

**Шифр «Гроші на будівництво»**

**Галузь: Економіка будівництва**

**МЕХАНІЗМИ ТА ІНСТРУМЕНТИ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ  
ПРОЕКТІВ**

## Зміст

Вступ.....	3
1. Сутність та інструменти фінансування будівельних проектів. Механізми інвестування в будівництво.....	5
2. Стан і тенденції будівельної галузі та її фінансування в Україні.....	15
3. Проблеми фінансування будівельних проектів у вітчизняній будівельній галузі та шляхи їх вирішення.....	22
Висновки .....	31
Список використаних джерел.....	34
Додатки.....	48

## Вступ

В сучасних умовах будівництво набуває все більшого значення – зростає кількість населення, а і разом з ним попит на житло, розвиваються міста, з'являється потреба в нових інфраструктурних проектах. Всі ці фактори сприяють збільшенню ролі будівництва у розвитку економіки.

Однак для збільшення об'ємів будівництва, його якості для учасників будівельного ринку існує ціла низка перешкод. Однією із таких є залучення значних обсягів фінансування на реалізацію великих будівельних, інфраструктурних проектів. Саме тому вирішення проблеми фінансування будівництва є актуальною. Вирішення такої проблеми дозволить більш якісно та ефективно вибудовувати стратегії залучення коштів в будівництво.

На сьогодні проблему фінансування будівництва досліджують багато українських та закордонних науковців, такі як Садов'як М. С., Сафонов Ю. М., Михайленко Д.М, Стащук О.П, Сурженко О. А, Миськів Г. В, Юркевич О. М., Кашпоров В.Н, Рибак А. І., Скуратовський А.І, Гарагонич О. В, Омельчук В. О, Суркова Ю.О., Баланська, О. І, Білик О. А, Ісаєнко Д.В, Д'яченко А. В., Серьогіна Н. В., Брунько П. В., Кулясов С.П, , Давиденко Д.О., Фаріон Д. О., Покотілов А.А., Нахкур Т. Ф.

**Мета і завдання роботи.** Метою дипломної роботи є визначення основних способів і механізмів фінансування будівництва, аналіз будівельної галузі України та її фінансування, визначити основні проблеми фінансування будівництва на даному етапі.

Реалізація цієї мети потребує вирішення таких завдань:

- з'ясувати сутність та інструменти фінансування будівництва;
- дослідити основні методи механізми фінансування будівництва в Україні;
- визначити стан та тенденції розвитку будівельної галузі в Україні;
- обґрунтувати основні проблеми фінансування будівництва

- запропонувати шляхи вирішення проблем фінансування будівництва та збільшення інвестування

**Методи дослідження.** В процесі виконання наукової роботи було використанні різноманітні загальнонаукові та спеціальні методи дослідження, а саме: для формулювання поняття фінансування будівництва та виокремлення його основних особливостей були використані методи дедуктивний та індуктивний методи; для збору інформації, щодо тенденцій, об'ємів був використаний статистичний метод; при аналізі законодавчої бази використовувався аксіоматичний метод; для здійснення порівняння досліджуваних даних використовувався метод порівняння; для виокремлення механізмів та інструментів фінансування будівництва використовувався метод систематизації та класифікації; для формування висновків по роботі було використано метод узагальнення.

Інформаційною базою наукової роботи слугувало чинне законодавство України, дані Державної служби статистики України, окремих підприємств та організацій, постанови Кабінету Міністрів України, наукові праці українських та закордонних вчених та спеціалістів, підручники, статті в періодичних виданнях, що присвячені фінансуванню будівництва, сторінки мережі Інтернет.

**Об'єктом роботи** є сучасні процеси фінансування будівництва в Україні.

**Предметом роботи** є методичні, теоретичні та практичні умови фінансування будівництва

## **1. Сутність та інструменти фінансування будівельних проектів. Механізми інвестування в будівництво**

Будівництво є однією із ключових галузей економіки держави, оскільки при обґрунтованій соціально-економічній політиці може бути використане як драйвер економічного зростання. Воно має одну з головних ролей у реалізації стратегічних цілей розвитку суспільства через впровадження будівельно-інвестиційних проектів на різного роду рівнях (державний, регіональний, місцевий).

Можна виокремити ряд причин, чому будівництво є вагомим чинником економічного зростання країни[1, с. 21]:

1. Житло є потребою, яка складає основу життя суспільства, визначає ступінь його розвитку і добробут людей, стимулює його прогрес.
2. Необхідність задоволення потреби в житлі стимулює приватні накопичення, які можуть бути використані як джерела фінансування інвестицій.
3. Дефіцит житла виступає фактором розвитку ринку житлової нерухомості.
4. Розширення житлового будівництва сприяє розвитку суміжних галузей, зайнятості населення в них.

У відповідності до об'єктивних закономірностей вихід України на економічний рівень передових зарубіжних країн можливий за умови широкомасштабного підвищення інвестиційної активності, зростання обсягів капітальних вкладень у нове будівництво, реконструкцію і технічне переозброєння існуючих основних фондів, з випереджаючим розвитком виробничого потенціалу будівельної галузі та її матеріально-технічної бази .[2, с. 7]

Термін «фінансування» можна трактувати у вузькому та широкому значенні. У вузькому значенні фінансування відноситься до капіталу у грошовій формі, який дається або береться в борг за допомогою фінансових ринків або інститутів зазвичай

для здійснення капіталовкладення. В широкому значенні – це фонди з будь-яких джерел, що призначені для здійснення будь-яких затрат.[3, с. 182]

Під фінансуванням розуміється забезпечення необхідними фінансовими ресурсами (грошима) підприємств, організацій, а також різних економічних програм і видів економічної діяльності, будівництв і об'єктів, що будуються. [4]

Базуючись на вищеописаних визначеннях, можемо сформулювати поняття «фінансування будівництва», як процес спрямування необхідного обсягу фінансових ресурсів для проведення проектно-вишукувальних робіт та будівництва об'єктів у терміни визначені договором.

Система фінансування будівництва має складну структуру і може здійснюватися різноманітними методами і формами та з використанням різних інструментів. (Додаток 1)

Розглянемо детальніше методи фінансування будівництва.

Самофінансування передбачає будівництво об'єктів за рахунок власних фінансових ресурсів забудовника. Основними джерелами фінансування будівництва за такого методу є використання власних коштів підприємства, які утворюються з прибутку, амортизаційних відрахувань та накопичень. Тобто фінансування відбувається напряму.

У якості власних фінансових ресурсів можуть виступати кошти, отримані як відшкодування збитків від аварій чи стихійного лиха, а також грошові нагромадження та заощадження громадян і юридичних осіб. [5, с. 160]. Переваги та недоліки самофінансування, як методу фінансування будівництва представлені в Додатку 3.

Незважаючи на переваги самофінансування як методу фінансування будівництва, підприємство не завжди може самостійно забезпечити себе необхідною кількістю грошових ресурсів. Для залучення додаткових інвестицій підприємство може скористатись іншим способом фінансування – пайовим фінансуванням. Воно

може здійснюватися за допомогою різних інструментів : договору дольової участі, вступу до житлово-будівельного кооперативу тощо.

Розглянемо більш детально названі вище інструменти.

Договір дольової (пайової) участі (далі ДДУ) являє собою інструмент залучення фінансів фізичних та юридичних осіб для спорудження об'єкту будівництва в цілому і подальшої передачі його частин пайовикам пропорційно до зроблених внесків. Тобто при укладанні ДДУ фіз./юр. особи стаючи інвесторами фінансують будівництво об'єкта разом, після чого він розподіляється між сторонами пропорційно до їх вкладень.[6]

Варто зазначити особливість укладення такого виду договір. У разі, якщо будівництво виконується виключно власними силами забудовника, то в такому випадку, організація, що виконувала будівництво має право на частину збудованого об'єкту, оскільки в такому випадку договір дольової участі визнається договором підряду.

Іншим інструментом пайового фінансування будівництва є створення житлово-будівельного кооперативу (далі ЖБК).

Схема фінансування з використанням ЖБК схожа з ДДУ, однак в ній з'являється ще один суб'єкт – безпосередньо житлово-будівельний кооператив. ЖБК створюються та діють на підставі Закону України «Про кооперативи». Основною метою створення ЖБК, згідно п.1 розділу 1 Примірного статуту є : «забезпечення житлом членів кооперативу і членів їх сімей шляхом будівництва багатоквартирного жилого будинку (будинків), а у випадках, передбачених законодавством, - одно- і двоквартирних жилих будинків садибного типу або багатоквартирного блокованого жилого будинку (будинків) з надвірними будівлями за власні кошти кооперативу з допомогою банківського кредиту, а також для наступної експлуатації та управління цим будинком (будинками)». [8]

Схема фінансування житла із застосуванням ЖБК передбачає укладання договору про пайову участь в кооперативі або аналогічний йому договір про

пайовий внесок. В даних договорах визначаються вступний внесок і пай, терміни платежів та інші умови, що передбачені статутом цього житлово-будівельного кооперативу. Після того як об'єкт будівництва буде введено в експлуатацію, житлово-будівельний кооператив має оформити на себе право власності на нерухомість. За договором міни(бартеру) ЖБК передає пайовику квартиру за яку останній сплатував кошти.

Згідно статті 384 Цивільного Кодексу України будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю. Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу - і розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її. У разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником. [9]

Кредитне фінансування будівництва здійснюється шляхом отримання забудовником позики на обмежений термін зі сплатою відсотків за її користування.[11, с. 104] При кредитному фінансуванні будівництва використовуються такі інструменти як : іпотечне кредитування, банківські позики.

Іпотеку варто розглядати радше, розглядати не як окремий метод або механізм фінансування будівництва, а як джерело за допомогою якого фізичні та юридичні особи мають змогу профінансувати будівництво. Але незважаючи на це, іпотека – дієвий спосіб залучення грошових ресурсів в будівництво.

Державне фінансування будівництва зводиться до використання таких інструментів як : пряме фінансування, кредитування за рахунок державного бюджету, субсидії та дотації.

Пряме фінансування передбачає виділення грошових коштів із державного (місцевого) бюджету на будівництво певного об'єкту. Фінансові ресурси держави спрямовують на будівництво житла найчастіше у випадках, коли такий об'єкт є важливою соціальною програмою (будівництво стадіонів, лікарень, навчальних закладів тощо), або на підставі проведення конкурсного відбору. [11, с. 105]



Порядок залучення державних коштів в фінансування капітального будівництва регламентується відповідною Постановою Кабінету Міністрів України №1764 від 27.12.2001 р.

