

**С.О. Ракицька, к.е.н., доц.  
О.М. Жусь, к.е.н., ст. викладач  
М.О. Кучер, магістрант**

*Одеська державна академія будівництва та архітектури*

## **Чинники і передумови фінансового забезпечення житлового будівництва в Україні**

*Розвиток будівельної галузі є досить важливою складовою економічного зростання країни. Будівництво сприяє розвитку підприємств суміжних галузей, і забезпечує реалізацію важливої соціально-економічної функції – забезпечення населення житлом. Тому динаміка показників будівельної активності є своєрідним індикатором стану економіки. У статті розглянуті специфічні риси будівельного виробництва у контексті їх впливу на формування структури капіталу будівельних підприємств. З'ясовано, що на структуру капіталу чинять вплив багато факторів, як внутрішніх так і зовнішніх відносно підприємства, що мають об'єктивний чи суб'єктивний характер. При цьому більшість з них сприяє мінімізації позикового капіталу в структурі джерел фінансування діяльності підприємств будівельного профілю. Проаналізовані державні програми фінансування будівництва та придбання житлової нерухомості, виявлено, що в останні роки фінансування за ними значно зменшено або повністю припинено. Зазначено, що поширенню і здешевленню довгострокових іпотечних програм перешкоджає відсутність макроекономічних і регуляторних передумов для довгострокового фінансового планування, збалансованості попиту і пропозиції на інвестиційному ринку, побудови системи чіткої регламентації взаємин між банками і позичальниками. Аргументовано, що перспективним інструментом, альтернативним кредитуванню, є надання житла в фінансовий лізинг. Визначена роль місцевих органів самоврядування та підприємств у використанні механізму фінансового лізингу при забезпеченні населення житлом.*

**Ключові слова:** будівництво житла; державні житлові програми; фінансування житла; фінансовий лізинг.

**Актуальність теми.** Одним із важливих індикаторів економічного зростання держави є розвиток житлового будівництва, яке забезпечує мультиплікативний ефект для технологічно пов'язаних з ним галузей національної економіки та сприяє поліпшенню якості життя населення шляхом створення об'єктів житлової та соціальної інфраструктури.

Проте в умовах нестабільності і невизначеності економічної ситуації на сучасному етапі забезпечення громадян житлом стримується обмеженістю джерел фінансування. Таким чином, актуальність даної статті обумовлена необхідністю наукового дослідження факторів впливу на формування структури капіталу підприємств будівельного профілю і обґрунтування практичних рекомендацій щодо механізму залучення фінансових ресурсів у будівництво житла.

Надані пропозиції мають забезпечити ефективність та конкурентоспроможність будівельних організацій і створити передумови підвищення доступності житла.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, на які спираються автори.** Питання аналізу структури капіталу підприємства та її оптимізації розглядали Є.Ф. Брігхем, О.С. Стоянова, Е. Нікхбахт, А. Гропеллі, В.Г. Белоліпецький, Г.Г. Кірейцев, Дж.К. Шим, В.В. Ковальов, О.О. Терещенко та інші.

Так, Є.Ф. Брігхем, О.С. Стоянова, Е. Нікхбахт, А. Гропеллі, В.Г. Белоліпецький, Г.Г. Кірейцев та ін. вважають, що критерієм визначення оптимальності структури капіталу є максимальна ціна акцій підприємства, як певного співвідношення власного та залученого капіталу.

Дж.К. Шим, В.В. Ковальов, О.О. Терещенко та ін. стверджують, що процес оптимізації структури капіталу підприємства в підсумку передбачає формування оптимального співвідношення різних джерел фінансування діяльності підприємства, за якого максимізується вартість самого підприємства. Тобто вони акцентують на оцінюванні середньозваженої вартості капіталу.

Питання пов'язані з розвитком житлового будівництва та інвестиційним забезпеченням підприємств будівельного комплексу були розглянуті такими науковцями як Т.Сидорченко, О. Удовенко, Р. Подольський.

Правове регулювання фінансування житлового будівництва, цивільно-правове регулювання відносин у сфері будівництва житла та особливості формування регіональної політики житлового будівництва досліджено у роботах О. Сударенко, В. Любарова, О. Шевчука, Л. Левіта.

Актуальні завдання залучення інвестиційних ресурсів будівництва житла, в тому числі шляхом іпотечного кредитування розглядали М.Я. Дем'яненко, В.І. Савич, І.О. Лютий, С.І. Крочок.

Але, не зважаючи на цінність таких досліджень, та їх спрямованість на вивчення різноаспектних питань, велике коло проблем залишаються недостатньо вивченими, особливо в розрізі стосовно нових механізмів фінансування будівництва житла з урахуванням специфіки будівельної галузі.

**Метою даної роботи** є аналіз стану житлового будівництва та реалізації державних житлових програм, окреслення шляхів вдосконалення системи фінансування будівництва і придбання житла для громадян, що потребують поліпшення житлових умов.

**Викладення основного матеріалу.** Стабільний розвиток будівельної діяльності потребує залучення необхідних фінансових ресурсів, достатніх за обсягом і прийнятних за джерелами. Забезпечення оптимальної структури капіталу – завжди результат компромісу між ризиком і прибутковістю. І знаходження вказаного компромісу має відбуватися з урахуванням специфіки певної галузі, в якій функціонує даний суб'єкт підприємницької діяльності.

