

**Мартинюк К.В.,**  
студ. гр. ОП-42,  
Національного університету «Львівська політехніка».  
Науковий керівник – Плекан М.В.  
к.е.н., доцент кафедри обліку та аналізу

## **ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА: ПЕРЕВАГИ ТА НЕДОЛІКИ МЕХАНІЗМІВ ІНВЕСТУВАННЯ**

Житлове будівництво у кожній країні є однією з основних та невід’ємних складових економіки. В зв’язку з швидким розвитком ринкових відносин в Україні щораз зменшується роль держави у фінансуванні житлового будівництва, проте постійна потреба населення у житлі нікуди не зникла. Україна суттєво відстає від зарубіжних країн за показниками забезпеченості житлом, кількістю та якістю мешкань. Адже загалом рівень доходів більшості громадян не дозволяє купувати бажане житло. У цій ситуації виникає необхідність створення умов для залучення інвестицій самими будівельними підприємствами із зовні і збільшення обсягів житлового будівництва. Перспективи розвитку житлового будівництва, вирішення житлової проблеми, стабільне і своєчасне інвестування проектів у значній мірі залежать від різних механізмів фінансування будівництва житла.

Актуальність і мета дослідження полягає у описі механізмів фінансування будівництва житла, оптимізації джерел формування інвестиційних ресурсів, визначенні переваг та недоліків вже існуючих механізмів інвестицій, виборі оптимального та найменш ризикованого варіанту фінансування житлового будівництва для інвесторів.

Відповідно до частини 3 статті 4 Закону «Про інвестиційну діяльність» інвестування та фінансування будівництва об’єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, в 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. Інші способи фінансування будівництва таких об’єктів визначаються виключно законами [1].

Проте серед усіх перелічених механізмів фінансування особливу увагу варто звернути саме на фонди фінансування будівництва та емісію цільових облігацій підприємств, адже такі типи інвестицій користуються найбільшою популярністю серед інвесторів та є найбільш поширеними.

Аналіз джерел та законодавчо-нормативних актів дав можливість виокремити основні переваги та недоліки інвестицій (для інвестора) за використання фондів фінансування будівництва та випуску цінних облігацій [2], що наведено у табл.1.

Таблиця 1

**Переваги та недоліки інвестування за допомогою фонду фінансування будівництва та випуску цінних облігацій**

	Переваги	Недоліки
ФФБ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- мінімізація ризиків подвійних продажів;</li> <li>- нагляд за діями управителя здійснює регулятор (Держфінпослуг);</li> <li>- контроль над цільовим використанням коштів забудовником здійснює управитель, можлива заміна забудовника в разі невиконання останнім своїх зобов'язань;</li> <li>- чітка законодавча регламентація;</li> <li>- активи ФФБ обліковуються окремо від активів фінансової установи і окремо по кожному об'єкту будівництва. У разі банкрутства ФУ, активи ФФБ не входять до загальної ліквідаційної маси;</li> <li>- можливість для довірителя відмовитися від своєї участі у ФФБ і забрати вкладені кошти;</li> <li>- можливість страхування ризиків, що передбачає залучення до процесу організації і контролю житлового будівництва фахівців страхових компаній.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- відсутність у інвесторів права виступати в якості кредитора в процесі про банкрутство у разі неплатоспроможності забудовника;</li> <li>- в разі, якщо забудовник не буде виконувати свої обов'язки щодо своєчасного будівництва будинку і компанія-управитель прийме рішення змінити забудовника, пошук нового забудовника може виявитися проблематичним;</li> <li>- неврегульованість питань відповідальності управителя перед інвестором;</li> <li>- пов'язаність управителя і забудовника, можливість укриття порушень.</li> </ul>
Цільові облігації	<ul style="list-style-type: none"> <li>- первинне розміщення облігацій здійснюється тільки через фондову біржу;</li> <li>- наявність повністю сформованого статутного капіталу як обов'язкової умови емісії облігацій;</li> <li>- наявність повністю сформованого статутного капіталу як обов'язкової умови емісії облігацій;</li> <li>- облігації можуть використовуватись на вторинному ринку у якості самостійного активу;</li> <li>- емітентом облігацій може бути лише власник або користувач земельної ділянки;</li> <li>- проспектом емісії облігацій чітко визначені строки та всі інші умови будівництва.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- визнання емісії недійсною, інвестор може розраховувати лише на виплату номінальної вартості цінних паперів;</li> <li>- у випадку якщо емісію облігацій буде визнано недійсною, інвестор отримує право на повернення суми коштів, що дорівнює номінальній вартості облігацій;</li> <li>- договір іпотеки не укладається, а облігації не забезпечені споруджуваним об'єктом нерухомості.</li> </ul>

Отже, проаналізувавши усі переваги та недоліки механізмів інвестування, які подані у табл.1 бачимо, що загалом існує чимало способів фінансування будівництва, які мають багато плюсів і мінусів для майбутнього інвестора. При фінансуванні житлового будівництва необхідно враховувати чимало чинників: мета інвестування, забезпечення інвестування іпотекою, можливість зміни умов фінансування, потенційні ризики та шляхи їх вирішення. З огляду на це, інвестори повинні чітко розуміти особливості кожного механізму вкладення коштів у будівництво житла, проаналізувавши усі переваги та недоліки обрати оптимальний та найменш ризикований варіант.

### Література

1. *Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. сайт. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>.*
2. *Законні схеми фінансування будівництва житла: переваги та недоліки [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [https://ua.prostopravo.com.ua/neruhomist/statti/zakonni\\_shemi\\_finansuvannya\\_budivnitsva\\_zhitla\\_perevagi\\_ta\\_nedoliki](https://ua.prostopravo.com.ua/neruhomist/statti/zakonni_shemi_finansuvannya_budivnitsva_zhitla_perevagi_ta_nedoliki).*
3. *Схеми фінансування будівництва житла: мода на форварди [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://minfin.com.ua/ua/2018/05/10/33526794/>.*
4. *Інвестиційні схеми фінансування будівництва житла [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://blog.liga.net/user/yuasadchev/article/30943>.*

**Мізюк А.Р.,**

студ. гр. ОП-33,

Національний університет «Львівська політехніка».

Науковий керівник – Ясінська А.І.,

к.е.н., доцент кафедри обліку та аналізу

### ЦІЛЬОВЕ КАЛЬКУЛЮВАННЯ – НАЙПОПУЛЯРНІШИЙ МЕТОД СТРАТЕГІЧНОГО ОБЛІКУ

В сучасному конкурентному середовищі керівники підприємств все більшу увагу приділяють не тільки управлінню витратами поточної діяльності, але й дослідженням стратегічних методів управління та їх практичне застосування на підприємстві. Традиційні системи управління витратами, широко використовувані в даний час, основну увагу приділяють порівнянню фактичних витрат із заздалегідь встановленими нормативами, виявлення й аналізу