Державне кредитування здійснюється наданням бюджетних позик безпосередньо міністерствам, відомствам, іншим центральним органам державної виконавчої влади для фінансування через банківські установи пускових об'єктів, раніше розпочатих новобудов виробничого призначення, технічного переозброєння і реконструкції діючих підприємств незалежно від форм власності. Значно рідше державні кредити надаються фізичним особам та мають чітке цільове призначення.[14]

Змішане фінансування будівництва передбачає використання власних і залучених коштів забудовника для будівництва об'єкту. Тобто можливе поєднання декількох із вищеописаних методів фінансування будівництва.[11, с. 105]

### **Механізми інвестування в будівництво**

Згідно частини 3 статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.[15]

Відповідно абзацу 16 статті 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» фонд фінансування будівництва – кошти, передані управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані управителем у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь у ФФБ. [16]

Фонд – не юридична особа. Тому його може створити як банк, так і комерційна компанія з ліцензією на проведення операцій з нерухомістю або здійснення діяльності по залученню інвестицій для фінансування будівництва. [17] Мета їх створення є отримання довірцями ФФБ у власність житла. [ч. 5 ст. 5, 5]

Механізм фінансування будівництва через ФФБ представлений в Додатку 2

Фонди фінансування будівництва бувають двох типів — А та Б. Для першого типу А характерним є те, що усі ризики недостатнього залучення коштів від довірцелів (інвесторів) приймає на себе забудовник, який сам визначає усі споживчі характеристики об'єкту. Забудовник зобов'язаний своєчасно ввести об'єкт в експлуатацію, незалежно від обсягу фінансування. ФФБ типу А створюють великі забудовники, такі як, наприклад, Київміськбуд, з метою акумулювання коштів для фінансування будівництва. [18, с. 31]

Другий тип Б характерний тим, що управитель визначає споживчі властивості об'єкта, та приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва. Забудовник бере на себе зобов'язання дотримуватися вимог управителя щодо споживчих властивостей об'єкта, здійснювати будівництво без порушення графіків, відповідно до проектної документації та в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем. Забудовник також зобов'язаний своєчасно ввести об'єкт в експлуатацію у разі виконання управителем графіка фінансування будівництва. Як правило, управитель в цьому випадку здійснює передачу ризиків недостатності залучених коштів через страхування. [1, с. 44]

ФФБ типу Б є непопулярними і практично повністю відсутні на ринку. Основною причиною такої непопулярності ФФБ типу Б є ризик недофінансування і його віднесення на рахунок Управителя, на що дуже неохоче йдуть фінансові установи. Крім того, при використанні ФФБ типу Б забудовник фактично віддає всю комерційну частину проекту фінансові установі, залишаючи за собою лише будівельні функції. [20]

Підставою функціонування ФФБ є розроблені та затверджені Правила ФФБ. Вони регламентують функціонування ФФБ, тобто визначають його вид, процедуру створення, управителя та довіритель, порядок встановлення управління майном, напрями та порядок використання залучених коштів тощо. [абзац 1,2 ст. 12, 16]

Право власності на об'єкт інвестування (квартиру) переходить до довірителя (інвестора) після здавання будинку в експлуатацію забудовником та державної реєстрації права власності.[18, с. 32]

Фонд операцій з нерухомістю (далі ФОН) не є юридичною особою і створюється фінансовою установою, яка має сплачений статутний капітал у розмірі не менше одного мільйона євро. Основною метою створення ФОН є отримання доходу власниками емітованих сертифікатів. Тобто на відміну від ФФБ, ФОН не є механізмом отримання житла.

Згідно ч. 9 с. 25 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» для створення ФОН фінансова установа має:

- Розробити та затвердити Правила ФОН;
- Розробити та затвердити Інвестиційну декларацію та проспект емісії сертифікатів ФОН;
- Укласти договір із забудовником на умовах Закону;
- Здійснити емісію сертифікатів на суму, що не перевищує вартості об'єкта будівництва;
- Організувати розміщення сертифікатів ФОН шляхом відкритого продажу; [16]

Кошти, що були залучені в ФОН управитель ФОН може використовувати в інтересах власників сертифікатів на умовах управління майном для здійснення операцій з нерухомістю.[ч.3 ст. 25, 16]. Управитель ФОН має право на передачу об'єкта будівництва в платне користування третім особам, його продаж, здійснення інших операцій, що не заборонені чинним законодавством.

Основними учасниками системи ФОН залишаються ті самі суб'єкти, що й у ФФБ: ФОН (емітент сертифікатів ФОН), управитель, власник сертифікатів ФОН (засновник управління), забудовник і страхова компанія.[105]

Суть фінансування будівництва з використанням ФОН представлена в Додатку 3.

ФОН можливо створювати до моменту затвердження проектно-кошторисної документації на будівництво, лише за наявності документа, що посвідчує право на земельну ділянку з цільовим призначенням, згідно умовам інвестиційної декларації [21, с. 93]

#### Емісія цільових облігацій.

Згідно абзацу 3 ч.3 статті 7 ЗУ «Про цінні папери та фондовий ринок» цільові облігації – облігації, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі товарів та/або надання послуг відповідно до вимог, встановлених проспектом або рішенням про емісію цінних паперів (для державних облігацій України - умовами їх розміщення), а також шляхом сплати коштів власнику таких облігацій у випадках та порядку, передбачених проспектом або рішенням про емісію цінних паперів, облігацій (для державних облігацій України - умовами їх розміщення). [24]

На сьогодні випуск цільових облігацій регулює стаття 81 ЗУ « Про цінні папери та фондовий ринок»

Схема фінансування будівництва через емісію цільової облігації представлена на Додатку 4.

Взаємовідносини учасників побудовані за такою схемою. Між забудовником та інвестором укладається договір, яким забудовник резервує за інвестором об'єкт нерухомості. Оскільки, відповідно до Закону, забудовник не може "прямо" продати пакет облігацій, цю функцію виконує торговець. Отже, інвестор купує у торговця пакет облігацій. Слід пам'ятати, що на цьому етапі інвестор вже уклав договір резервування об'єкта нерухомості з забудовником, таким чином, інвестор може бути

впевненим, що отримає саме те житло, на яке розраховує. У встановлений строк інвестор пред'являє до погашення пакет облігацій шляхом обміну їх на об'єкт нерухомості, зазначений в договорі резервування. [25, с. 59]

Інститут спільного інвестування – це корпоративний або пайовий фонд, що є формою колективного інвестування, при якій засоби учасників об'єднуються і інвестуються управляючою компанією в різні активи (нерухомість, коштовні папери і т. д.) з метою отримання доходу інвесторами [21, с. 93]

Інвесторами ІСІ можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Інвестор стає акціонером фонду, придбаваючи його цінні папери - інвестиційні сертифікати пайового інвестиційного фонду (далі ПІФ) або акції корпоративного інвестиційного фонду (далі КІФ). Корпоративний та пайовий інвестиційні фонди мають багато спільного, але є принципові відмінності, які впливають на вибір фонду для вирішення тих чи інших бізнес-завдань. [26]

Головні відмінності між ПІФ та КІФ наведені в Додатку 5

На сьогодні використовується особливий вид фінансування через ІСІ – вечнурне фінансування .

Поняття "венчур" ("venture") у перекладі з англійської означає "ризик", "ризиковане починання", "ризиковане підприємство" тощо. Основний напрямок використання венчурного капіталу— фінансування діяльності високоризикованих фірм, орієнтованих на інновації

Венчурне фінансування - це фінансування, поєднане з підвищеним ризиком. Воно характерне для проектів, пов'язаних з вкладеннями в нову техніку, технологію, освоєння нових видів виробництва.

Венчурний фонд - професійний суб'єкт інвестиційної діяльності, компанія з управління активами якого приймає рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування з метою одержання прибутку безпосередньо, через передачу їх реципієнту для реалізації (використання) інвестицій на підставі договору інвестиційного характеру.

Функціонування венчурних фондів, як і будь-яких інших ІСІ, неможливе без діяльності компаній з управління активами, які здійснюють управління активами таких фондів. При цьому управління активами корпоративного венчурного фонду здійснюється компанією з управління активами на підставі договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду, який укладається між цією компанією і фондом, а управління активами пайового венчурного фонду – без такого договору (пайовий венчурний фонд створюються за ініціативою компанії з управління активами, і його активи переходять в її управління у відповідності до норм закону)[64]

Активи венчурного фонду можуть повністю складатися з нерухомості, корпоративних прав та цінних паперів, не допущених до торгів на фондовій біржі, або цінних паперів, що не отримали рейтингової оцінки відповідно до закону.

Учасниками венчурного фонду можуть бути юридичні та фізичні особи. Стосовно інвесторів — фізичних осіб Законом установлюється майновий ценз. [55]

Для будівельної компанії залучення фінансування через ІСІ має ряд переваг [1, с. 114] :

- прозорість і легітимність процесу залучення інвестицій;
- спрощення процедури залучення грошових коштів (робота з одним контрагентом-інвестором);
- в особі КУА будівельна компанія отримує не просто партнера, а і фінансового консультанта, який допомагає вирішити процедурні питання, пов'язані із залученням зовнішнього фінансування.

## 2. Стан і тенденції будівельної галузі та її фінансування в Україні

Будівельна галузь є однією з найважливіших галузей народного господарства, від якої залежить ефективність функціонування всієї системи господарювання країни. Важливість цієї галузі для економіки будь-якої країни та її регіонів зумовлена тим, що капітальне будівництво створює велику кількість робочих місць та використовує продукцію багатьох галузей народного господарства. [37, с. 215]

Щоб оцінити стан будівельної галузі за останні роки, варто проаналізувати макроекономічні показники, зокрема внесок будівельної галузі в структуру валового внутрішнього продукту. [38, с. 9] (рис.2.1)



Рис. 2.1 Структура ВВП України за видами господарської діяльності за січень-травень 2019 р.  
Джерело : [38, с. 9]

Незважаючи на те, що частка будівництва в структурі ВВП досить мала – лише 2,5 %, капітальне будівництво створює велику кількість робочих місць та використовує продукцію багатьох галузей народного господарства. Економічний ефект від розвитку цієї галузі полягає у мультиплікативному ефекті коштів, вкладених у будівництво. Адаже з розвитком будівельної галузі розвиваються: виробництво будівельних матеріалів і відповідного обладнання, машинобудівна галузь, металургія та металообробка, нафтохімія, виробництво скла, деревообробна і фарфоро-фаянсова промисловість, транспорт, енергетика тощо. Також будівництво як жодна інша галузь економіки сприяє розвитку підприємств малого та середнього бізнесу. [40, с. 4]

Динаміка будівництва тісно пов'язана з циклічністю розвитку економічної системи і може слугувати «локомотивом» розвитку останньої. Це стосується і житлового будівництва, що тісно пов'язано з базовою потребою в житлі та доходами населення. [41, с. 98]

Важливим показником розвитку будівельної галузі є індекс будівельної продукції. Цей показник має вимірювати зміни у щомісячних обсягах валової доданої вартості, створеної в секції “F” за КВЕД-2010. Величина внеску підприємств, що здійснюють будівельну діяльність, у створенні валового внутрішнього продукту безпосередньо визначається на основі обсягу виробленої продукції (виконаних будівельних робіт) та кількості відпрацьованого часу.[42, с. 6] (рис.2.2)





Рис. 2.2 Індекси будівельної продукції за 2015-2019 рр., млн.грн  
Джерело : [38, с. 9]

Як бачимо з рис.2.1 індекс будівельної продукції має тенденцію до зростання, але відбувся певний спад у 2018 відносно 2017 року. У 2019 році індекс будівельної продукції, у порівнянні з 2018 роком, зріс на 21,9%.