Для виробництва кінцевого будівельного продукту потрібен весь технологічний ланцюжок – від постачальника первинної сировини, до реалізації і подальшого обслуговування готової продукції. При цьому необхідно враховувати, що будівельно-монтажні організації галузі істотно відрізняються від підприємств промисловості способом ведення своєї господарсько-економічної діяльності. Для з'ясування факторів формування структури капіталу будівельного виробництва необхідно враховувати його основні особливості, які полягають у наступному:

- в промисловості виробничий процес відбувається в певному місці, облаштованому у відповідності з технологічними вимогами, а виготовлена продукція постачається споживачу; в будівництві місце здійснення виробничого процесу постійно змінюється, а кінцева будівельна продукція є нерухомістю і може бути використана виключно там, де вона вироблена.

- об'єктом руху в будівництві є не готові вироби, а робоча сила і потрібні основні фонди, обладнання, машини і механізми для здійснення будівельних робіт, що обумовлює необхідність раціонального розміщення будівельних організацій і пов'язаних з ними видів виробництв, мінімізації витрат при забезпеченні забудови засобами праці і кадрами;

- виробничі фонди нерідко закріплені за певним будівельним об'єктом, мають тимчасове призначення і по закінченні будівництва повторно не використовуються;

- в промисловості замовлення зазвичай виконує одна юридична особа, а в зведенні будівельного об'єкту, крім генерального підрядника, як правило, беруть участь також і субпідрядники.

- будівельне виробництво має виробничі зв'язки з багатьма галузями і підприємствами, від яких воно отримує сировину, матеріали та обладнання. Кінцевій будівельній продукції придатний великий рівень ресурсоемності, при цьому будівельна сировина внаслідок економічних та фізичних причин, як правило, не може транспортуватися на далекі відстані і переважно використовується в даному регіоні;

- на відміну від промисловості, структура будівельних робіт змінюється протягом року, має місце сезонний характер діяльності;

- тривалість процесу будівництва, як правило, значно довші, ніж у промисловому виробництві і при здійсненні робіт може коректуватися під впливом багатьох природно-кліматичних, виробничих, економічних, фінансових та інших факторів;

- будівельні об'єкти мають високу вартість, яка також корегується в процесі забудови, що обумовлює високий рівень інвестиційних потреб будівельних організацій;

- будівельна галузь характеризується високим рівнем капіталоемності, переважну частку в балансі підприємства мають необоротні активи, що обумовлює великі накладні витрати будівельних підприємств та значну чутливість до зміни виручки.

Всі ці особливості обумовлюють суттєві відмінності організацій будівельного сектору від промислових підприємств і мають бути враховані при визначенні оптимальної структури капіталу підприємства будівельної спрямованості.

Серед основних чинників, що визначають формування структури капіталу, насамперед треба враховувати галузеві особливості операційної діяльності підприємства. Специфіка галузі визначає структуру і рівень ліквідності активів підприємства, і внаслідок високої фондоємності, значної частки необоротних активів будівельним організаціям надається низький кредитний рейтинг. Також цьому сприяє притаманна для будівельної галузі велика тривалість операційного циклу, де від початку будівництва об'єкта до здачі його в експлуатацію може пройти декілька років.

Стадія життєвого циклу підприємства також може чинити вплив на структуру капіталу. Суб'єкти підприємництва на ранніх стадіях свого розвитку значно більшою мірою схильні залучати ресурси для розширення масштабів своєї діяльності, в той час як підприємства на стадії зрілості орієнтуються переважно на власні кошти. Проте відносно будівельного сектору необхідно враховувати, що масштабне використання залучених коштів в умовах недостатнього контролю з боку держави призводить до виникнення так званих «будівельних пірамід». За аналогією з фінансовими пірамідами їх можна трактувати як безконтрольний початок будівництва багатьох об'єктів, коли кошти, отримані від продажу одної недобудованої споруди, спрямовуються на початок будівництва наступної, що може завершитися

банкрутством будівельної організації та появою великої кількості недобудов. Так, станом на 01.01.2015 р., 3823 (36,3 %) будівель незавершеного будівництва в Україні становили житлові будівлі, з яких будівництво 2135 (55,9 %) було тимчасово припинено або законсервовано [1]. Проте з 2015 року показники незавершеного будівництва виключено зі звітності Державної служби статистики України і відстежити динаміку недобудов в країні неможливо. Разом з цим, численні публікації на тему шахрайства забудовників свідчать про актуальність вказаної проблеми [2, 3, 4, 5]. Виникнення подібних ситуацій провокується зростанням конкуренції серед забудовників, нестачею фінансування і безвідповідальним витрачанням коштів будівельними підприємствами, високим рівнем корумпованості при вирішенні «будівельних питань», відсутністю належного контролю з боку владних структур.

Поліпшення кон'юнктури товарного ринку є ще одним фактором збільшення обсягів позикового капіталу, оскільки в умовах стабільно зростаючого попиту використання позикових коштів стає більш привабливим і безпечним для підприємства. Для визначення впливу попиту на нерухомість на структуру капіталу будівельних підприємств необхідно проаналізувати сучасний стан ринку нерухомості України. На 1 січня 2018 року середній рівень житлової забезпеченості в розрахунку на 1 особу складає 23,23 м<sup>2</sup>. Це в 2-3 рази менше, ніж в європейських країнах. Таким чином, потреба у житлі на дуже високому рівні, проте вона не підкріплена реальною платоспроможною можливістю придбати власне житло. В таблиці 1 розраховано показник купівельної спроможності середньої заробітної плати у грудні 2018 року.

