

Omelchak, K. "Mekhanizmy derzhavnoho rehuliuvan-
nia rynku zemel: pidkhody do vyznachennia sut-
nosti" [Mechanism of State Regulation of Land Mar-
ket: Approaches to Essence Definition]. *Derzhavne
upravlinnia ta mistseve samovriadvannia*, iss. 2
(2016): 112–120. [http://www.dridu.dp.ua/vidavnic-
tvo/2016/2016_02\(29\)/16.pdf](http://www.dridu.dp.ua/vidavnic-
tvo/2016/2016_02(29)/16.pdf)

"Yak kupuiut zemliu v Polshchi, Rumunii, Slovachchini
ta inshykh krainakh kolyshnyoho sotstaboru" [How
to Buy Land in Poland, Romania, Slovakia and Oth-
er Countries of the Former Socialist Camp]. *Slovo i
dilo*. November 15, 2019. [https://www.slovoidilo.
ua/2019/11/15/infografika/suspilstvo/yak-kupuyut-
zemlyu-polshhi-rumuniyi-slovachchyni-ta-inshyx-
krayinax-kolyshnoho-socztaboru](https://www.slovoidilo.
ua/2019/11/15/infografika/suspilstvo/yak-kupuyut-
zemlyu-polshhi-rumuniyi-slovachchyni-ta-inshyx-
krayinax-kolyshnoho-socztaboru)

УДК 332.85

JEL: G21; R21; R31

DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-1-357-365>

КОНЦЕПЦІЯ РОЗВИТКУ ФІНАНСОВО-КРЕДИТНИХ ІНСТРУМЕНТІВ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

©2022 ШТЕЙНГАУЗ Д. О.

УДК 332.85

JEL: G21; R21; R31

Штейнгауз Д. О. Концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні

Мета статті полягає в обґрунтуванні концепції розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні, реалізація якої спрямована на підвищення ефективності функціонування даного ринку. У результаті дослідження було з'ясовано, що концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості є невід'ємною складовою реформування системи фінансування інвестицій у житлову нерухомість. Запропоновано власне бачення сутності понять «система фінансування інвестицій у житлову нерухомість» і «модель фінансування ринку житлової нерухомості». Вивчення зарубіжного досвіду дало можливість виокремити дві основні моделі фінансування ринку житлової нерухомості – депозитарна та іпотечна. Застосування компаративного аналізу показало, що модель фінансування ринку житлової нерухомості в Україні є наближеною до депозитної моделі. Запропоновано вдосконалити моделі фінансування на ринку житлової нерухомості України, а на фінансові установи покласти виконання ролі ескроу-агентів, які захищатимуть інтереси покупців нерухомості. Здійснено систематизацію та схематично представлено концепцію розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні з виокремленням її основних елементів. Подальші дослідження будуть стосуватися обґрунтування окремих пропозицій, спрямованих на реалізацію зазначених у статті завдань концепції розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні.

Ключові слова: ринок житлової нерухомості, фінансово-кредитні інструменти, концепція розвитку, модель фінансування, система фінансування інвестицій.

Рис.: 2. **Табл.:** 1. **Бібл.:** 8.

Штейнгауз Дмитро Олександрович – аспірант, Університет банківської справи Національного банку України (вул. Андріївська, 1, Київ, 04070, Україна)

E-mail: Dshteingaus@gmail.com

UDC 332.85

JEL: G21; R21; R31

Shteingauz D. O. The Conception of Development of Financial and Credit Instruments for the Functioning of the Residential Real Estate Market in Ukraine

The purpose of the article is to substantiate the conception of development of financial and credit instruments for the functioning of the residential real estate market in Ukraine, the implementation of which is aimed at improving the efficiency of the functioning of this market. As a result of the study, it is found out that the conception of developing financial and credit instruments for the functioning of the residential real estate market is an integral part of reforming the system of financing investments in residential real estate. The author's own vision of the essence of the concepts «system of financing the investments in residential real estate» and «model of financing of the residential real estate market» are proposed. The study of foreign experience allowed to distinguish two main models of financing the residential real estate market – depository and mortgage. The application of comparative analysis showed that the model of financing the residential real estate market in Ukraine is close to the deposit model. It is proposed to improve financing models in the residential real estate market of Ukraine, and to put upon financial institutions the role of escrow agents who will protect the interests of real estate buyers. A systematization is carried out and the conception of development of financial and credit instruments for the functioning of the residential real estate market in Ukraine with the distinguishing of its main elements is presented schematically. Further research will concern the substantiation of individual proposals aimed at the implementation of the tasks specified in the article of the conception of development of financial and credit instruments for the functioning of the residential real estate market in Ukraine.

Keywords: residential real estate market, financial and credit instruments, development conception, financing model, investment financing system.

Fig.: 2. **Tabl.:** 1. **Bibl.:** 8.

Shteingauz Dmytro O. – Postgraduate Student, University of Banking of the National Bank of Ukraine (1 Andriivska Str., Kyiv, 04070, Ukraine)

E-mail: Dshteingaus@gmail.com

Функціонування ринку житлової нерухомості в Україні має низку проблем, пов'язаних із втратою довіри інвесторів до механізмів фінансування будівництва житла, які використовуються забудовниками, та свідчить про низьку ефективність фінансово-кредитних інструментів, задіяних у цих механізмах. При цьому неефективність таких інструментів обумовлена, по-перше, існуванням великої кількості осіб, які втратили інвестовані в житлову нерухомість кошти через невиконання забудовниками встановлених законодавством вимог щодо організації залучення фінансування для будівництва; по-друге, відсутністю на ринку житлової нерухомості дієвих механізмів гарантування виконання забудовниками своїх зобов'язань; по-третє, недостатньою регуляторною підтримкою захисту прав інвесторів, зокрема відсутністю інституції, яка згідно з чинним законодавством могла б завадити забудовникам нерационально використовувати залучені від інвесторів кошти. Таким чином, концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості має стати ключовим елементом у реформуванні системи фінансування інвестицій у житлову нерухомість.