Успіх будівельного ринку в цілому залежить від наповнення його інвестиційним ресурсом. [38, с. 10] Капітальні інвестиції у житлові будівлі – це не лише інструмент вирішення житлових проблем населення України, але й значне стимулювання попиту на продукцію та послуги цілого ряду галузей, дотичних до будівельної. Зі зростанням ринку новозбудованого житла збільшується попит на ремонтні, дизайнерські послуги, будівельні матеріали, меблі, побутову техніку тощо. [1, с. 86] Обсяг капітальних інвестицій в будівництво представлений на рис.2.3

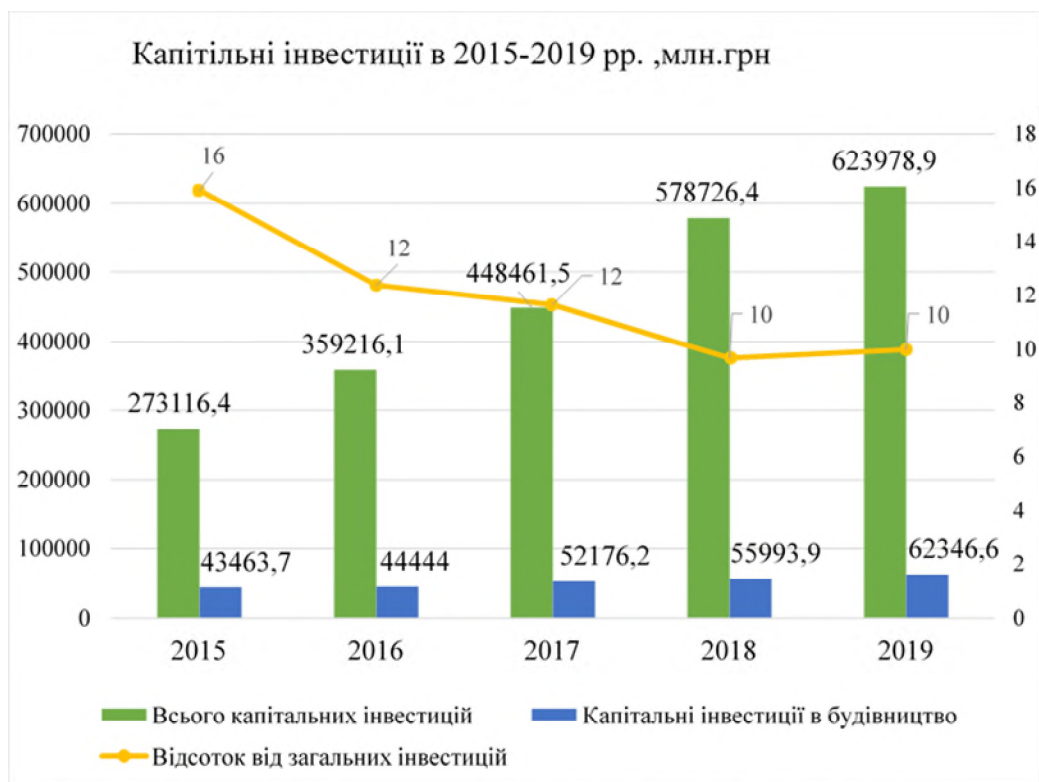


Рис. 2.3 Капітальні інвестиції в Україні за 2015-2019 рр., млн.грн  
Джерело : с автором за даними [39]

Протягом останніх років спостерігається позитивна динаміка загальних показників будівництва, внаслідок поступових ринкових перетворень. [43, с. 65] Обсяги виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції в Україні за 2015-2019 роки представлені в Таблиці 2.1

Таблиця 2.1

Обсяг виробленої будівельної продукції (виконаних будівельних робіт) за видами

Рік/Приріст	Будівництво, всього	Будівлі	У тому числі		Інженерні споруди
			житлові	нежитлові	
2015	57515,0	28907,5	13908,8	14998,7	28607,5
2016	73726,9	38106,4	18012,8	20093,6	35620,5
Ланцюговий темп приросту,%	28,19	31,82	29,51	33,97	24,51

2017	105682,8	52809,6	23730,0	29079,6	52873,2
Ланцюговий темп приросту, %	43,34	38,58	31,74	44,72	48,43
2018	141213,1	66791,6	29344,8	37446,8	74421,5
Ланцюговий темп приросту, %	33,62	26,48	23,66	28,77	40,75
2019	181697,9	83589,3	33208,8	50380,5	98108,6
Ланцюговий темп приросту, %	28,67	25,15	13,17	34,54	31,83
Базисні темпи приросту, %	215,91	189,16	138,76	235,89	242,94

Джерело: [39]

З таблиці видно, що загальні обсяги будівництва збільшились на 215,9 % або майже в 3 рази в 2019 у порівнянні з базисним 2015 роком. По видам найбільший приріст спостерігається на будівництві інженерних споруд 242,9 % і нежитлової нерухомості – 235,89 %. Також варто зазначити, що присутні високі ланцюгові темпи приросту із року в рік, відсоток зростання майже по кожному року та виду будівель перевищує 20%.

Важливою складовою будівництва є зведення будівель житлової та соціальної спрямованості. Об'єкти такої спрямованості перш за все задовольняють потреби населення країни, дослідження їх стану є першочерговою необхідністю, оскільки вирішення проблем житлового забезпечення завжди супроводжувалось певними труднощами. [47, с. 126]

Обсяг введених в експлуатацію житлових будівель та кількість збудованих квартир у 2015 – 2019 роках представлено на рис. 2.4

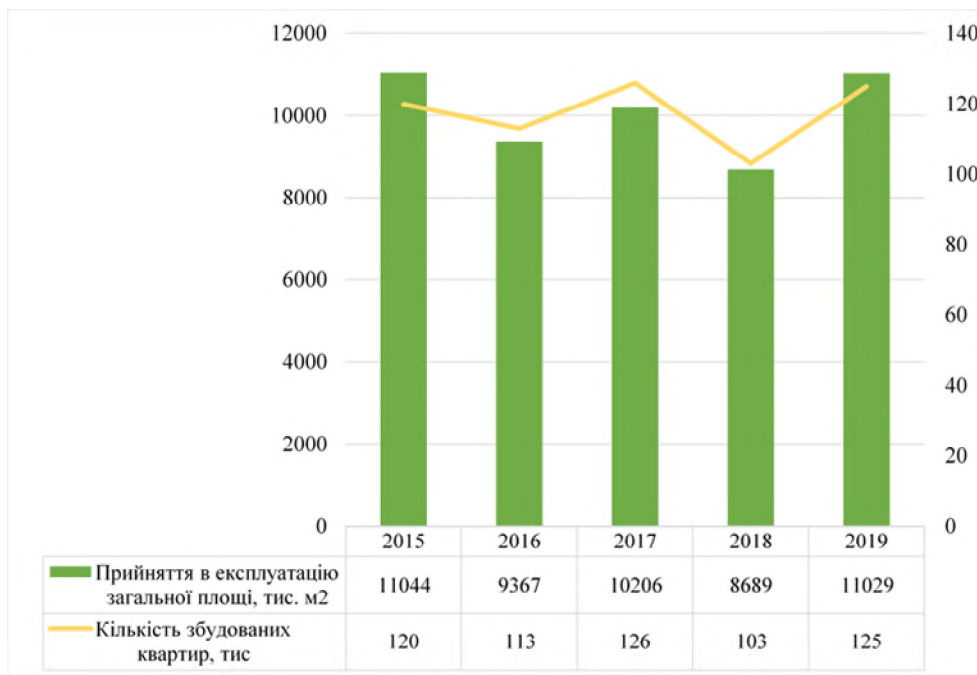


Рис. 2.4 Обсяг введених в експлуатацію житлових будівель та кількість збудованих квартир у 2015 – 2019  
Джерело : складено автором за даними [39]

З 2015 до 2019 року зберігалась тенденція на зниження обсягу введених в експлуатацію будівель. В 2019 році загальна площа прийнятого в експлуатацію житла майже вирівнялась із показником 2017 року і склала 11029 тис. м2, що на 2340 тис. м2 більше ніж у 2018 році.

Розглянемо обсяги та динаміку фінансування будівництва деяких з механізмів, що зазначені ЗУ «Про інвестиційну діяльність».

Згідно з Підсумки діяльності фінансових компаній та юридичних осіб (лізингодавців) за 2019 рік складених Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (далі Нацкомфінпослуг) станом на 31.12.2019 48 фінансових компаній мали діючі ліцензії на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, а саме на управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Загальна кількість

установників управління майном, які уклали договори з фінансовими компаніями-управителями щодо участі у фонді фінансування будівництва (ФФБ), станом на 31.12.2019 становить 28 298 осіб, з яких 28 114 – фізичних та 184 – юридичних. [44, с. 3].

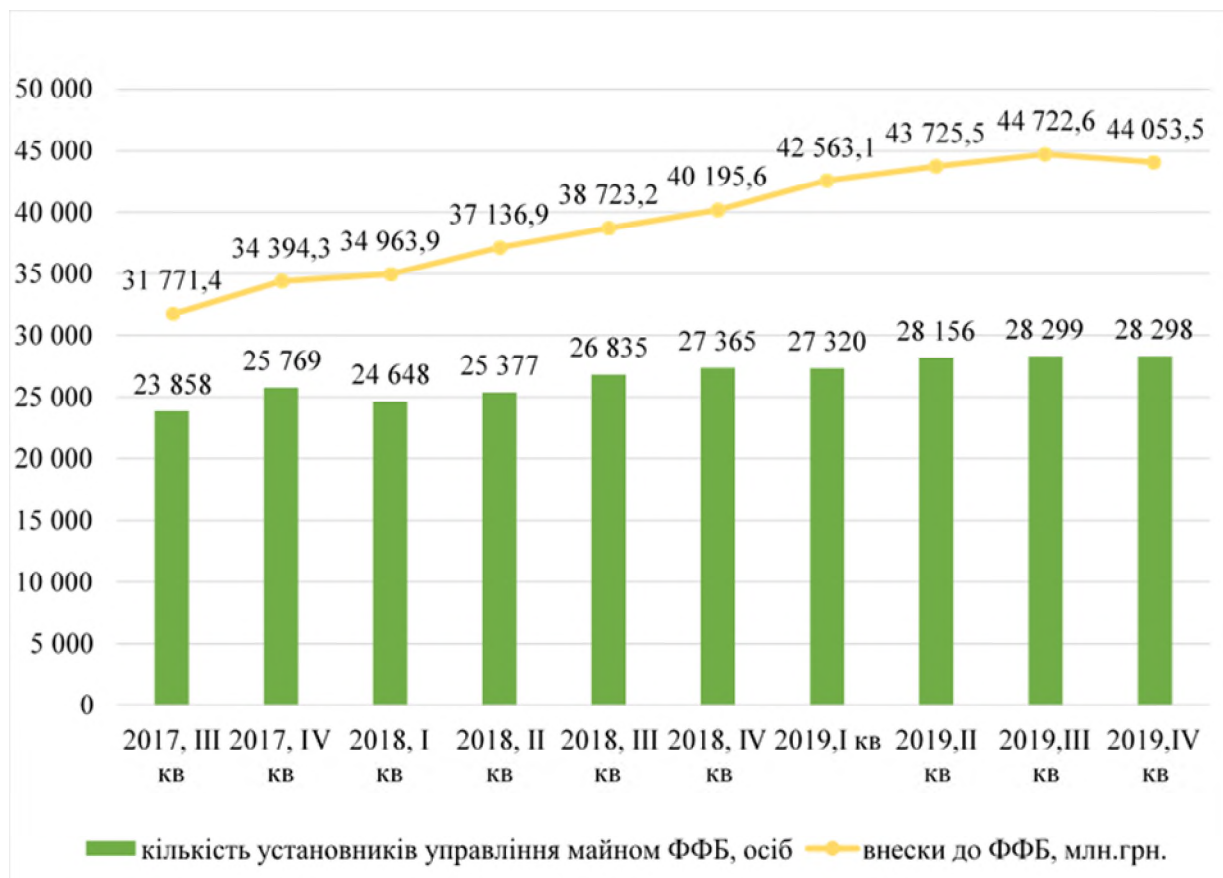


Рис. 2.5 Динаміка зміни кількості довіритель ФФБ та залучення коштів від довіритель ФФБ за 2017 – 2019 рр.

Джерело : розроблено автором за даними [44, с. 3]

За даними з рис. 2.5 за період 2017-2019 рр. спостерігається позитивна динаміка в обсязі залучення коштів установників у ФФБ. Зростання в IV кварталі 2019 року у порівнянні з IV кварталом 2017 року в грошову еквіваленті склало 128 %.

