Сергій Пішковцій. Краудфандинг: як зібрати кошти на реалізацію своєї ідеї. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://web.archive.org/ web/20161124065615/http://inspired.com.ua:80/ideas/crowdfunding/.