Таблиця 1

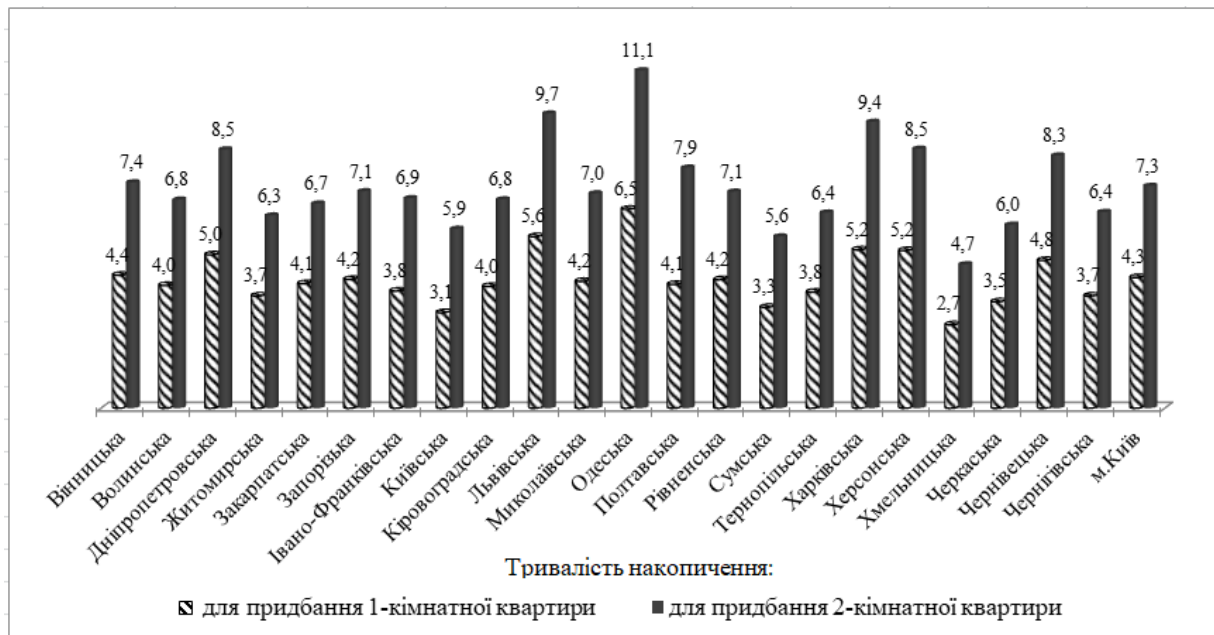
*Купівельна спроможність середньої заробітної плати по областях України на грудень 2018 року<sup>1</sup>*

Області	Середня заробітна плата, грн./місяць	Середня ціна 1 м <sup>2</sup> житла на первинному ринку, грн.		Купівельна спроможність середньої заробітної плати, м <sup>2</sup>
		1-кімн. Квартири	2-кімн. Квартири	
Вінницька	9255	13815	13690	0,673
Волинська	8868	12219	12114	0,729
Дніпропетровська	10188	17546	17272	0,585
Житомирська	8624	10863	10891	0,793
Закарпатська	9946	13910	13335	0,730
Запорізька	10435	15085	14830	0,698
Івано-Франківська	8334	10966	11466	0,743
Київська	11146	11959	13100	0,890
Кіровоградська	8190	11194	11200	0,731
Львівська	9172	17669	17705	0,519
Миколаївська	10197	14520	14351	0,706
Одеська	9564	21366	21169	0,450
Полтавська	10003	13900	15766	0,674
Рівненська	9558	13794	13558	0,699
Сумська	8454	9573	9511	0,886
Тернопільська	8307	10812	10645	0,774
Харківська	9072	16124	17022	0,547
Херсонська	8495	15040	14440	0,576
Хмельницька	8976	8407	8459	1,064
Черкаська	8628	10304	10377	0,834
Чернівецька	9025	14970	14942	0,603
Чернігівська	8005	10078	10291	0,786
м.Київ	16546	24275	24102	0,684

<sup>1</sup> Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях

*Джерело:* розраховано за даними [6–9]

Як видно за даними таблиці 1, купівельна спроможність середньої заробітної плати перебуває на досить низькому рівні і коливається в межах від 0,45 м<sup>2</sup> в Одеській області до 1,064 м<sup>2</sup> в Хмельницькій. Це обумовлює тривалий термін накопичення населення на придбання власного житла. Якщо виходити з того, що оптимальною для комфортного проживання площею однокімнатної квартири є не менше 35 квадратних метрів, а двокімнатної – близько 60 м<sup>2</sup>, то період відкладання коштів на придбання житла або поліпшення житлових умов становить для однокімнатної квартири від 2,7 до 6,5 років, а для двокімнатної – від 4,7 до 11,1 років (рис. 1).

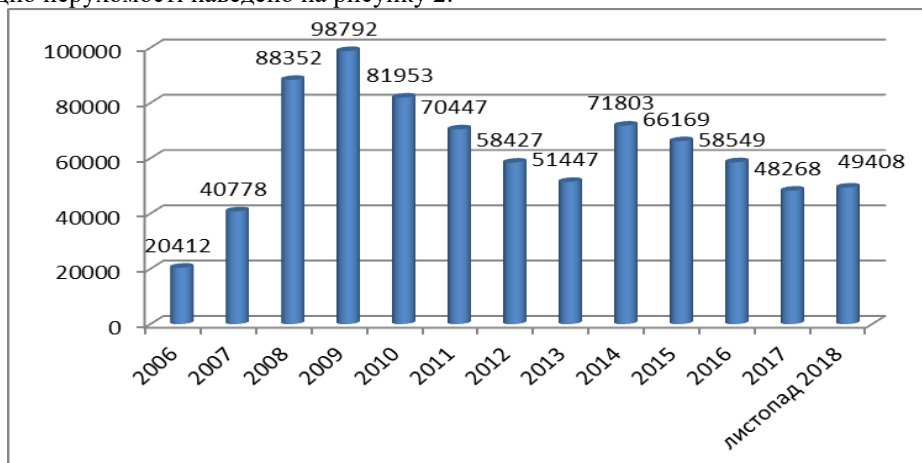


Джерело: розраховано за даними [6–9]