Таблиця 2.2

#### Джерела фінансування ФФБ за 2018-2019

Джерела будівництва	фінансування	Станом на 31.12.2019	Питома вага, %	Станом на 31.12.2018	Питома вага, %

Сума внесків, зроблених установниками управління майном (фіз. особи), млн. грн.	35 046,6	79,5	31 904,1	79,3
Сума внесків, зроблених установниками управління майном (юр. особи), млн. грн.	9 006,9	20,4	8 291,5	20,6
Власні кошти управителя, направлені на фінансування будівництва, млн. грн.	19,4	0,1	31,0	0,1
Загальна сума джерел фінансування будівництва, млн. грн.	44 072,9	100,0	40 226,6	100,0

Джерело: [44, с. 4; 45, с. 4 ]

Незважаючи на збільшення загальної суми джерел фінансування на майже 4 млн. грн, відсоткове розподілення внесків фізичних та юридичних осіб за 2018 і 2019 роки майже однакові.

Як видно із Таблиці 2.3 фінансування будівництва із використанням фондів операцій з нерухомістю не набув широкого застосування. Станом на 31.12.2016 кількість виданих дозволів складала – 15 одиниць, і тільки 4 ФОН було створено. Значний обвал виданих дозволів та створених ФОН автор пов'язує із прийняттям НКЦПФР рішення від 29.11.2016 р. №1174, про оновлення порядку реєстрації в ДКЦПФР випуску сертифікатів фонду операцій з нерухомістю та проспекту їх емісії, звіту про результати розміщення, погашення та скасування реєстрації випуску сертифікатів ФОН. Таким чином кількість виданих дозволів на 31.12.2017 склала 1 і не збільшувалась до теперішнього моменту.

Таблиця 2.3

Кількість створених ФОН і виданих дозволів за 2015-2019 рр.

Показники	Станом на 31.12.2015	Станом на 31.12.2016	Станом на 31.12.2017	Станом на 31.12.2018	Станом на 31.12.2019
Кількість виданих дозволів	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Кількість компаній, які створили ФОН	4	4	0	0	0
Кількість створених ФОН	4	4	0	0	0

Джерело:[44,45,46]

### **3. Проблеми фінансування будівельних проектів у вітчизняній будівельній галузі та шляхи їх вирішення.**

Будівництво є капіталоємною галуззю з тривалим фінансовим циклом. При цьому переважна частина будівельних компаній не має достатнього обсягу власних коштів для реалізації проектів, тому залежить від залучених коштів. [60] З цього і можна зробити висновок про головну проблему фінансування будівництва – брак грошових коштів та легальні способи їх залучення.

При виборі підприємством - забудовником шляхів фінансування своїх робіт він виходить із необхідності рішення основної проблеми фінансування будівництва: як дістати грошові кошти на досить тривалий строк будівництва (1-3 року) [61] Із переходом на ринкові засади та скороченням бюджетного фінансування житлового будівництва та забезпечення населення житлом, основним джерелом інвестицій у житлове будівництво стали власні заощадження населення. Однак, низький рівень платоспроможності основної частини населення зумовлює пошук нових джерел фінансування будівництва житла. [80]

Існують такі джерела фінансування будівництва – власні кошти забудовника, позичкові, залучені кошти. У той же час, для будівельних підприємств характерним є наявність такого джерела фінансових ресурсів, як кошти державного та місцевого бюджетів. Таким чином фінансуються роботи, що проводяться державними або комунальними підприємствами або під час реалізації державної пріоритетної інвестиційної програми фінансування житлового або промислового будівництва.[62,

с. 71] Розглянемо основні проблеми із застосуванням наведених вище джерел фінансування будівництва.

У зв'язку із неможливістю в повній мірі використовувати власні грошові ресурси, підприємство може використовувати наступне джерело фінансування – позичкові кошти. Позикове, боргове фінансування підприємства зазвичай виступає в двох формах: у вигляді одержання короткострокових і довгострокових банківських позичок. Проблема виникає в тому, що банки неохоче кредитують будівництво, що пов'язано зі значними ризиками будівельної галузі та недостатньо високою платіжною дисципліною будівельників.[63, с. 331]

Найбільш використовуваним джерелом фінансування будівництва є використання залучених коштів фізичних та юридичних осіб. Механізми залучення коштів фіз./юр. осіб висвітлені у Розділі 1. Великий вплив на повноцінне фінансування із залученими коштами має зовнішнє середовище будівельної організації - сукупність господарських суб'єктів, економічних, суспільних і природних умов, національних і міждержавних інституційних структур та інших зовнішніх відносно підприємства умов і чинників, що діють у глобальному оточенні. [76]

На поточному етапі розвитку нашої країни зберігається загальна нестійкість макроекономічної ситуації, що негативно впливає на фінансовий та реальний сектор економіки, доходи населення, інвестиційний процес. Фактори, що негативно впливають на рівень інвестиційної привабливості фінансування будівництва [41, с. 179]:

- Макроекономічні фактори:

низький рівень доходів населення – доходи населення як індикатор соціально-економічного розвитку країни є важливим показником суспільного добробуту. доходи населення є засобом формування і розвитку різнопланових характеристик людського капіталу. Обмеження розміру доходів у потенційних носіїв характеристик людського капіталу або невиправдана їх нерівність зумовлює неспроможність



отримання ними якісної освіти, підтримки власного здоров'я, зростання трудової міграції тощо, що в сукупності унеможлиблює інноваційний розвиток країни і породжує її відсталість [75, с. 883] Однак характерною рисою усіх соціально-економічних систем є нерівність у доходах населення, тобто їх диференціація, яка пов'язана із суттєвими відмінностями у становищі членів суспільства. Незначна диференціація доходів стимулює економічний розвиток, а високий її рівень негативно впливає на його темпи, оскільки підбиває стимули до праці та знижує її ефективність.[66] Згідно даних Держстату середня заробітня плата в Україні на березень 2020 року склала 11446 грн. або 424,94 \$ [39];

- стрибки курсу гривні – даний фактор був актуальний в період 2014-2018 рр. під час активних змін у курсі валют, наразі цей фактор не ключовий, однак у випадку кризи може мати вплив;

Недовіра економічних суб'єктів до фінансових інститутів є перешкодою акумулювання на фінансовому ринку ресурсного забезпечення поступального розвитку економіки на інноваційних засадах.[77, с. 179]

- відтік капіталу за кордон в офшори;
- Проблеми банківської системи:
  - низька капіталізація, збитковість і масові банкрутства, недосконалість банківських технологій кредитування.
  - нестійкість ресурсної бази та звуження джерел доходів;
  - проблеми з ліквідністю;
  - звуження ресурсної бази через дефіцит довгострокових ресурсів для фінансування іпотечних житлових кредитів;
- Слабка спроможність держави стимулювати інвестиційний процес, що несприятливо позначається на інвестиційному кліматі через падіння довіри приватних інвесторів, веде до руйнування механізму стимулювання інвестицій.

Особливу увагу варто приділити проблемі іпотечного кредитування в Україні, оскільки воно може стати одним із рушіїв економічного зростання.

Іпотечне кредитування робить доступним придбання населенням житла та сприяє підвищенню інвестиційної активності в капітальному будівництві, воно стимулює розвиток будівництва, розширює дохідну базу бюджету, забезпечує створення нових робочих місць та розвиток економіки України [67, с. 426]

Ще одним стримуючим фактором для інвестора від вкладання коштів у фінансування будівництва є ризики. Інвестор боїться втратити свої кошти, тому не інвестує їх. До основних ризиків можна віднести [65, с. 102; 64, с. 19]:

- несвоєчасної передачі об'єкту нерухомості у власність інвестору;

Лише 30% опитаних забудовників впевнені, що дотримуються запланованих строків. Зазвичай затримка становить 3–6 місяців. Кожен десятий попереджає про затримку на півтора року. Основною перешкодою є проблеми з дозвільною документацією;

- повторного продажу об'єкту нерухомості;
- невиконання зобов'язань перед інвестором емітентами цінних паперів
- низька якість виконання будівельних робіт;
- низький рівень захисту прав інвесторів та непрозорість схем інвестування;

Наразі наявність договору за жодним із механізмів фінансування будівництва не дає гарантій, що об'єкт буде вчасно добудовано та взагалі передано кінцевому власнику;

- відсутня фінансова відповідальність забудовника за порушення умов угоди;

Обов'язки сторін формально визначені в договорах, однак на практиці не діють;

- непрозорість ринку: відсутність інформації про кінцевих бенефіціарів забудовників та схеми їх фінансування тощо; Будівництво житла є соціально важливим, тож вимоги до прозорості та відповідальності за виконання умов угод мають бути подібними до норм, що діють у банківському секторі.

Усі вищезгадані ризики та фактори мають вирішальний вплив на можливість і бажання потенційного інвестора фінансувати будівництво.

Здійснення державного фінансування передбачає використання державного або місцевих бюджетів. Основними проблемами, які можуть виникнути при такому виді фінансування є незакінчений цикл фінансування будівництва, корупція в будівельній галузі.

Перша проблема приводить до того, що об'єкт який фінансується за рахунок державного або місцевого бюджету може зіштовхнутись з недофінансуванням, у разі якщо Кабмін або інший керуючий орган вирішить «перекинути» бюджетні кошти на більш нагальні бюджетні витрати, тим самим на якийсь час замороживши, фінансування будівництва.

Друга проблема набула широкого поширення в будівельній галузі. Кожного року корупційні правопорушення завдають мільярдні збитки державному бюджету.

Корупція зменшує ефективність фінансування будівництва, сприяє збільшенню строків зведення об'єктів та підвищує ціну на будівництво.

Серед найбільш корумпованих етапів реалізації проектів лишаються отримання узгоджень та дозволів від контролюючих органів, заключних дозволів та здача об'єкта в експлуатацію. Зокрема, 60,9% респондентів зазначили посилення корупції на етапі отримання заключних дозволів. Подібна ситуація склалась і в регіонах. Найчастіше з елементами корупції забудовники зустрічаються в Київській, Одеській та Харківській областях. [79, с. 8]

Для подолання негативних чинників, що гальмують темпи та об'єми фінансування будівництва, а отже і всю будівельну галузь необхідне прийняття рішень системного характеру. Найбільшу роль в такій трансформації відводиться державі, як головному регулятору ринку та встановлювачу «правил гри».

Необхідне удосконалення законодавчих механізмів, які регламентують здійснення різних видів діяльності по залученню коштів населення для фінансування будівництва та придбання житла, а також захисту прав та інтересів громадян та

інших учасників ринку житла, включаючи забезпечення права власності, найму, оренди, іпотеки. Важливим заходом є вирівнювання прав інвесторів і забудовників, що здійснюють житлове будівництво, законодавче визначення гарантій повернення вкладених коштів інвестору у разі невиконання покладених зобов'язань забудовником. Дотримання умов рівноправності є можливим важливо як для інвесторів – учасників дольового будівництва, так і для будівельних організацій, що здійснюють зведення житлових будинків. Інвестори повинні бути впевнені в отриманні житла належної якості і в строки, а забудовники – у реалізації запланованих фінансових потоків. [74]

Важливим завданням держави є збільшення платоспроможного попиту на нерухомість у населення, це у свою чергу призведе до збільшення фінансових потоків в будівництво. До основних заходів підняття платоспроможного попиту можна віднести [69, с. 3] :

- *загальне підвищення рівня доходів населення.*
- *розвиток іпотечного житлового кредитування населення, як основного інструменту підвищення купівельної спроможності громадян на ринку житла*
- *запровадження та підтримка державних програм із забезпечення населення житлом.*
- *розвиток накопичувальних схем придбання житла.*

Важливим фактором для залучення коштів фізичних та юридичних осіб у фінансування будівництва є позитивний імідж самої будівельної компанії. Оскільки на сьогодні інвестор розглядаючи варіанти з придбання нерухомості все більше уваги приділяє нецінновим характеристикам нерухомості. (Район будівництва, планувальні рішення, використані матеріали тощо). Тому для підприємств будівельної галузі надзвичайно важливо мати позитивний імідж на ринку та усіма способами підтримувати його забарвлений образ (впізнаність) суб'єкта соціально-економічних відносин, який формується під впливом соціальних норм, ціннісних орієнтацій, стереотипів, інформаційних повідомлень про підприємство; це

засіб комунікації, інструмент спілкування підприємства з свідомістю цільових груп громадськості. [81]

Основні складові позитивного іміджу забудовника представлені в Додатку 6.

