

Система фінансового забезпечення житлового будівництва

Стаття присвячена дослідженню питання фінансового забезпечення житлового будівництва. Метою статті є дослідження та оцінка теоретичних підходів до здійснення фінансового забезпечення житлового будівництва. Проаналізовано дисертаційні роботи з питань фінансового забезпечення для розкриття сутності, узагальнення публікацій з цієї тематики та виявлення тенденцій розвитку будівельної галузі з визначення подальших перспектив розвитку в майбутньому. Узагальнено дисертаційні роботи, проведено аналіз об'єктів дисертаційних робіт, присвячених проблемним питанням фінансового забезпечення підприємств житлового будівництва. Розглянуто поняття «система», згруповано визначальні особливості, що характеризують системний підхід, а саме: широкий спектр використання, визначення декількох типів систем, аналіз об'єкта дослідження з позиції множини елементів, можливість визначення довгострокової стратегії дослідження. Розглянуто основні принципи, на яких ґрунтується системний підхід. Обґрунтовано використання системного підходу для дослідження питань фінансового забезпечення. Проаналізовано склад елементів фінансового забезпечення з використанням системного підходу. Узагальнено методи фінансування будівництва житла, виявлено їх переваги та недоліки. Самофінансування – один з методів фінансування, що передбачає використання власних фінансових ресурсів забудовників для будівництва об'єктів житлової нерухомості. Пайове фінансування реалізується шляхом емісії простих або привілейованих акцій, зазвичай характерне для проєктів масштабного житлового будівництва. Кредитне фінансування передбачає надання позики забудовнику, що реалізується відповідно до принципів кредитування. Бюджетне фінансування здійснюється через механізм прямого фінансування з бюджету, а також із використанням державного кредиту. Змішане фінансування ґрунтується на поєднанні власних та позикових джерел фінансування. Розглянуто механізми фінансування та інвестування житлового будівництва.

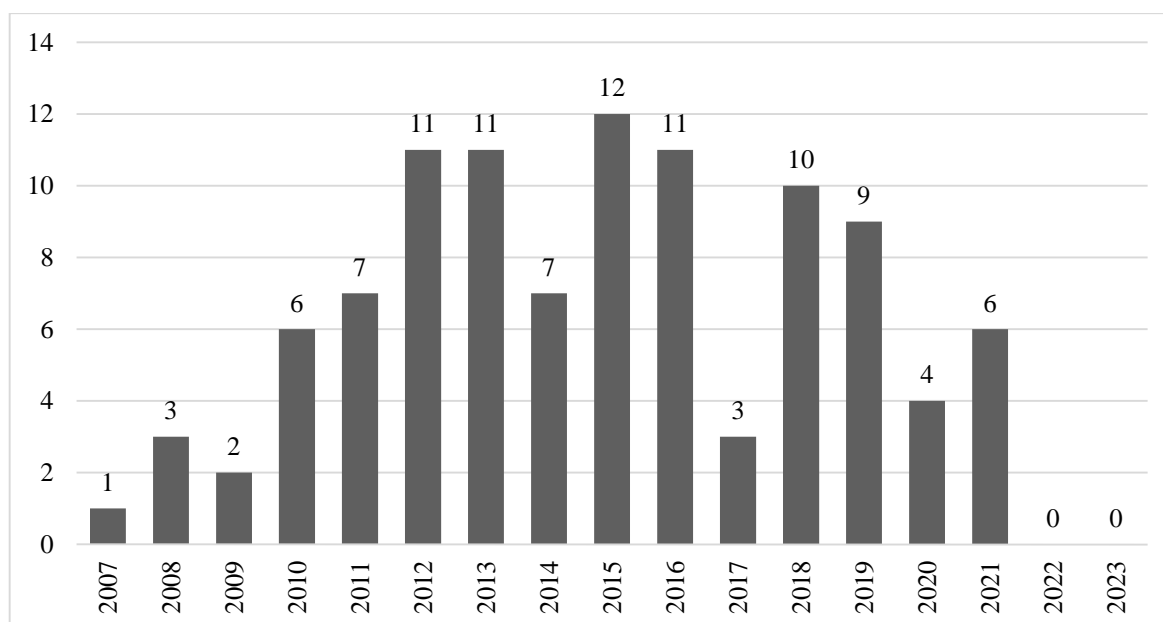
Ключові слова: фінансове забезпечення; фінансові ресурси; система; джерела; механізми; методи.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими практичними завданнями. Високий рівень розвитку житлового будівництва є показником економічного та соціального розвитку країни в цілому. Важливість сфери житлового будівництва обумовлена насамперед вирішенням соціальних питань та потреб, що своєю чергою супроводжується взаємодією з іншими суміжними галузями економіки і передбачає створення нових робочих місць, використання продуктів інших галузей виробництва та задоволення суспільних потреб. У період воєнного стану та повоєнного відновлення країни особливо гостро постає питання фінансового забезпечення житлового будівництва.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Теоретичним засадам фінансового забезпечення житлового будівництва присвячена значна кількість наукових праць авторів: В.Базилевича, Т.Воскресенської, О.Стащук, Д.Фаріона, О.Юркевича, Р.Бруханського та інших.