Рис. 1. Середній період накопичення коштів для придбання житла на первинному ринку нерухомості станом на грудень 2018 року по областях України, років

Як видно з рисунку 1, найбільш сприятливе співвідношення між рівнем середньої заробітної плати та ціною первинної нерухомості спостерігається в Хмельницькій, Київській, Сумській, Черкаській, Житомирській і Чернігівській областях. Найвищим цей показник є в Одеській, Львівській, Харківській, Дніпропетровській, Херсонській областях, тобто найбільш привабливих туристично-курортних та промислово розвинених містах України. В м.Київі, за рахунок значно вищого за регіони рівня заробітної плати, період накопичення коштів для придбання житла становить 4,3 роки для однокімнатної квартири і 7,3 роки для двокімнатної.

Значна розбіжність між потребою в житлі і платоспроможним попитом населення може бути нівельована розвитком іпотечного кредитування. Проте рівень кредитів, наданих домашнім господарствам на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, істотно не впливає на попит на нерухомість. Динаміку обсягів кредитів, наданих домашнім господарствам на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості наведено на рисунку 2.



Джерело: побудовано за даними [10]

Рис. 2. Обсяг кредитів, наданих домашнім господарствам на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, 2006-2018 рр., (залишки коштів на кінець періоду, млн грн)

На рисунку 2 видно, що обсяги кредитування населення на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості були найвищими в 2008–2010 роках, в 2017–2018 роки вони значно нижчі. При загальному

обсязі кредитів, наданих резидентам України (крім депозитних корпорацій) станом на листопад 2018 року 1119394 млн. грн. [10], частка кредитування житлових потреб домогосподарств дорівнює 4,4%.

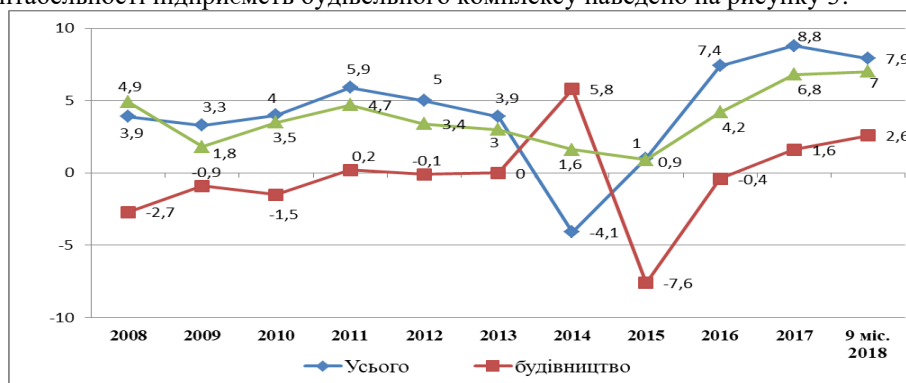
Державні програми іпотечного кредитування населення в Україні офіційно реалізується через Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Сутність кожної програми в тому, що держава компенсує самотому громадянину чи молодій родині або певну вартість житла (до 30%), або частково сплачує відсотки за кредитом. До 2013-2014 програми активно розвивалися та фінансувалися з державного та місцевого бюджетів, але, починаючи з 2014 року фінансування по деяким програмам значно зменшено або повністю припинено [11].:

1. програма пільгового державного кредитування;
2. програма доступного житла;
3. програма здешевлення іпотеки (з 2015 року фінансування укладання нових кредитних договорів за вказаним механізмом не передбачено Державним бюджетом).
4. програма часткової компенсації відсоткової ставки кредитів банків. (З 2009 ця програма припинена і функціонує лише в рамках виконання обов'язків держави за раніше укладеними договорами).

Стан кон'юнктури інвестиційного ринку безпосередньо впливає на вартість залучення додаткового капіталу підприємства. Несприятлива ситуація на кредитному ринку спричиняє підвищення ціни позикового капіталу підприємства, що може призвести до зниження рентабельності власного капіталу підприємства і навіть до збиткової операційної діяльності. Облікова ставка НБУ у грудні 2018 року становила 18 %, збільшення порівняно з відповідним періодом попереднього року – 6,5 %. Це спричиняє зростання ціни позикового капіталу і значною мірою унеможлиблює залучення додаткових коштів для фінансування будівельної діяльності. Станом на кінець листопада 2018 року будівельним організаціям було надано 42 530 млн. грн. кредитів, що становить лише 4,73 % від загальної суми кредитних коштів, наданих не фінансовим корпораціям, яка досягла 899 823 млн. грн. [10]. Наведені статистичні дані характеризують вкрай низький рівень банківського кредитування будівельної сфери. Поширенню іпотечного кредитування перешкоджають фактори макроекономічного характеру: високий рівень інфляції і курсової волатильності ускладнює ефективне ціноутворення за довгостроковими кредитами, а значний ступінь тінізації економіки обмежує кількість платоспроможних позичальників з офіційно підтвердженими доходами. Поширення і здешевлення довгострокових іпотечних програм можна очікувати лише при наявності макроекономічних і регуляторних передумов для довгострокового фінансового планування, збалансованості попиту і пропозиції на інвестиційному ринку, побудови системи чіткої регламентації взаємин між банками і позичальниками.

Також кон'юнктура інвестиційного ринку опосередковано впливає на ціну власного капіталу, оскільки при зростанні рівня облікової ставки збільшуються і вимоги інвесторів до норми прибутку на вкладений капітал.