*Повага до місця будівництва*. Девелопер повинен чітко відчувати потенційних клієнтів свого майбутнього об'єкта. Крім інтересів своїх клієнтів слід враховувати й інтереси місцевих жителів. Будинок не повинен створювати для них проблеми. Навпаки, він повинен відкрити нові можливості для навколишнього середовища.

*Визначення потенційних покупців*. Необхідно визначати потенційних покупців нерухомості, їх смаки, вподобання та реалізовувати їх вже на будмайданчику

*Відкрита комунікація*. Потенційний покупець має знати якомога більше про забудовника, об'єкт, що будується. Для покупців важливим є зворотній зв'язок із забудовником, тому необхідно налагодити прості, а головне чесні, відкриті канали спілкування.

*Правильні принципи будівництва*. Необхідно дотримуватися сучасних правил будівництва. Використовувати екологічні і нетоксичні матеріали. Звертати увагу на енергоефективність на всіх етапах: від правильного утеплення до ефективної системи постачання води без втрат.

*Обслуговування об'єкту після здачі в експлуатацію*. Вкрай важливий є відхід від практики «здав і забув». Необхідним є довготермінове обслуговування побудованого об'єкту.

Отже, для формування зацікавленості у потенційного покупця і відповідно залучення його грошових коштів, підприємствам необхідно ретельно проводити свою маркетингову політику та уважно стежити за власним іміджем на ринку нерухомості.

## Висновки

Будівництво з кожним роком стає все більш вагомим для економічного процвітання держави. Це пояснюється значним впливом будівництва на суміжні галузі, дозволяючи їм зростати за рахунок забезпечення будівництва необхідними ресурсами – матеріалами, кадрами, фінансовими ресурсами.

Будівництво – надзвичайно капіталоемна галузь. Для будівництва необхідні масштабні грошові потоки, для безперервного та ритмічного виробництва. Його фінансування є одним із ключових етапів, що забезпечує весь цикл будівництва.

У ході виконання роботи було сформульовано поняття фінансування будівництва – це процес спрямування необхідного обсягу фінансових ресурсів для проведення проектно-вишукувальних робіт та будівництва об'єктів у терміни визначені договорами. Було визначено, що фінансування будівництва може здійснюватись з різних джерел - власні, залучені, позикові, державні кошти, кожне з яких має свої недоліки та переваги. Застосування цих джерел відбувається шляхом використання різноманітних інструментів – договорів дольової участі, іпотечних та банківських кредитів, прямого державного фінансування та державних дотацій та субсидій тощо.

Були визначені основні механізми завдяки яким залучаються кошти для фінансування будівництва – фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування та емісія цільових облігацій забудовником. Кожен із цих методів має свою схему використання та податкові наслідки.

Варто зазначити, що ці механізми також використовують різні інструменти для фінансування будівництва. Так інститути спільного інвестування можуть використовувати форвардні контракти, інвестиційні договори; фонди операцій з нерухомістю відповідні сертифікати.

Також у ході роботи був проаналізований міжнародний досвід фінансування будівництва. Згідно поставленого завдання даної роботи було проаналізовано сучасний стан будівельної галузі України та її фінансування. Було виявлено, що наразі будівництво має малий відсоток у загальній структурі валового внутрішнього продукту України.

Середнє значення будівництва в цій структурі складає 2 – 2,5%. Наразі будівництво активно розвивається, що підтверджується статистичними даними, так індекс будівельної продукції останніми роками демонструє значний зростання, так само як і загальні площі будівель, що здаються в експлуатацію. Було виявлено, що темпи зростання площ будівель, що вводяться в експлуатацію складають близь 30%.

Було розглянута тенденція зміни рівня доходів населення, середній рівень заробітної плати в Україні на березень 2020 року становив 11446 грн. або 424,94 \$. Також було визначено проблемою фінансування будівництва – високу ціну на ринку первинної нерухомості.

Аналіз показав, що середня вартість 1 квадратного метру житла в Україні складає 12572 грн., що тисячу гривень більше, ніж середня заробітня плата.

До проблем фінансування ще варто віднести : високі ставки за іпотечними кредитами, середня їх значення коливається в районі 20%; проблеми банківської системи та слабка спроможність держави стимулювати інвестиційний процес.

У такому випадку було запропоновано шляхи вирішення проблем фінансування будівництва, серед них :

- загальне підвищення рівня доходів населення.
- розвиток іпотечного житлового кредитування населення
- запровадження та підтримка державних програм із забезпечення населення житло

Ці заходи можуть сприяти зростанню платоспроможного попиту серед населення, а отже і зростання фінансування будівництва.





### Список використаних джерел:

1. Садов'як М. С. ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ : дис. канд. ек. наук : 08.00.08 / Садов'як Михайло Степанович – Київ, 2019. – 208 с. – Режим доступу: [http://dspace.ubs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2137/1/sadoviak\\_financing\\_of\\_housing\\_DIS.pdf](http://dspace.ubs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2137/1/sadoviak_financing_of_housing_DIS.pdf)
2. Сафонов Ю. М. Економіко-правові основи капітального будівництва [текст] : навч. посіб. / Ю. М. Сафонов, В. Р. Кравець, В. Г. Олюха – К. : «Центр учбової літератури», 2014. – 244 с.
3. Словарь современной экономической теории Макмиллана.– М.:ИНФРА-М, 2003. – 608 с.
4. Поняття фінансування та його форми [Електронний ресурс] // Finance-dom: фінансово-інформаційний портал – Режим доступу до ресурсу: <https://finance-dom.ru/investicii/89/445-ponyattya-finansuvannya-ta-jogo-formi>.
5. Петухова О. М. Інвестування [текст] навч. посіб. / О. М. Петухова. – К. : «Центр учбової літератури», 2014. – 336 с.
6. Придбання новобудови: договір пайової участі в будівництві [Електронний ресурс] // DOM.Ria. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <https://dom.ria.com/uk/articles/pokupka-novostroya-dogovor-dolevogo-uchastiya-177505.html>.
7. Договори пайової участі в будівництві та інвестиційні договори / Д. Михайленко, Г. Урусова, Б. Бідій, А. Іванченко. // БУДІВЕЛЬНА БУХГАЛТЕРІЯ. – 2012. – №20 – Режим доступу: <https://i.factor.ua/ukr/journals/sbuh/2012/october/issue-20/article-99818.html>
8. Постанова Ради Міністрів Української РСР від 22.08.1985 р. № 163 «Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу»

[Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу :  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF>

9. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 №435-IV [Електронний ресурс] // Відомості Верховної ради України, Режим доступу:  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

10. Інвестування через житлово-будівельний кооператив (ЖБК) / Д.Михайленко, Г. Урусова, Б. Бідій, А. Іванченко. // БУДІВЕЛЬНА БУХГАЛТЕРІЯ. – 2013. – №11. – Режим доступу: <https://i.factor.ua/ukr/journals/sbuh/2013/june/issue-11/article-100174.html>

11. Стащук О. Форми та методи фінансування будівництва житла: характеристика та перспективи застосування // Світ фінансів. – 2019. – С. 99–107. – Режим доступу: <http://sf.tneu.edu.ua/index.php/sf/article/download/1248/1251>

12. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003, №38, ст. 131 // Відомості Верховної Ради України / Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

13. Сурженко О. А. Іпотека у відносинах кредитування при будівництві житла / О. А. Сурженко. // Університетські наукові записки. – 2011. – С. 109–113. – Режим доступу до ресурсу: [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/Unzap\\_2011\\_4\\_16.pdf](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Unzap_2011_4_16.pdf)

14. Миськів Г. В. ДЕРЖАВА ЯК КРЕДИТОР ТА ГАРАНТ НА КРЕДИТНОМУ РИНКУ / Г. В. Миськів. // Ефективна економіка. – 2013. – №5. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2017>

15. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991, №47, ст.646 // Відомості Верховної Ради України / Режим доступу:  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>

16. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.03.2003, №52, ст.377 //

Відомості Верховної Ради України / Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

17. Сергієнко М. Купівля новобудови: Фонд фінансування будівництва [Електронний ресурс] / М. Сергієнко // DOM.Ria. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <https://dom.ria.com/uk/articles/pokupka-novostroya-fond-finansirovaniya-stroitelstva-177093.html>.

18. Юркевич О. М. РОЗВИТОК ФОРМ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ / О. М. Юркевич. // Інвестиції: практика 30 та досвід. – 2017. – №21. – С. 30–34. – Режим доступу : [http://www.investplan.com.ua/pdf/21\\_2017/9.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2017/9.pdf)

19. Фонди фінансування будівництва (ФФБ) [Електронний ресурс] // Укрексімбанк.. – 2019. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.eximb.com/ua/business/pryvatnym-klientam/pryvatnym-klientam-inshi-poslugy/pryvatnym-klientam-fondy-finansuvannya-budivnyctva-ffb.html>.

20. Кашпоров В. Переваги та недоліки механізмів фінансування житлового будівництва [Електронний ресурс] / В. Кашпоров, О. Ванін – Режим доступу до ресурсу: <https://juristoff.com/news/jur-kolonka/2366-perevagi-ta-nedoliki-mekhanizmv-finansuvannya-zhitlovogo-budivnitstva>.

21. Рибак А. І. АНАЛІЗ МЕХАНІЗМІВ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ ПРОЕКТІВ В ГАЛУЗІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА. РИНКОВИЙ МЕХАНІЗМ ФІНАНСУВАННЯ / А. І. Рибак, І. Б. Азарова. // Управління розвитком складних систем. – 2014. – №18. – С. 88–97. – Режим доступу: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP\\_meta&C21COM=S&2\\_S21P03=FILA=&2\\_S21STR=Urss\\_2014\\_18\\_17](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=Urss_2014_18_17)

22. Асадчев Ю. Інвестиційні схеми фінансування будівництва житла [Електронний ресурс] / Ю. Асадчев // ЛІГА.блоги. – 2020. – Режим доступу: <https://blog.liga.net/user/yuasadchev/article/36764>.