Мета статті – дослідження теоретичних питань формування системи фінансового забезпечення житлового будівництва та уточнення її складових елементів з метою визначення напрямів подальшого розвитку.

Викладення основного матеріалу. Для розкриття змісту фінансового забезпечення житлового будівництва запропоновано проаналізувати захищені дисертації з питань формування та використання фінансових ресурсів цієї галузі. Інформаційною базою для дослідження є Національний репозитарій академічних текстів. За його даними протягом досліджуваного періоду за 2007–2023 рр. за спеціальністю 08.00.08. «Гроші, фінанси і кредит» за тематикою дослідження «фінансове забезпечення» було захищено 103 дисертаційні роботи, в тому числі 91 дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук та 12 дисертацій на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук. Динаміка захищених дисертацій з питань фінансового забезпечення протягом досліджуваного періоду представлена на рисунку 1.



Джерело: побудовано на основі [1]

Рис. 1. Динаміка захищених дисертацій з тематики фінансового забезпечення у розрізі спеціальності 08.00.08 протягом 2007–2023 рр.

Аналіз захищених дисертацій з тематики фінансового забезпечення виявив тенденцію до скорочення кількості захищених дисертацій з обумовленої тематики, що прослідковується протягом останніх років. Варто звернути увагу на період 2022–2023 рр., що є яскравим прикладом стрімкого скорочення кількості захищених дисертацій, причиною чого може слугувати вплив зовнішніх та внутрішніх чинників на наукову сферу та освіту. В цілому тема фінансового забезпечення різних об'єктів недостатньо вивчена, а тенденція до скорочення кількості захищених дисертацій може вказувати на те, що обрана тематика потребує подальшого аналізу та дослідження для розкриття сутності, виявлення тенденцій та подальших перспектив розвитку в майбутньому. Предметну галузь досліджуваних дисертаційних робіт наведено на рисунку 2.