Рентабельність будівельного комплексу відображає ефективність та результативність раціонального використання ресурсів у процесі виробництва об'єктів нерухомості і є наступним фактором впливу на структуру капіталу підприємства. Рівень рентабельності операційної діяльності обумовлює відповідний кредитний рейтинг підприємства, і поширює потенціал використання позикового капіталу. В той же час, високі показники рентабельності дозволяють реалізувати розширений тип відтворення на даному підприємстві і задовольнити потребу в додатковому фінансуванні за рахунок реінвестування прибутку. Динаміку рентабельності підприємств будівельного комплексу наведено на рисунку 3.



Джерело: побудовано за даними [12]

Рис. 3. Рентабельність операційної діяльності підприємств, %

Як видно з рисунку 3, рентабельність операційної діяльності в будівництві має або від'ємний характер, або наближається до нульової відмітки. Винятком став 2014 рік, коли даний показник сягнув 5,8 %. В 2017 році рентабельність операційної діяльності в будівництві становила 1,6 %, за 9 місяців 2018 року вона досягла 2,6 %. Це значно менше, ніж в середньому у промисловості і за всіма видами діяльності.

Таким чином, низький рівень рентабельності операційної діяльності в будівництві обмежує потенціал використання позикового капіталу. Високий рівень пропозиції на ринку нерухомості, що випереджає платоспроможний попит, сприяє зростанню конкуренції і зменшенню ринкової вартості житла, яке супроводжується підвищенням витрат на будівництво. Крім того, конкуренція посилюється скороченням ділянок під забудову і новими державними будівельними нормами, які обмежують щільність забудови. Вказані чинники призводять до зниження прибутковості будівельної галузі і змушують банки дотримуватися ще більш консервативної політики на ринку кредитування будівництва і придбання житла.

Коефіцієнт операційного левериджу обернено пропорційно пов'язаний з часткою позикового капіталу в структурі джерел фінансування діяльності підприємства: при значному рівні операційного ризику необхідно прагнути до максимально можливого зниження фінансового ризику, тому що вони формують сукупний ризик підприємства. Дуже важливо помітити, що поєднання потужного операційного важеля з потужним фінансовим важелем може виявитися згубним для підприємства, так як підприємницький і фінансовий ризику взаємно множаться, посилюючи несприятливі ефекти. Взаємодія операційного і фінансового важелів погіршує негативний вплив скорочення виручки від реалізації на величину операційного доходу і чистого прибутку. Діяльність будівельних організацій супроводжується високими підприємницькими ризиками. Таким чином, в будівельній галузі вказаний фактор також буде сприяти зниженню частки позикового капіталу в структурі пасивів підприємства.

Інвестиційний менталітет власників і менеджерів підприємства є суб'єктивним фактором, який, проте, може суттєво вплинути на структуру капіталу підприємства. Вказаний чинник визначається сприйняттям або відторгненням ризику вищим керівництвом. Уникнення ризику обумовлює консервативний підхід до формування капіталу підприємства, коли його основу становить власний капітал. І навпаки: прагнення до отримання високих прибутків на вкладені кошти, незважаючи на високий рівень ризику, сприятиме утворенню такої структури капіталу, при якій позиковий капітал буде залучений в максимально можливому обсязі.

Рівень концентрації власного капіталу визначає актуальність завдання щодо збереження фінансового контролю за діяльністю підприємства. Можливість втрати цього контролю обумовлює бажання власників залучати більшою мірою позикові кошти для фінансування діяльності підприємства, навіть при високому рівні фінансової залежності і загрозі банкрутства при подальшому зростанні позикового капіталу.

Таким чином, структура капіталу будівельних підприємств формується під впливом багатьох факторів, як внутрішніх так і зовнішніх, об'єктивного чи суб'єктивного характеру. При цьому більшість факторів сприяє мінімізації позикового капіталу в структурі джерел фінансування діяльності будівельних підприємств (Таблиця 2).

Таблиця 2

## Вплив факторів на структуру капіталу будівельного підприємства

Фактор впливу		Сприяння збільшенню частки позикового капіталу +, перешкоджання -
Зовнішні (об'єктивні) фактори	Галузеві особливості операційної діяльності підприємства	-
	Кон'юнктура ринку нерухомості	-
	Кон'юнктура інвестиційного ринку	-
	Коефіцієнт операційного левериджу	-
Внутрішні (суб'єктивні) фактори	Рентабельність операційної діяльності	середньогалузева -
	Стадія життєвого циклу підприємства	росту +, зрілості -
	Інвестиційний менталітет власників і менеджерів підприємства	схильність до ризику +, уникнення ризику -
	Рівень концентрації власного капіталу	високий +, низький -

Джерело: розроблено авторами

Дійсно, статистика капітальних інвестицій свідчить, що основним джерелом фінансування залишаються власні кошти підприємств та організацій, в 2017 році їх питома вага досягла 69,14 % (табл. 3).