23. Горяник О. В. ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФОНДІВ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ В УКРАЇНІ / О. В. Горяник. // ХНЕУ. – 2017. – С. 1–7. –

Режим доступу:

<http://repository.hneu.edu.ua/bitstream/123456789/17962/1/%D0%93%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%BD%D0%B8%D0%BA%20%D0%9E.%20%D0%92.%20%2C%20%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%86%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%9C.%D0%93.%20%D0%9E%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96%20%D1%84%D1%83%D0%BD%D0%BA%D1%86%D1%96%D0%BE%D0%BD%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%A4%D0%BE%D0%BD%D0%B4%D1%96%D0%B2%20%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%96%D0%B9%20%D0%B7%20%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8E%20%D0%B2%20%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%96.pdf>

24. Закон України «Про цінні папери та фондовий ринок» від 23.02.2006, №31, ст. 268 // Відомості Верховної Ради України / Режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15>

25. Петренко І. П. ПРАВОВІ ТА ФІНАНСОВІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ЦІЛЬОВИХ ОБЛІГАЦІЙ ДЛЯ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ / І. П. Петренко. // Економіка та держава. – 2012. – №7. – С. 58–60. – Режим доступу до ресурсу: [http://www.economy.in.ua/pdf/7\\_2012/17.pdf](http://www.economy.in.ua/pdf/7_2012/17.pdf)

26. Скуратовський А. Інвестування за допомогою інвестиційних фондів – вибір між довірою і контролем [Електронний ресурс] / А. Скуратовський // РОДАТКИ.NET.UA. – 2019. – Режим доступу: [https://podatki.net.ua/uk/investuciyna-](https://podatki.net.ua/uk/investuciyna-diyalnist-fiz-osib/%D1%96%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%B7%D0%B0-%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%8)

[diyalnist-fiz-](https://podatki.net.ua/uk/investuciyna-diyalnist-fiz-osib/%D1%96%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%B7%D0%B0-%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%8)

[osib/%D1%96%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%B7%D0%B0-](https://podatki.net.ua/uk/investuciyna-diyalnist-fiz-osib/%D1%96%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%B7%D0%B0-%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%8)

[%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%8](https://podatki.net.ua/uk/investuciyna-diyalnist-fiz-osib/%D1%96%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%B7%D0%B0-%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%8)

E-

%D1%96%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%86%D1%96/.

27. Закон України «Про інститути спільного інвестування» від 23.07.2012, №29, ст. 337 // Відомості Верховної Ради України / Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>

28. Гарагонич О. В. Актуальні питання використання інститутів спільного інвестування в сфері господарювання / О. В. Гарагонич. // Юридичний науковий електронний журнал. – 2014. – №4. – С. 109–115. – Режим доступу: [http://www.lsej.org.ua/4\\_2014/28.pdf](http://www.lsej.org.ua/4_2014/28.pdf)

29. Ковтун М. В. ПОРІВНЯЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РИНКУ ЖИТЛА РОЗВИНУТИХ ТА ПЕРЕХІДНИХ ЕКОНОМІК / М. В. Ковтун. // Економіка та держава. – 2011. – №9. – С. 98–101. – Режим доступу: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP\\_meta&C21COM=S&2\\_S21P03=FILA=&2\\_S21STR=ecde\\_2011\\_9\\_29](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=ecde_2011_9_29)

30. Омельчук В. О. ДОСВІД США ТА ЄВРОПИ В РОЗБУДОВІ ЖИТЛОВОЇ ІПОТЕКИ: ПЕРСПЕКТИВИ ДЛЯ УКРАЇНИ / В. О. Омельчук. // Економіка та держава. – 2010. – №10. – С. 29–32. – Режим доступу: [http://www.economy.in.ua/pdf/10\\_2010/8.pdf](http://www.economy.in.ua/pdf/10_2010/8.pdf)

31. Суркова Ю.О. Проблеми впровадження елементів зарубіжного досвіду фінансування житлового будівництва в Україні / Ю.О. Суркова. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://gisap.eu/ru/node/234>.

32. Баланська, О. І. Міжнародний досвід фінансування житлового будівництва та можливості його застосування в Україні [Текст] / Олена Ігорівна Баланська // Економічний аналіз : зб. наук. праць / Тернопільський національний економічний університет; редкол.: В. А. Дерій (голов. ред.) та ін. – Тернопіль : Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного

університету «Економічна думка», 2016. – Том 24. – № 1. – С. 114-121. – ISSN 1993-0259. – Режим доступу: <http://dspace.tneu.edu.ua/bitstream/316497/2513/1/17.pdf>

33. Квіт Н. М. Поняття та структура системи іпотечного кредитування / Н. М. Квіт. // Форум права. – 2009. – №1. – С. 242–251. – Режим доступу до ресурсу: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP\\_index.htm\\_2009\\_1\\_37.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2009_1_37.pdf)

34. Білик О. А. ФІНАНСОВІ МЕХАНІЗМИ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД / О. А. Білик. // Науковий вісник Херсонського державного університету. – 2016. – №17. – С. 33–37. – Режим доступу : [http://www.ej.kherson.ua/journal/economic\\_17/2/9.pdf](http://www.ej.kherson.ua/journal/economic_17/2/9.pdf)

35. Фінансові механізми реалізації інвестиційних проектів у житловому будівництві в Україні : звіт про виконання НДР / М-во освіти і науки України, ДВНЗ "Ун-т банківської справи" ; наук. кер. М. А. Вознюк. - Київ, 2016. - 225 с. – Режим доступу : <http://dspace.ubs.edu.ua/jspui/handle/123456789/1875>

36. Ісаєнко Д. Житлове будівництво за кордоном: досвід для України [Електронний ресурс] / Д. Ісаєнко // Держава і ринок. – С. 146-151. – Режим доступу : <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/putp/2011-3/doc/3/05.pdf>

37. Шут С. О. РОЗВИТОК БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ У / С. О. Шут. // Причорноморські економічні студії. – 2016. – №6. – С. 215–218. – Режим доступу : <http://bses.in.ua/journals/2016/6-2016/45.pdf>

38. Адамська І. СУЧАСНИЙ СТАН Й ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ / І. Адамська. // Галицький економічний вісник. – 2019. – №5. – С. 7–15. – Режим доступу : [http://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/30934/2/ГЕВ\\_2019v60n5\\_Adamska\\_I-Current\\_state\\_and\\_trends\\_of\\_7-15.pdf](http://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/30934/2/ГЕВ_2019v60n5_Adamska_I-Current_state_and_trends_of_7-15.pdf)

39. Сайт Державної Служби Статистики України. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://ukrstat.gov.ua>

40. Биба В. В. СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ / В. В. Биба, В. С. Гаташ. // ПолтНТУ. – 2013. – №4. – С. 3–9. –

Режим доступу: [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/Znpgmb\\_2013\\_4\(2\)\\_3.pdf](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Znpgmb_2013_4(2)_3.pdf)

41. Д'ЯЧЕНКО А. В. КРЕДИТНА СКЛАДОВА ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ : дис. канд. ек. наук : 08.00.08 / Д'ЯЧЕНКО А. В. – Ірпінь, 2018. – 281 с - -

Режим доступу: <http://www.nusta.edu.ua/wp-content/uploads/2016/11/%D0%94%D0%B8%D1%81%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F-%D0%BD%D0%B0-%D0%B7%D0%B4%D0%BE%D0%B1%D1%83%D1%82%D1%82%D1%8F-%D0%BD%D0%B0%D1%83%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%81%D1%82%D1%83-ilovepdf-compressed-1.pdf>

42. Методика розрахунку інтегрального індексу виробництва (враховуючи індекси промислової та будівельної продукції), – К.: Державний комітет статистики України, 2013р – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/norm\\_doc/2020/61/61.pdf](http://www.ukrstat.gov.ua/norm_doc/2020/61/61.pdf)

43. Калініченко Л. Л. АНАЛІЗ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ ТА БУДІВЕЛЬНОЇ ПРОДУКЦІЇ УКРАЇНИ / Л. Л. Калініченко, Ю. Р. Сидорова. // Молодий вчений. – 2017. – №4. – С. 64–68. – Режим доступу : <http://molodyvcheny.in.ua/files/journal/2017/4.4/15.pdf>

44. Підсумки діяльності фінансових компаній та юридичних осіб (лізингодавців) за 2019 рік , – К.: Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, 2019 р. – Режим доступу: [https://www.nfp.gov.ua/files/OgliadRinkiv/FK/FK\\_IV\\_kv\\_2019.pdf](https://www.nfp.gov.ua/files/OgliadRinkiv/FK/FK_IV_kv_2019.pdf)

45. Підсумки діяльності фінансових компаній та юридичних осіб (лізингодавців) за 2018 рік , – К.: Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, 2018 р. – Режим доступу: [https://www.nfp.gov.ua/files/OgliadRinkiv/FK/FK\\_IV%20kv\\_2018.pdf](https://www.nfp.gov.ua/files/OgliadRinkiv/FK/FK_IV%20kv_2018.pdf)

46. Підсумки діяльності фінансових компаній та юридичних осіб (лізингодавців) за 2016 рік , – К.: Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, 2016 р. – Режим доступу: [https://www.nfp.gov.ua/files/OgliadRinkiv/FK/OsnPokazn/FK\\_4%20%D0%BA%D0%B2\\_2016.pdf](https://www.nfp.gov.ua/files/OgliadRinkiv/FK/OsnPokazn/FK_4%20%D0%BA%D0%B2_2016.pdf)

47. Серьогіна Н. В. АНАЛІЗ СТАНУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ / Н. В. Серьогіна, О. В. Петренко, В. О. Пашинов. // ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГО СПОДАРСТВОМ. – 2019. – №3. – С. 121–127. – Режим доступу: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/PSPE\\_print\\_2019\\_3\(1\)\\_20.pdf](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/PSPE_print_2019_3(1)_20.pdf)

48. ІСІ В ПРОЕКТАХ БУДІВНИЦТВА НЕРУХОМОСТІ – ІНВЕСТИЦІЙНІ ДОГОВОРИ [Електронний ресурс] // КУА Олімп. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: <https://kua-olimp.com.ua/investment-agreements-in-construction-realestate/>.

49. Податковий кодекс України: Закон України №2755-VI від 02.12.2010 р. [Електронний ресурс] // ВВР. – 2011. – №№13-17. – ст.112 – Режим доступу - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

50. Інвестування в будівництво через форвардні контракти: нюанси оподаткування [Електронний ресурс] // Вісник. – 2020. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.visnuk.com.ua/uk/news/100016098-investuvannya-v-budivnitstvo-cherez-forvardni-kontrakti-nyuansi-opodatкування>.

51. ІСІ В ПРОЕКТАХ БУДІВНИЦТВА НЕРУХОМОСТІ – ФОРВАРДНІ КОНТРАКТИ [Електронний ресурс] // КУА Олімп. – 2018. – Режим доступу до ресурсу : <https://kua-olimp.com.ua/investfunds-in-real-estate-construction-projects/>

52. Офіційний сайт ТОВ «Новий-Львів» [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу : <https://new-lviv.com.ua/>

53. Перелік фінансових установ, унесених до Державного реєстру фінансових установ / Національна комісія, що здійснює державне регулювання



у сфері ринків фінансових послуг / [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу : [https://nfp.gov.ua/files/reestry/DRFU/05\\_05\\_20-drfu.ods](https://nfp.gov.ua/files/reestry/DRFU/05_05_20-drfu.ods)

54. Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 р. / ТОВ «Новий-Львів» / [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу : <https://new-lviv.com.ua/wp-content/uploads/2020/05/Prymitky-2019.pdf>

55. Закон України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» від 06.02.2018, №13, ст. 69 // Відомості Верховної Ради України / Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2275-19>

56. Отенко І. П. Фінансовий аналіз : навчальний посібник / І. П. Отенко, Г. Ф. Азаренков, Г. А. Іващенко. – Х. : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2015. – 156 с. – Режим доступу: [http://shron1.chtyvo.org.ua/Otenko\\_Iryna/Finansovyi\\_analiz.pdf](http://shron1.chtyvo.org.ua/Otenko_Iryna/Finansovyi_analiz.pdf)

57. Литвин Б. М., Стельмах М. В. / Фінансовий аналіз: Навч. посіб. — К.: «Хай-Тек Прес», 2008. — 336 с. — Режим доступу: [http://library.tneu.edu.ua/files/EVD/book\\_FIN\\_ANALIZ.pdf](http://library.tneu.edu.ua/files/EVD/book_FIN_ANALIZ.pdf)

58. ЯЦИШИН Н. МЕТОДИКА АНАЛІЗУ ФІНАНСОВОГО СТАНУ ПІДПРИЄМСТВА / Н. ЯЦИШИН. // Економічний аналіз. – 2012. – №10. – С. 439–445. – Режим доступу [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/ecan\\_2012\\_10%284%29\\_102.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/ecan_2012_10%284%29_102.pdf)

59. Фінансовий аналіз: нав. посіб. / За ред. П.В. Захарченка, М.П. Гриценка., 2018 – 224 с. – Режим доступу: <http://bdpu.org:8080/bitstream/123456789/1579/1/GritsenkoM.P.ZakharchenkoP.V.FINANSOVY%20ANALIZ.pdf>

60. Будівельній галузі бракує попиту та фінансування - банкіри [Електронний ресурс] // Економічна правда. – 2013. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.epravda.com.ua/news/2013/11/21/404646/>.