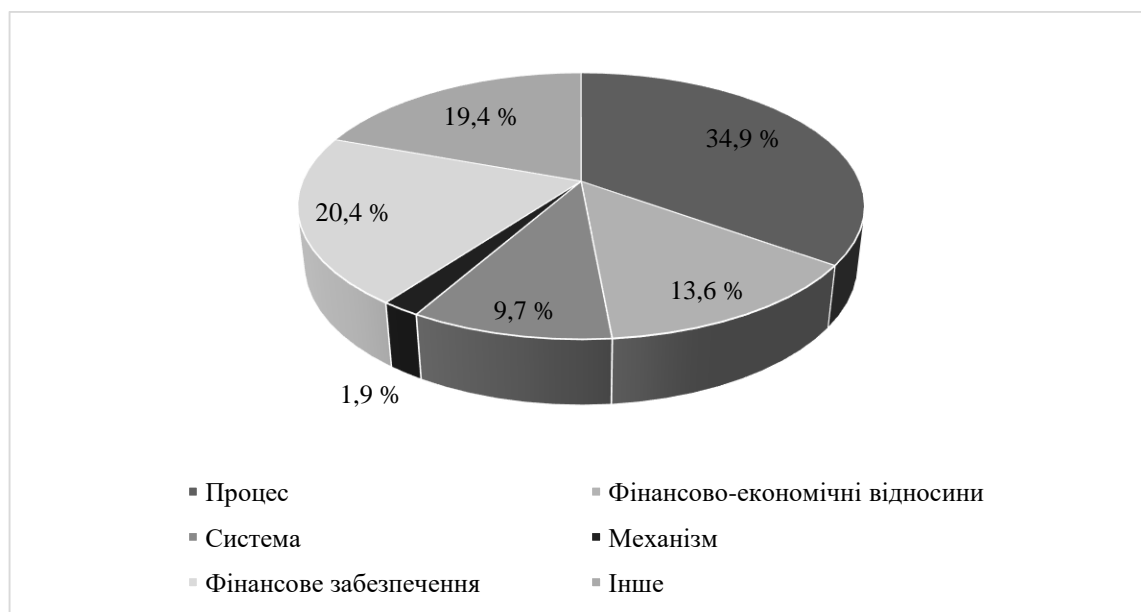
За даними рисунка 2 можемо зробити висновок, що найбільша кількість дисертаційних робіт, а отже найбільший науковий інтерес з питань фінансового забезпечення охоплює соціальну сферу, що враховує: охорону здоров'я, соціальне забезпечення, освіту, житлово-комунальне господарство, зв'язок, культуру та транспорт, а також інвестиційну діяльність та агропромисловий комплекс.



Джерело: складено на підставі [1]

Рис. 2. Дисертації з тематики фінансового забезпечення, захищені протягом 2007–2023 рр.

Для подальшого дослідження пропонуємо проаналізувати дисертаційні роботи за об'єктом наукових досліджень. На підставі оцінки об'єктів наукових досліджень визначено групи, що зазначені на рисунку 3.



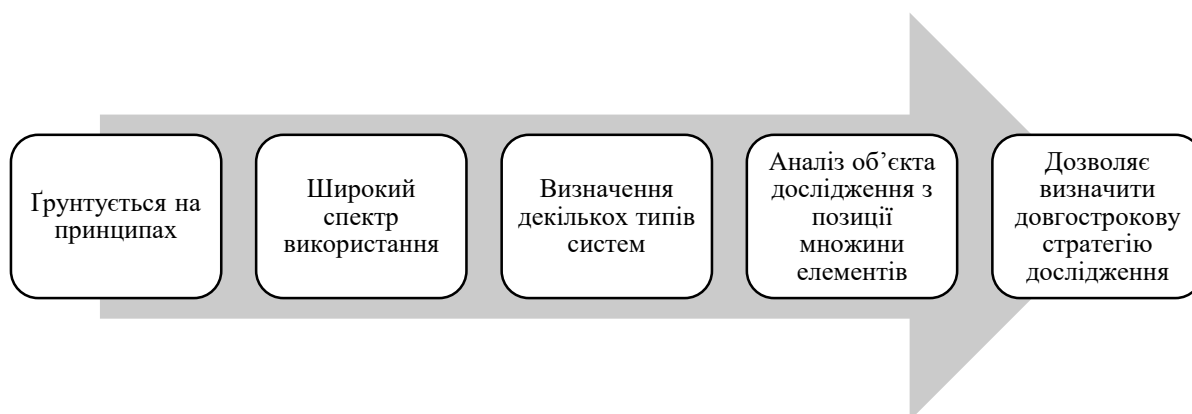
Джерело: побудовано на основі [1]

Рис. 3. Структура об'єктів наукових досліджень у дисертаціях з тематики фінансового забезпечення протягом 2007–2023 рр.