## Капітальні інвестиції за джерелами фінансування за 2010–2017 роки

	Од.виміру	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Усього	млн.грн.	180575,5	241286,0	273256,0	249873,4	219419,9	273116,4	359216,1	448461,5
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
у т.ч. за рахунок									
коштів державного бюджету	млн. грн.	10223,3	17376,7	16288,3	6174,9	2738,7	6919,5	9264,1	15295,2
	%	5,66	7,2	5,96	2,47	1,25	2,53	2,58	3,41
коштів місцевих бюджетів	млн. грн.	5730,8	7746,9	8555,7	6796,8	5918,2	14260,0	26817,1	41565,5
	%	3,17	3,21	3,13	2,72	2,7	5,22	7,47	9,27
власних коштів підприємств та організацій	млн. грн.	111371,0	147569,6	171176,6	165786,7	154629,5	184351,3	248769,4	310061,7
	%	61,68	61,16	62,64	66,35	70,47	67,5	69,25	69,14
кредитів банків та інших позик	млн. грн.	22888,1	36651,9	39724,7	34734,7	21739,3	20740,1	27106,0	29588,9
	%	12,68	15,19	14,54	13,9	9,91	7,59	7,55	6,6
коштів іноземних інвесторів	млн. грн.	3723,9	5038,9	4904,3	4271,3	5639,8	8185,4	9831,4	6206,4
	%	2,06	2,09	1,79	1,71	2,57	3,0	2,74	1,38
коштів населення на будівництво житла	млн. грн.	18885,9	17589,2	22575,5	24072,3	22064,2	31985,4	29932,6	32802,5
	%	10,46	7,29	8,26	9,63	10,06	11,71	8,33	7,31
інших джерел фінансування	млн. грн.	7752,5	9312,8	10030,9	8036,7	6690,2	6674,7	7495,5	12941,3
	%	4,29	3,86	3,67	3,22	3,05	2,44	2,09	2,89

Джерело: розраховано за даними [13]

Частка коштів населення на будівництво житла з 2016 року знижується з 11,71 % в 2015 році до 7,31 % в 2017. За січень-вересень 2018 року вона склала 7,1 % від загального обсягу інвестицій. Зменшується частка кредитів банків та інших позик з 15,9 % в 2011 році до 6,6 % в 2017. Натомість за останні чотири роки суттєво зросла частка коштів місцевих бюджетів: якщо в 2014 році вона становила 2,7 %, то в 2017 році досягла 9,27%. В абсолютному вимірі капітальні інвестиції за рахунок коштів місцевих бюджетів зросли з 5918,2 млн.грн. в 2014 році до 41 565,5 млн.грн. в 2017. Щорічні темпи приросту вказаного показника становили 241,0% в 2015 році, 188,1% в 2016 і 155,0% в 2017 році. Це стало наслідком здійснення реформи децентралізації в Україні.

При цьому, в зв'язку з високим рівнем потреб населення в житлі і низьким рівнем платоспроможного попиту існує необхідність поширення схем фінансування будівництва та придбання житлової нерухомості. Забудовники пропонують розстрочку, але тільки до моменту прийняття об'єкта в експлуатацію, тобто на 1-3 роки. Крім ймовірності незавершення будівництва, ризик покупця міститься в тому, що вартість неоплачених квадратних метрів не фіксується і підвищується в залежності від рівня готовності будинку.

Перспективним інструментом, альтернативним кредитуванню, є надання житла в фінансовий лізинг. Оформивши договір лізингу, фізична особа (лізингоодержувач) сплачує лізингові платежі лізингодавцю (лізинговій компанії), має можливість проживати в квартирі відразу після підписання договору, а в кінці терміну після оплати викупної вартості (залишкової вартості) може оформити право власності на нерухомість. Лізингові платежі будуть включати частину суми погашення залишкової вартості житла, страхові виплати, 1,7–3 % разової комісії, яка визначена лізинговою угодою, а також комунальні та інші платежі, пов'язані з експлуатацією квартири. Механізм фінансового лізингу значною мірою знижує ризики, які завжди присутні на первинному ринку, коли населення купує нерухомість на початкових стадіях будівництва. До закінчення будівництва, прийняття будинку в експлуатацію та реєстрації права власності за орендодавцем на житло, укладення договору лізингу неможливо.

Сьогодні держава розробляє для фізичних осіб цей формат придбання житла. З метою реалізації Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 року № 1201 планується придбання Установою готового житла з внутрішніми оздоблювальними роботами у регіонах України [14]. Придбання житла буде здійснюватися відповідно інформації про заявників та специфікацію житла, яке вони бажають отримати

на умовах фінансового лізингу, отриманої ДІУ від центральних органів виконавчої влади, відповідно до вимог ДІУ до житла на засадах конкурсного відбору [15].

Крім того, ДІУ розробляє програму лізингу для забезпечення житлом воїнів АТО, людей, які отримують зарплату з держбюджету, а в майбутньому – всіх громадян України, які захочуть в ній брати участь.

Фізичні особи мають можливість придбати нерухомість в лізинг без участі ДІУ. Для цього необхідно вибрати лізингову компанію, проаналізувати умови лізингу і підписати лізинговий договір. Для оформлення договору лізингу необхідно внести початковий внесок (20–30 % від вартості). Тобто, компанії фінансують не всю вартість житла, тільки 70–80 %. Термін фінансування – від 1 року до 10–20 років. Право власності на квартиру переходить до покупця за фактом повної оплати вартості квартири, і в цьому є ризик відчуження житла без згоди лізингоотримувача.

Кількість компаній, що надають послуги фінансового лізингу, досить обмежена, активність в даному сегменті невисока, умови договору не надто привабливі для лізингоотримувача. Наприклад, ТАСкомбанк, компанії «Ексім лізинг» і «Теком-лізинг» пропонують фінансовий лізинг житлової та комерційної нерухомості на 7–10 років. Умови угоди: 20%-30% авансового внеску і 20–24 % річних від вартості об'єкта або його залишкової вартості [16, 17, 18]. Тобто без суттєвого регуляторного впливу з боку держави механізм фінансового лізингу не набуває поширення в умовах сучасної інвестиційної та товарної кон'юнктури на ринку житла.