61. Кулясов С. Фінансування будівництва [Електронний ресурс] / С. Кулясов // МЮК "СОЛОМОН - ГРУП" – Режим доступу до ресурсу: <http://solomon-group.com/holding/st/45.html>.

62. Брунько П. В. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ / П. В. Брунько. // Інвестиції: практика та досвід. – 2015. – №17. – С. 66–73. – Режим доступу: [http://www.investplan.com.ua/pdf/17\\_2015/14.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/17_2015/14.pdf)

63. Гнатченко Є. Ю. МЕНЕДЖМЕНТ МАРКЕТИНГОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ / Є. Ю. Гнатченко, Ю. І. Гайко. // Миколаївський національний університет імені В.О. Сухомлинського. – 2015. – №4. – С. 331–334. – Режим доступу: <http://global-national.in.ua/archive/4-2015/70.pdf>

64. Звіт про фінансову стабільність за 2019 рік – К.:Національний банк України, 2019 р. – Режим доступу: [https://bank.gov.ua/admin\\_uploads/article/FSR\\_2019-H2.pdf?v=4](https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2019-H2.pdf?v=4)

65. Давиденко Д.О., Д. О. ІЄРАРХІЧНА МОДЕЛЬ ПРОБЛЕМ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА ІНВЕСТОРОМ / Д. О. Давиденко Д.О., // Міжнародний науково-виробничий журнал. – 2014. – №24. – С. 102–106. – Режим доступу: [http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbu/cgiirbis\\_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP\\_meta&C21COM=S&2\\_S21P03=FILA=&2\\_S21STR=sre\\_2014\\_2\\_16](http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbu/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=sre_2014_2_16)

66. Булавинець, В. М. НЕРІВНІСТЬ ДОХОДІВ НАСЕЛЕННЯ В УКРАЇНІ: ЧИННИКИ ТА СУЧАСНИЙ СТАН / В. М. Булавинець, О. І. Заклекта. // Ефективна економіка. – 2017. – №11. – Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=5870>

67. Сальникова Т. В. Розвиток іпотечного кредитування в контексті державної політики забезпечення населення житлом в Україні / Т. В. Сальникова. // Молодий вчений. – 2018. – №6. – С. 426–430. – Режим доступу: [http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbu/cgiirbis\\_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10](http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbu/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10)

[&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP\\_meta&C21COM=S&2\\_S21P03=FILA=&2\\_S21STR=molv 2018 6\(2\) 45](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2004-%D1%80)

68. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р. N 559-р « Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування» [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2004-%D1%80>

69. Левчинський Д. Л. Обґрунтування основних напрямів вдосконалення механізму регулювання інвестиційним процесом відтворення міського житлового фонду / Д. Л. Левчинський. // Наукові праці КНТУ. Економічні науки. – 2010. – №17. – Режим доступу: [http://www.kntu.kr.ua/doc/zb\\_17\\_ekon/stat\\_17/59.pdf](http://www.kntu.kr.ua/doc/zb_17_ekon/stat_17/59.pdf)

70. Постанова Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967 « Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2020 роки», [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF>

71. ПІЛЬГОВИЙ КРЕДИТ НА БУДІВНИЦТВО (ПРИДБАННЯ) ЖИТЛА ЗА РАХУНОК КОШТІВ СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ ДЕРЖМОЛОДЬЖИТЛА [Електронний ресурс] // Одеське регіональне управління Держмолодьжитла. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <https://od.molod-kredit.gov.ua/novyny/pilhovyi-kredyt-na-budivnytstvo-prydbannia-zhytla-za-rakhunok-koshtiv-statutnoho-kapitalu-derzhmolodzhytla-3>.

72. ЗДЕШЕВЛЕННЯ ІПОТЕКИ [Електронний ресурс] // Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/zdeshevlennia-ipoteki>.

73. ДОСТУПНЕ ЖИТЛО / Загальна інформація [Електронний ресурс] // Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo/zahalna-informatsiia>.

74. Пивоваров, К. В. ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ Й СТИМУЛЮВАННЯ В СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА / К. В. Пивоваров, // Державне управління: удосконалення та розвиток. – 2009. – №4 - Режим доступу до ресурсу: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=250>

75. Волошина С. В. Нерівність доходів населення України як перешкода розвитку людського капіталу / С. В. Волошина, А. В. Скубіліна, А. М. Чеботаренко. // МУКАЧІВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ. – 2017. – №9. – С\|. 882–889. – Режим доступу : [http://www.economyandsociety.in.ua/journal/9\\_ukr/153.pdf](http://www.economyandsociety.in.ua/journal/9_ukr/153.pdf)

76. Орлов Д. І. ПРОБЛЕМА АНАЛІЗУ ВПЛИВУ ЗОВНІШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА НА ФУНКЦІОНУВАННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ [Електронний ресурс] / Д. І. Орлов. – 2013. – Режим доступу до ресурсу: [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/ekmk\\_2013\\_1\\_16.pdf](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/ekmk_2013_1_16.pdf).

77. Циганова Н.В Н. В. ВЗАЄМОДІЯ СУБ'ЄКТІВ ФІНАНСОВОГО РИНКУ В УМОВАХ ПОВЕДІНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ / Н. В. Циганова Н.В. // Науковий погляд: економіка та управління. – 2019. – №2. – С. 174–184. Режим доступу :<http://biblio.umsf.dp.ua/jspui/bitstream/123456789/3625/1/21%20%D0%A6%D0%B8%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%9D.%20%D0%92.%20174%20-%20184.pdf>

78. РУДЕНКО В. В. ІНВЕСТИЦІЙНА ДІЯЛЬНІСТЬ В ОФШОРНИХ ЗОНАХ: ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ / В. В. РУДЕНКО. // Вісник Хмельницького національного університету. – 2015. – №1. – С. 133–138 - Режим доступу : [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/Vchnu\\_ekon\\_2015\\_1\\_26.pdf](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Vchnu_ekon_2015_1_26.pdf)

79. РІВЕНЬ КОРУПЦІЇ У БУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ. // ІНФОРМАЦІЙНИЙ ДАЙДЖЕСТ КОНФЕДЕРАЦІЇ БУДІВЕЛЬНИКІВ УКРАЇНИ. – 2018. – №15. – С. 1–12. - Режим доступу : <http://kbu.org.ua/assets/app/img/digest/CBUdigest15.pdf>

80. Фаріон Д. О. ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ / Д. О. Фаріон. // "Ефективна економіка. – 2010. – №11.

- Режим доступу : [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/efek\\_2010\\_11\\_22.pdf](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/efek_2010_11_22.pdf)

81. Ясінська Ю. Р. ІМІДЖ ПІДПРИЄМСТВА: ВИЗНАЧЕННЯ, СТРУКТУРА, ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ / Ю. Р. Ясінська. // Вісник Львівської комерційної академії. – 2015. – №48. – С. 98–103. - Режим доступу :

[http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/Vlca\\_ekon\\_2015\\_48\\_19.pdf](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Vlca_ekon_2015_48_19.pdf)

82. МЕХТІЄВ Р. 5 правил для формування позитивного іміджу девелопера [Електронний ресурс] / Р. МЕХТІЄВ // MIND. – 2020. – Режим доступу до ресурсу:

<https://mind.ua/openmind/20207177-5-pravil-dlya-formuvannya-pozitivnogo-imidzhu-developera>.

83. Наказ Міністерства розвитку громад та територій України № 236 від 28.07.2016 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу :

<https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2016/07/nakaz-vid-28.07.16-----236.pdf>

84. Наказ Міністерства розвитку громад та територій України № 286 від 02.12.2019 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу :

<https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2019/12/Nakaz-286.pdf>

85. Наказ Міністерства розвитку громад та територій України № 46 від 01.03.2018 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу :

<https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2018/03/nakaz-46.pdf>

86. Наказ Міністерства розвитку громад та територій України № 335 від 06.12.2018 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу : <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2018/12/nakaz-vid-06.12.2018-----335.pdf>

87. Наказ Міністерства розвитку громад та територій України № 291 від 06.11.2017 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу : <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/11/nakaz-291.pdf>

88. Наказ Міністерства розвитку громад та територій України № 283 від 24.10.2016 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу : <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/11/nakaz-291.pdf>

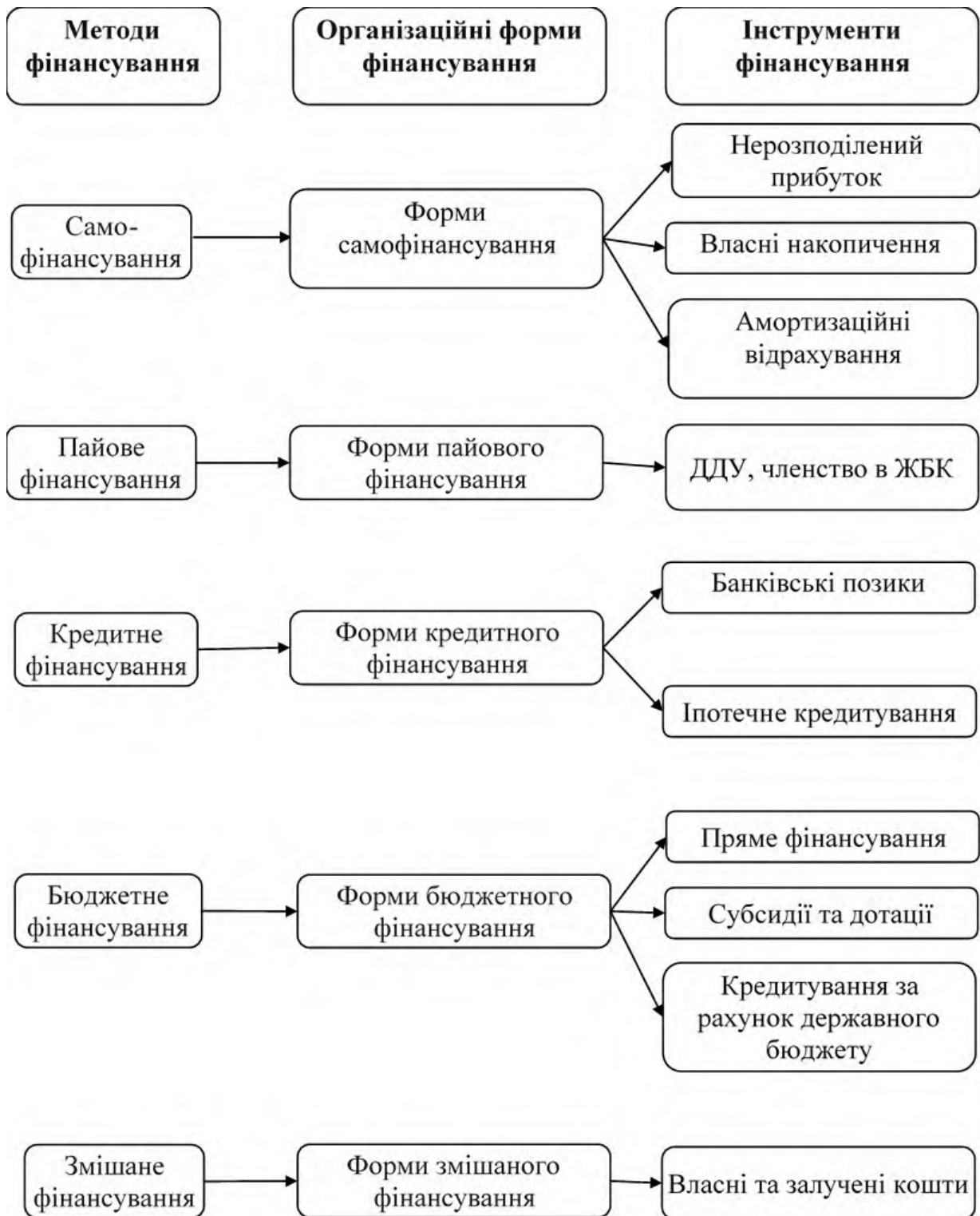
89. Іпотека на житло від банків України [Електронний ресурс] // HotLine Finance. – 2020. – Режим доступу до ресурсу: <https://hotline.finance/ua/mortgages?sum=2000000&period=1800&payment=30>.