Згрупувавши підходи науковців до обраної тематики, ми дійшли висновку, що найчастіше у своїх працях автори розглядають фінансове забезпечення як процес (процесний підхід). Проте вважаємо, що більш доцільно використовувати під час розкриття змісту та деталізації цього поняття системний підхід.

У сучасній літературі немає єдиного визначення поняття «система», проте, проаналізувавши трактування цього поняття, можемо узагальнити та виокремити основні положення, що характеризують його сутність. Система характеризується сукупністю закономірно розташованих елементів, що взаємопов'язані та взаємозалежні, формують цілісність та об'єднані спільною метою. У своїх працях автори виокремлюють основні ознаки системи: наявність елементів, що формують систему, взаємозв'язок цих елементів, цілісність. Особливості системного підходу представлені на рисунку 4. Саме поняття «системи» є ключовим елементом системного підходу, що ґрунтується на принципах [6]:

- 1) глобальної мети;
- 2) єдності і пов'язаності;
- 3) модульності;
- 4) ієрархії;
- 5) функціональності;
- 6) розвитку;
- 7) децентралізації;
- 8) невизначеності.



Джерело: складено на підставі [6, 7]

Рис. 4. Характерні особливості системного підходу

Специфіка системи фінансового забезпечення житлового будівництва обумовлена характерними особливостями будівельної галузі в цілому. Будівельна галузь сприяє економічному розвитку країни та задоволенню соціальних потреб суспільства. Важливість цієї галузі для національної економіки можна пояснити таким чином: капітальне будівництво, на відміну від інших галузей національної економіки, потребує багато праці та споживає продукцію багатьох галузей народного господарства, водночас створюючи нові робочі місця [9]. Також варто виокремити характерну особливість будівельної галузі, що відображається через економічний ефект від розвитку цієї галузі, адже з розвитком будівельної галузі розвиваються інші галузі, що пов'язані з виробництвом будівельних матеріалів та спеціального обладнання, металургією, деревообробною промисловістю, енергетикою, транспортом та ін. Завдання системи фінансового забезпечення реалізується через виконання таких завдань:

- 1) першочергове визначення джерел фінансового забезпечення;
- 2) окреслення напрямів фінансування та використання найоптимальніших методів фінансового забезпечення з позиції системного підходу.

Фінансове забезпечення житлового будівництва являє собою систему, що містить такі складові елементи: суб'єкти, об'єкти, методи фінансування, джерела та механізми фінансування. Проаналізуємо основні елементи системи фінансового забезпечення житлового будівництва.

Для визначення об'єкта системи фінансового забезпечення житлового будівництва пропонуємо розглянути трактування поняття «об'єкт будівництва», що відображено у ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Об'єкт будівництва – це будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управлінні коштів [5]. Саме об'єкт будівництва вважається об'єктом фінансового забезпечення.

Наступний елемент, що формує систему фінансового забезпечення житлового будівництва – суб'єкти. До суб'єктів будівельної галузі і відповідно фінансового забезпечення належать: будівельні підприємства, організації, що здійснюють управління будівництвом, підприємства інфраструктури, підприємства та організації, що постачають предмети праці для будівництва [12].

Важливим елементом системи фінансового забезпечення є методи. У сучасній науковій літературі вирізняють 5 основних методів фінансування житлового будівництва: самофінансування, пайове фінансування, кредитне фінансування, бюджетне фінансування, змішане фінансування. Загальну характеристику зазначених вище методів фінансування будівництва житла наведено в таблиці 1.