Необхідно поширювати участь місцевих органів самоврядування в програмах молодіжного житлового будівництва. За останні роки місцеві бюджети в основному передбачали видатки на заходи з упередження аварій та запобігання техногенних катастроф у закладах, що утримуються за рахунок коштів місцевих бюджетів. Проте в умовах децентралізації влади територіальні громади отримують можливість планувати видатки на житлове будівництво, насамперед соціальне, придбання житла для окремих категорій населення, виплату компенсацій на здешевлення вартості будівництва житла молодіжним житловим комплексам, надання житла в фінансовий лізинг тощо.

На нашу думку, брати участь у таких житлових програмах мають і провідні підприємства, які можуть виступати забудовниками, замовниками житла або купуватимуть квартири в будинках, що вже введені в експлуатацію, та надаватимуть його в фінансовий лізинг своїм співробітникам на пільгових умовах. Це надасть можливість робітникам організації отримати власне помешкання і дозволить досягти цілей підприємства щодо утримання перспективних фахівців, підвищення їх зацікавленості в роботі, особистому і професійному саморозвитку. Співпраця місцевих органів самоврядування з підприємствами сприятиме реалізації суспільних інтересів в сфері забезпеченості населення житлом.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** На сучасному етапі економічного розвитку країни вплив як внутрішніх, так і зовнішніх факторів, що формують структуру капіталу будівельних підприємств, має переважно негативний характер. Залученню позикових коштів у будівельне виробництво перешкоджають як специфічні властивості галузі, так і відсутність макроекономічних і регуляторних передумов. Якісні зміни в рівні забезпечення населення житлом в Україні потребують запровадження дієвих механізмів фінансування житлового будівництва, яке враховуватиме інтереси всіх суб'єктів взаємодії: населення, підприємств, кредитних установ, суспільства в цілому. Додатковим чинником стимулювання житлового будівництва на засадах фінансового лізингу може бути залучення у відповідні програми як місцевих органів самоврядування, так і провідних підприємств регіону.

#### Список використаної літератури:

1. Стан будівель та споруд незавершеного будівництва : стат. бюлетень / Державна служба статистики України : офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv\\_u/06/Arch\\_nb\\_bl.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/06/Arch_nb_bl.htm).
2. Бодня Т. Житлові піраміди: скільки грошей ховається в тіньовому будівництві / Т.Бодня, С.Вікторія // Громінфо : інтернет-видання [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://grominfo.eu/news/ua/economy/finances/97848-zhilishhnye-piramidy-skolko-deneg-skrivaetsya-v-tenevom-stroitelstve>.
3. Кіяни пікетували посольство США в Україні з вимогою запровадити санкції проти влади // Голос Правди : інтернет-видання [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://golospravdy.com/kiyani-piketuvali-posolstvo-ssha-v-ukraini-z-vimogoyu-zaprovaditi-sankcii-proti-vladi/>.
4. Будівельна імперія Войцеховського встає з колін: Кличко дав добро!? // УСБН = Украинская служба быстрых новостей : інтернет-видання [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://kiev.ukraines.news/budivelnna-imperiya-vojtsehovskogo-vstaye-z-kolin-klichko-dav-dobro/>.
5. Власник будівельної компанії «Синергія» І. Оверко застосовує принцип фінансової піраміди для продажу квартир // Ірпін-онлайн : інтернет-видання [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.irpin.online/vlasnyk-budivelnnoi-kompaniyi-synergiya-i-overko-zastosovuye-pryntsyf-finansovoyi-piramidy-dlya-prodazhu-kvartyr/>.



6. Середня заробітна плата по регіонах України, грудень 2018 року / Державна служба статистики України : офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
7. База пропозицій порталу realt.ua [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://novostroyki.realt.ua/>.
8. Новини забудовників на сайті [zabudovnyk.com.ua](http://zabudovnyk.com.ua) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zabudovnyk.com.ua>.
9. Актуальні ціни і хід будівництва // ЛУН [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://novostroyki.lun.ua>.
10. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2018 року. Додаток : таблиці у тексті // Національний банк України : офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat\\_id=32236491](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=32236491).
11. Державний фонд сприяння молодіжному будівництву : офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.molod-kredit.gov.ua/>.
12. Рентабельність операційної діяльності підприємств за видами економічної діяльності / Державна служба статистики України : офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/fin/rodp/rodp\\_ed/rodp\\_ed\\_u/arh\\_rodp\\_ed18\\_u.htm/](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/fin/rodp/rodp_ed/rodp_ed_u/arh_rodp_ed18_u.htm/).
13. Оперативна інформація / Державна служба статистики України : офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/iokjf/iokjf\\_u10-13\\_bez.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/iokjf/iokjf_u10-13_bez.htm).
14. Про затвердження Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу : постанова Кабінету Міністрів України від 14 лист. 2018 р. № 1201 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.kmu.gov.ua/ua/npas/pro-zatverdzhennya-poryadku-zabezpechennya-derzhavnoyu-ipotechnoyu-ustanovoyu-policejskih>.
15. Державна іпотечна установа України : офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ipoteka.gov.ua/>.
16. Нерухомість в лізинг / АТ «ТАСКОМБАНК» : офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://tascombank.ua/content/view/791/41/lang.ukrainian/>.
17. Лізинг нерухомості / Ексімлізинг : офіційний сайт компанії [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://eximleasing.com.ua/lizing-komerciynoy-neruhomosti.html>.
18. Лізинг квартир для фізичних осіб / ТЕКОМ-Лізинг : офіційний сайт компанії [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://tekom-lease.com.ua/lizing-dlya-fizicheskikh-lits/>.