90. Методичні вказівки для практичної та самостійної роботи з дисципліни «Інвестування в будівництві» (для студентів 4, 5 курсів денної та заочної форм навчання напряму підготовки 6.030504 – Економіка підприємства) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова; уклад. : О.Б. Трояновська, Н. В. Дріль. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. – 24 с. – Режим доступу: <http://eprints.kname.edu.ua/40623/1/2014%20511%D0%9C%20%D0%9C%D0%A3%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%9F%D0%97%20%D0%98%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B2%20%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5.pdf>

Додатки

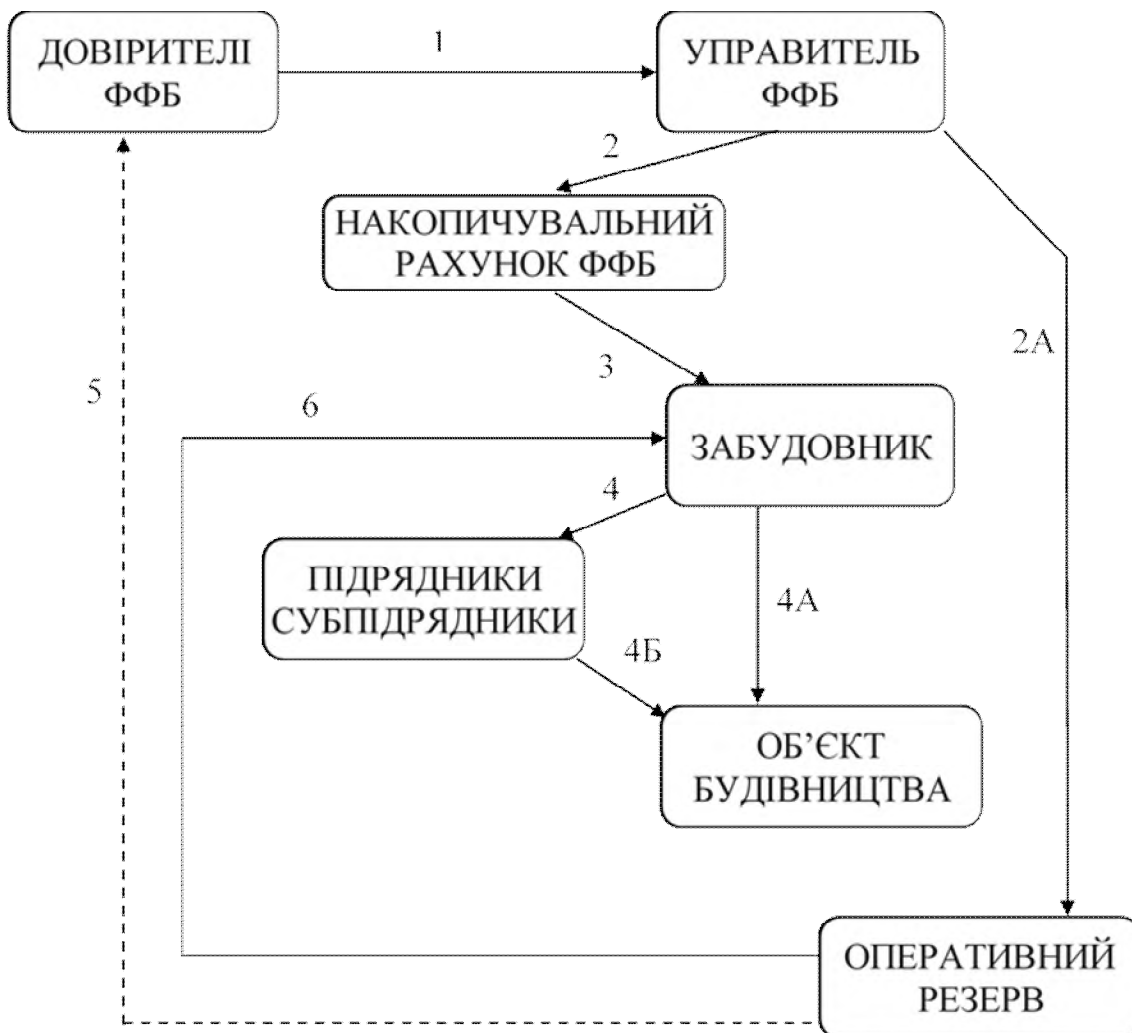
Додаток 1 Методи, організаційні форми та інструменти фінансування будівництва





Джерело: [1, с. 35]

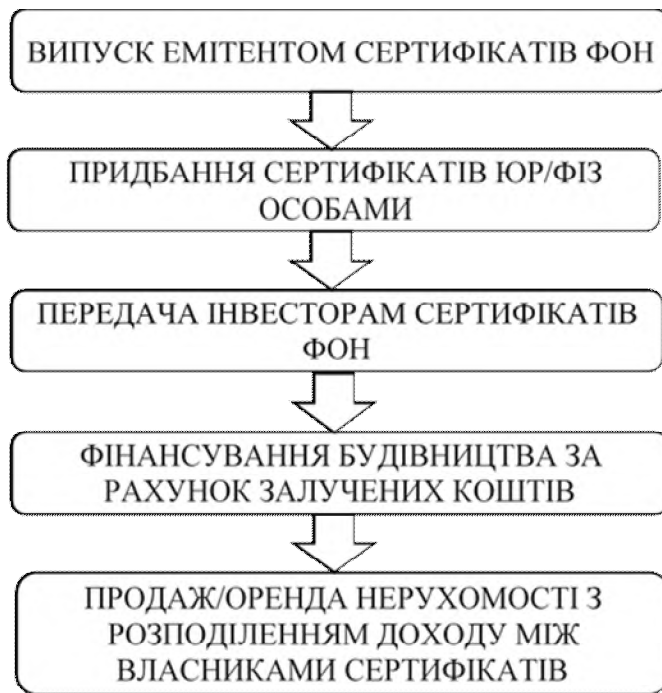
Додаток 2. Механізм фінансування будівництва через ФФБ



, де 1 – внесення Довірителями чергових траншів до ФФБ (згідно з графіком платежів); 2 – Накопичення коштів ФФБ на окремому рахунку; 2А – Формування оперативного резерву (10%); 3 – перерахування коштів Забудовнику, згідно з графіком фінансування будівництва або на запит Забудовника (після перевірки ходу Будівництва); 4 – Здійснення сплат на користь Підрядників, Субпідрядників тощо.; 4А – Фінансування спорудження Об'єкта будівництва; 4Б – виконання БМР та інших робіт; 5 – Повернення (часткове повернення) коштів Довірителям при їх виході з ФФБ, зміні об'єкта інвестування тощо; 6 – Остаточні розрахунки із Забудовником;

Джерело: [19]

Додаток 3. Суть фінансування будівництва з використанням ФОН



Джерело: [22]

Додаток 4. Схема фінансування будівництва через емісію цільової облигації



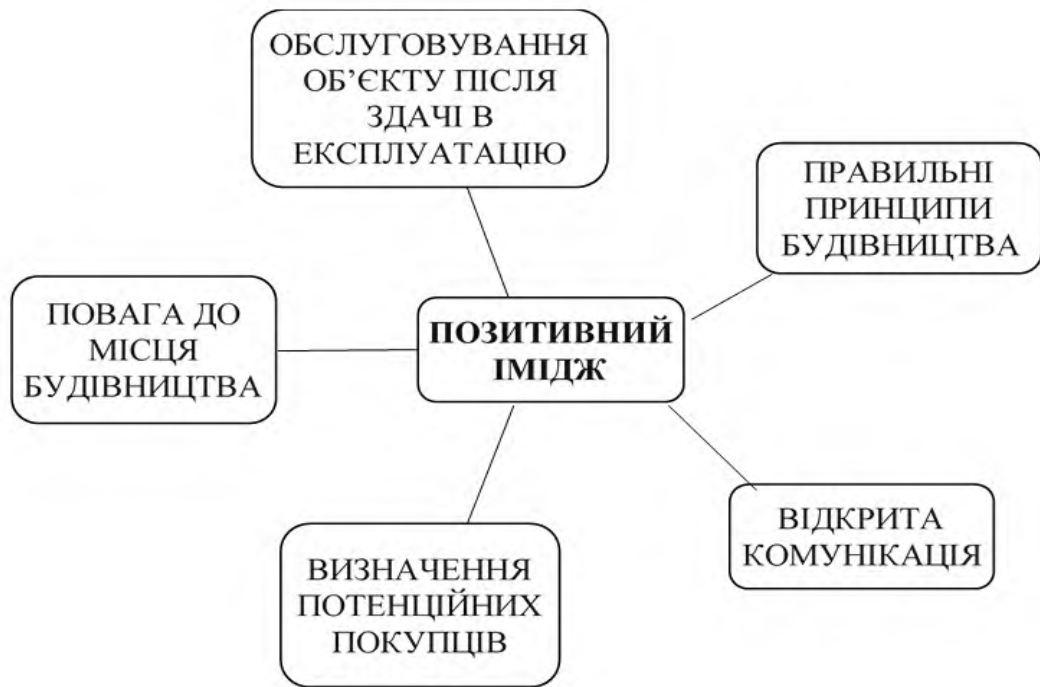
, де 1 – емісія цільових облигацій; 2 – пакет цільових облигацій; 3 – договір резервування нерухомості; 4 – право власності на об'єкт інвестування;

Джерело: [21, с. 95]

Додаток 5. Відмінності між КІФ та ПФ

	ПФ	КІФ
Організаційно-правова форма	Не юридична особа	Юридична особа
Статутний капітал	1250 мінімальних з.п.	1250 мінімальних з.п.
Цінні папери фонду	Інвестиційні сертифікати	Акції
Органи управління Фонду	Не передбачено	Збори акціонерів Наглядова рада Фонду
Документи, що визначають специфіку діяльності	Регламент та проспект ПФ	Статут КІФ, проспект та регламент КІФ
Взаємодія з суб'єктами, обслуговуючими діяльність фонду	Власники інвестсертифікатів не можуть ініціювати зміну аудитора, зберігача, оцінювача і КУА	Збори акціонерів можуть ініціювати зміну аудитора, зберігача, оцінювача і КУА
Взаємодія з КУА	КУА здійснює операції з активами одноосібно	Договір з управління активами

Джерело : [26]



Джерело: розробка автора за даними [82]