Проаналізувавши зазначені вище методи фінансування житлового будівництва, можна зробити висновок про різноплановість методів фінансового забезпечення. Однак, на нашу думку, самофінансування є одним з найпоширеніших методів, що обумовлено тим, що воно є одним з найдешевших джерел, яке не передбачає сплату відсотків за користування, а також застави або гарантії у випадку залучення ресурсів. Варто зазначити, що кожен метод фінансування житлового будівництва має свої переваги та недоліки, які слід враховувати під час досягнення поставленої мети. До механізмів фінансування та інвестування житлового будівництва через використання недержавних коштів, що залучені від фізичних та юридичних осіб, належать: фонди фінансування будівництва (ФФБ), випуск безвідсоткових (цільових) облігацій, інститути спільного інвестування (ІСІ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН), недержавні пенсійні фонди (НПФ).

За визначенням, що наведено у Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [2], фонд фінансування будівництва – це кошти, передані управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані управителем у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь у ФФБ. Своєю чергою, згідно зі ст. 1. Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», фонд операцій з нерухомістю – це кошти, отримані управителем ФОН в управління, а також нерухомість та інше майно, спеціальне майнове право на об'єкти інвестування та доходи, набуті від управління цими коштами, в тому числі спеціальне майнове право на об'єкти інвестування та права вимоги, набуті за договорами про участь у фонді фінансування будівництва [2].

Ґрунтуючись на визначенні, що пропонує Закон України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», цільові облігації – це облігації, погашення яких здійснюється шляхом передачі товарів та/або надання послуг, та/або виконання робіт відповідно до вимог, встановлених проспектом (рішенням про емісію, а для державних облігацій України – умовами їх розміщення), а у випадках та порядку, передбачених проспектом (рішенням про емісію, а для державних облігацій України – умовами їх розміщення), шляхом сплати коштів власнику таких облігацій [4].

Інститути спільного інвестування, згідно з Законом України «Про інститути спільного інвестування» [2], – це корпоративний або пайовий фонд. Діяльність зі спільного інвестування провадиться в інтересах учасників (учасника) інституту спільного інвестування та за рахунок інституту спільного інвестування шляхом вкладення коштів спільного інвестування в активи інституту спільного інвестування.