#### References:

1. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrai'ny, «Stan budivel' ta sporud nezavershenogo budivnytva», stat. bjuleten', Oficijnyj sajт, [Online], available at: [http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv\\_u/06/Arch\\_nb\\_bl.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/06/Arch_nb_bl.htm)
2. Bodnja, T. and Viktorija, S., «Zhytlovi piramidy : skil'ky groshej hovajet'sja v tin'ovomu budivnytvi», *Gromynfo*, internet-vydannja, [Online], available at: <http://grominfo.eu/news/ua/economy/finances/97848-zhilishhnye-piramidy-skolko-deneg-skryvaetsya-v-tenevom-stroitelstve>
3. «Kyjany piketuvaly posol'stvo SShA v Ukrai'ni z vymogoyu zaprovadyty sankcii' proty vlady», *Golos Pravdy*, internet-vydannja, [Online], available at: <https://golospavdy.com/kiyani-piketuvali-posolstvo-ssha-v-ukraini-z-vimogoyu-zaprovaditi-sankcii-proti-vladi/>
4. USBN, Ukraynskaja sluzhba bystrgh novostej, internet-vydannja, «Budivel'na imperija Vojcehovskogo vstaje z kolin: Klychko dav dobro!?!», [Online], available at: <https://kiev.ukraines.news/budivelna-imperiya-vojtsehovskogo-vstaje-z-kolin-klichko-dav-dobro/>
5. Irpin'-onlajn, internet-vydannja, «Vlasnyk budivel'noi' kompanii' «Synergija» I. Overko zastosovuje pryncyp finansovo' piramidy dlja prodazhu kvartyr», [Online], available at: <https://www.irpin.online/vlasnyk-budivelnoyi-kompaniyi-synergiya-i-overko-zastosovuye-pryntsy-p-finansovoyi-piramidy-dlya-prodazhu-kvartyr/>
6. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrai'ny, oficijnyj sajт, «Serednja zarobitna plata po regionah Ukrai'ny, gruden' 2018 roku», [Online], available at: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
7. Baza propozycij portalu realt.ua, [Online], available at: <https://novostroyki.realt.ua/>
8. Novyny zabudovnykiv na sajti zabudovnyk.com.ua, [Online], available at: <https://zabudovnyk.com.ua>
9. Portal LUN, «Aktual'ni ciny i hid budivnytva», [Online], available at: <https://novostroyki.lun.ua>
10. Nacional'nyj bank Ukrai'ny (2018), oficijnyj sajт, «Zvit pro finansovu stabil'nist', gruden' 2018 roku», dodatok *Tablyci u teksti*, [Online], available at: [https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat\\_id=32236491](https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=32236491)
11. Derzhavnyj fond spryjannja molodizhnomu budivnytvtvu, oficijnyj sajт, [Online], available at: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>
12. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrai'ny (2018), oficijnyj sajт, «Rentabel'nist' operacijnoi' dijtal'nosti pidpryjemstv za vydamy ekonomichnoi' dijtal'nosti», [Online], available at: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/fin/rodp/rodp\\_ed/rodp\\_ed\\_u/arh\\_rodp\\_ed18\\_u.htm/](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/fin/rodp/rodp_ed/rodp_ed_u/arh_rodp_ed18_u.htm/)
13. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrai'ny (2007), oficijnyj sajт, «Operatyvna informacija», [Online], available at: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/iokjf/iokjf\\_u10-13\\_bez.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/iokjf/iokjf_u10-13_bez.htm)
14. Kabinetu Ministriv Ukrai'ny (2018), «Pro zatverdzhennja Porjadku zabezpechennja Derzhavnoju ipotechnoju ustanovoyu policejs'kyh ta osib rjadovogo i nachal'nyc'kogo skladu sluzhby cyvil'nogo zahystu zhytлом na umovah finansovogo lizyngu», Postanova vid 14 lyst., N 1201, [Online], available at: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npas/pro-zatverdzhennya-poryadku-zabezpechennya-derzhavnoyu-ipotechnoyu-ustanovoyu-policejskih>
15. Derzhavna ipotechna ustanova Ukrai'ny, oficijnyj sajт, [Online], available at: <http://ipoteka.gov.ua/>
16. АТ «ТАСКОМБАНК», oficijnyj sajт, «Neruhomist' v lizyng», [Online], available at: <https://tascombank.ua/content/view/791/41/lang.ukrainian/>

17. Eksimlizing, oficijnyj sajt kompanii', «Lizing neruhomosti», [Online], available at: <http://eximleasing.com.ua/lizing-komercijnoy-neruhomosti.html>
18. ТЕКОМ-Lyzyng, oficijnyj sajt kompanii', «Lizing kvartyr dlja fizychnyh osib», [Online], available at: <https://tekom-lease.com.ua/lizing-dlya-fizicheskikh-lits/>

**Ракицька** Світлана Олегівна – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри економіки та підприємництва Одеської державної академії будівництва та архітектури.

Наукові інтереси:

- інвестиційне та фінансове забезпечення діяльності підприємства;
- формування структури капіталу будівельного підприємства;

**Жусь** Оксана Миколаївна – кандидат економічних наук, старший викладач кафедри економіки та підприємництва Одеської державної академії будівництва та архітектури.

Наукові інтереси:

- інвестиційне та фінансове забезпечення діяльності підприємства;
- інтеграційні процеси підприємств будівельного комплексу.

**Кучер** Марія Олександрівна – магістрант спеціальності 076 «Підприємництво, торгівля та біржова діяльність», спеціалізації «Економіка будівельного підприємства» Одеської державної академії будівництва та архітектури.

Наукові інтереси:

- стратегія будівельного підприємства.

Стаття надійшла до редакції 02.04.2019.