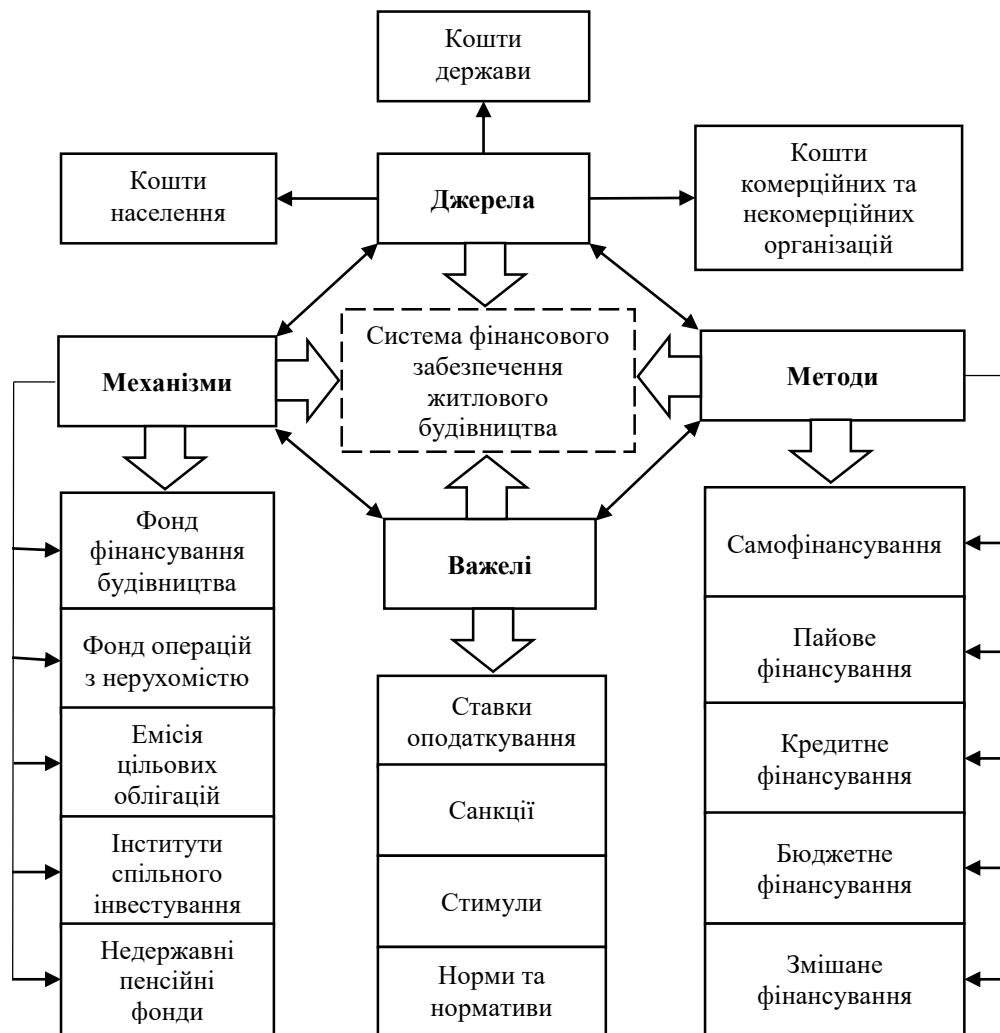
Методи фінансування будівництва житла

№ з/п	Метод фінансування	Визначення	Характеристика	Організаційна форма
1.	Самофінансування	Використовуються власні фінансові ресурси забудовників для будівництва об'єктів житлової нерухомості	Порівняно з іншими джерелами фінансування житлового будівництва є одним з найдешевших джерел, не передбачається сплата відсотків за користування, а також застави або гарантії у випадку залучення ресурсів	Амортизаційні відрахування, резерви, перерозподіл грошових потоків між об'єктами інвестування, нерозподілений прибуток
2.	Пайове фінансування	Реалізується шляхом емісії простих або привілейованих акцій, зазвичай, характерне для проектів масштабного житлового будівництва	Рівень витрат, пов'язаних із залученням фінансових ресурсів, є значно нижчим, порівняно із позиковими фінансовими ресурсами, можливість отримати додаткові фінансові ресурси через фондовий ринок	Акціонерне фінансування, пайова участь населення, інвесторів-юридичних осіб та колективних інвесторів у будівництві житла
3.	Кредитне фінансування	Передбачає надання позики забудовнику, що реалізується відповідно до принципів кредитування	Передбачає широкий спектр форм фінансування, що користуються попитом	Інвестиційні кредити, проектне фінансування, іпотечні кредити покупцям житла, облігаційні і вексельні позики, житловий лізинг
4.	Бюджетне фінансування	Проводиться через механізм прямого фінансування з бюджету (субсидії, дотації), а також із використанням державного кредиту	Цей метод фінансування не є найпоширенішим, що обумовлено недостатністю фінансових ресурсів у державному (місцевому) бюджеті	Пряме бюджетне фінансування в межах держзамовлення, фінансування окремих категорій покупців житла, рефінансування банків
5.	Змішане фінансування	Ґрунтується на поєднанні власних та позикових джерел фінансування	Структура джерел цього способу фінансування визначає ключові особливості	Проектне фінансування

Джерело: узагальнено на основі [3–4]

Недержавні пенсійні фонди – юридична особа, створена відповідно до Закону України «Про недержавне пенсійне забезпечення» [11], яка має статус неприбуткової організації (непідприємницького товариства), функціонує та провадить діяльність виключно з метою накопичення пенсійних внесків на користь учасників пенсійного фонду з подальшим управлінням пенсійними активами, а також здійснює пенсійні виплати учасникам зазначеного фонду у визначеному законами України порядку. Серед широкої різноманітності механізмів фінансування житлового будівництва слід звернути увагу на фонди фінансування будівництва, які набули суттєвого поширення та є одним з найоптимальніших способів інвестування у придбання житла. Також варто враховувати те, що є певна особливість цих фондів щодо законодавчого врегулювання, що відповідно потребує подальшого удосконалення. Важливою складовою фінансового забезпечення є джерела фінансування. Основними джерелами фінансування будівництва житла є: кошти населення, кошти держави (місцевої влади), кошти комерційних та некомерційних організацій [12].

Провівши аналіз окремих складових елементів фінансового забезпечення, сформуємо узагальнену систему фінансового забезпечення житлового будівництва, що містить такі складові елементи: об'єкт, суб'єкт, джерела фінансування, методи та механізми фінансування житлового будівництва, що представлена на рисунку 5.



Джерело: побудовано автором

Рис. 5. Система фінансового забезпечення житлового будівництва

Висновки та перспективи подальших наукових досліджень. На підставі проведеного дослідження фінансового забезпечення об'єктів житлового будівництва запропоновано використання системного підходу, за допомогою якого уточнено елементний склад системи фінансового забезпечення житлового будівництва (суб'єкти, об'єкти, джерела, механізми, методи та важелі), взаємодія яких сприятиме подальшому розвитку будівельної сфери та соціально-економічному розвитку країни в цілому.

Список використаної літератури:

1. Дмитренко В.І. Структура та основні суб'єкти будівельної галузі: безпековий аспект / В.І. Дмитренко // Вчені записки Університету «КРОК». – 2020. – № 1 (57).
2. Про інститути спільного інвестування : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text>.
3. Про недержавне пенсійне забезпечення : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1057-15/stru#Stru>.
4. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15/conv#n2064>.
5. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> <https://www.nssmc.gov.ua/documents/zakon-ukrani-pro-tsnn-papery-ta-fondoviy-rinok/>.
6. Данильян О.Г. Методологія наукових досліджень : підручник / О.Г. Данильян, О.П. Дзьобань. – Харків : Право, 2019. – 368 с.
7. Методологія наукових досліджень : навчальний посібник / за ред. В.П. Горина. – Тернопіль : ФОП Осадца Ю.В., 2023. – 170 с.
8. Національний репозитарій академічних текстів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://nrat.ukrintei.ua/>.

9. Паламарчук О.М. Будівельна галузь України: стан та прогнози / О.М. Паламарчук, С.В. Петришина // Економіка та суспільство. – 2023. – Вип. 51.
10. Садов'як М.С. Фінансування житлового будівництва в Україні : дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук зі спеціальності : 08.00.08 Гроші, фінанси і кредит / М.С. Садов'як. – Київ : ДВНЗ «Університет банківської справи», 2019.
11. Стацук О. Форми та методи фінансування будівництва житла: характеристика та перспективи / О.Стацук // Світ фінансів. Фінанси суб'єктів господарювання застосування. – 2019. – № 3 (60).
12. Фаріон Д.О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні / Д.О. Фаріон // Ефективна економіка. – 2010. – № 11.

References:

1. Dmytrenko, V.I. (2020), «Struktura ta osnovni subiektu budivelnoi haluzi: bezpekovi aspekt», *Vcheni zapysky Universytetu «KROK»*, No. 1 (57).
2. Verkhovna Rada Ukrainy, *Pro instytuty spilnoho investuvannia*, Zakon Ukrainy, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text>
3. Verkhovna Rada Ukrainy, *Pro nederzhavne pensine zabezpechennia*, Zakon Ukrainy, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1057-15/stru#Stru>
4. Verkhovna Rada Ukrainy, *Pro rynky kapitalu ta orhanizovani tovarni rynky*, Zakon Ukrainy, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15/conv#n2064>
5. Verkhovna Rada Ukrainy, *Pro finansovo-kredytne mekhanizmy i upravlinnia mainom pry budivnytstvi zhytla ta operatsiakh z nerukhomistiu*, Zakon Ukrainy, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> <https://www.nssmc.gov.ua/documents/zakon-ukrani-pro-tsnn-paperi-ta-fondoviy-rinok/>
6. Danylian, O.H. and Dzoban, O.P. (2019), *Metodolohiia naukovykh doslidzhen*, pidruchnyk, Pravo, Kharkiv, 368 p.
7. Horyn, V.P. (ed.) (2023), *Metodolohiia naukovykh doslidzhen*, navchalnyi posibnyk, FOP Osadtsa Yu.V., Ternopil, 170 p.
8. *Natsionalnyi repozytarii akademichnykh tekstiv*, [Online], available at: <https://nrat.ukrintei.ua/>
9. Palamarchuk, O.M. and Petryshyna, S.V. (2023), «Budivelna haluz Ukrainy: stan ta prohnozy», *Ekonomika ta suspilstvo*, Issue 51.
10. Sadoviak, M.S. (2019), *Finansuvannia zhytlovoho budivnytstva v Ukraini*, Ph.D. Thesis of dissertation, 08.00.08 Hroshi, finansi i kredyt, DVNZ «Universytet bankivskoi spravy», Kyiv.
11. Stashchuk, O. (2019), «Formy ta metody finansuvannia budivnytstva zhytla: kharakterystyka ta perspektyvy», *Svit finansiv. Finansy subiektiv hospodariuvannia zastosuvannia*, No. 3 (60).
12. Farion, D.O. (2010), «Finansove zabezpechennia zhytlovoho budivnytstva v Ukraini», *Efektivna ekonomika*, No. 11.

Іванисько Наталія Миколаївна – аспірант кафедри фінансів та цифрової економіки Державного університету «Житомирська політехніка».

<https://orcid.org/0009-0003-6672-9734>.

Наукові інтереси:

- фінансове забезпечення будівельної галузі;
- роль держави у фінансовому забезпеченні будівельної галузі.

E-mail: natasha.ivanusko@gmail.com.

Ivanysko N.M.

System of financial provision of housing construction

The article is devoted to the study of the issue of financial support for housing construction. The purpose of the article is to study and evaluate theoretical approaches to the implementation of financial support for housing construction. Dissertation works on financial support issues are analyzed to reveal the essence, generalize publications on this topic and identify trends in the development of the construction industry to determine further development prospects in the future. Dissertation works are summarized, an analysis of the objects of dissertation works devoted to problematic issues of financial support for housing construction enterprises is conducted. The concept of «system» is considered, the characteristic features that characterize the systemic approach are grouped, namely: a wide range of use, definition of several types of systems, analysis of the object of study from the position of a set of elements, the possibility of determining a long-term research strategy. The main principles on which the systemic approach is based are considered. The use of a systemic approach to study financial support issues is justified. The composition of the elements of financial support using a systemic approach is analyzed. Methods of financing housing construction are generalized, their advantages and disadvantages are identified. Self-financing is one of the financing methods that involves the use of developers' own financial resources for the construction of residential real estate. Equity financing is implemented through the issuance of common or preferred shares, usually characteristic of large-scale housing construction projects. Credit financing involves providing a loan to the developer, which is implemented in accordance with the principles of lending. Budget financing is carried out through the mechanism of direct financing from the budget, as well as using state credit. Mixed financing is based on a combination of own and loan sources of financing. The mechanisms of financing and investing in housing construction are considered.

Keywords: financial security; financial resources; system; sources; mechanisms; methods.

Стаття надійшла до редакції 11.02.2025.