Дослідженням ринку нерухомості та його інструментів займалися чимало вчених, зокрема: О. В. Воронченко, Д. В. Галаган, П. В. Гудзь, С. В. Шарова, В. Ковтун, О. О. Мухін, К. В. Павлов, В. Ю. Прокопенко, Т. А. Васильєва, С. В. Леонов, А. Т. Головка, М. А. Столбова, Г. Загородній, Г. Л. Вознюк, Т. С. Смовженко, В. В. Корнеєв та ін. Проте майже відсутні дослідження, присвячені вивченню сутності системи фінансування інвестицій у житлову нерухомість, її структурних характеристик, об'єктно-суб'єктного, елементного й інструментарного складу, функціонального призначення. Як правило, науковці звертали увагу на специфіку формування та розвитку системи фінансування житлового будівництва, яка хоч і становить основу формування системи фінансування інвестицій у житлову нерухомість, проте має обмежену сферу функціонування – застосовується лише на первинному ринку житла. Тобто фактично вона є лише підсистемою системи фінансування інвестицій, що поширюється на первинний ринок житлової нерухомості.

Метою статті є обґрунтування концепції розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні, реалізація якої спрямована на підвищення ефективності функціонування даного ринку.

На нашу думку, система фінансування інвестицій у житлову нерухомість є окремою підсистемою фінансово-кредитної системи і являє собою багаторівневі диверсифіковані фінансово-кредитні відносини, що реалізуються в сукупності способів, схем і механізмів фінансування інвестицій на первинному та вторинному ринку житлової нерухомості, заснованих на використанні розгалуженого інструментального апа-

рату – первинних і вторинних фінансово-кредитних інструментів, спрямованих на активацію різних каналів припливу грошових коштів для фінансування інвестиційних потреб шляхом урахування й узгодження інтересів різних суб'єктів ринку житлової нерухомості, пов'язаних зі створенням нового, зміною власності та вдосконаленням існуючого житлового фонду.

Віднесення системи фінансування інвестицій у житлову нерухомість до складових фінансово-кредитної системи зумовлює її специфіку, яка виявляється у об'єктивних і суб'єктивних характеристиках, які становлять основу її функціонування [3].

Напрями реформування системи фінансування інвестицій у житлову нерухомість визначаються не лише проблемами, які знижують ефективність функціонування ринку житла в Україні, а й специфічними характеристиками такої системи, які мають фундаментальну природу, а також зумовлюють певні вимоги до розвитку фінансово-кредитних інструментів, які застосовуються для інвестування на ринку житлової нерухомості.

Враховуючи вищезазначене, концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні має передбачати:

- ✦ розроблення національної моделі системи фінансування інвестицій у житлову нерухомість і формування відповідної державної фінансово-кредитної політики;
- ✦ розроблення та нормативно-правове закріплення схем і механізмів фінансування інвестицій у житлову нерухомість, що забезпечують комбінування джерел фінансування через елементи фінансово-кредитної системи країни, сприятливі умови для організації фінансування з урахуванням потреб первинного та вторинного ринків, ефективного використання фінансово-кредитних інструментів для узгодження споживчих, кредитних, інвестиційних і спекулятивних мотивів економічних суб'єктів, подолання протиріччя міжсекторальних відносинах;
- ✦ вдосконалення процесів кредитування на ринку житлової нерухомості.

При цьому така концепція має формуватися з урахуванням сучасних процесів глобалізації, модернізації та інституціоналізації вітчизняної економічної системи загалом, а також урахувати особливості функціонування фінансових ринків, що покликані провадити ціноутворення на фінансово-кредитні інструменти ринку житлової нерухомості й ефективно забезпечувати рух капіталів.

Як не дивно, але саме правильний вибір моделі є основним у забезпеченні ефективного функціонування ринку житлової нерухомості. Під поняттям «модель фінансування ринку житлової нерухомос-

ті» розумітимемо сукупність суб'єктів і відносин між ними (програмно-проектних і кредитно-фінансових) із приводу формування ресурсного забезпечення процесів фінансування інвестиційних потреб, пов'язаних із операціями купівлі-продажу житла, та управління відповідними інвестиційними ризиками, у т. ч. за рахунок застосування фінансово-кредитних інструментів.

Моделі фінансування ринку житлової нерухомості у країнах ЄС засновані на політиці впровадження спеціальних фінансових інструментів, виділення окремих інституцій для підтримки розвитку житла та підтримки з державних бюджетних фондів. Наприклад, Національна житлова програма Польщі «Помешкання плюс» передбачає створення Національного житлового фонду задля розбудови житла для оренди з можливістю її подальшого придбання, підтримку кооперативів і заохочення до заощаджень у формі спеціальних індивідуальних житлових рахунків. Водночас у Німеччині житлова стратегія Федерального уряду передбачає ряд ініціатив для отримання житла за доступною ціною (підтримка будівництва соціального житла (1 млрд євро щорічно для 2020 та 2021 рр.), таргетування залежно від рівня доходів, збільшення частки знецінення капіталу при побудові житла протягом чотирьох років до 5% (понад 2% основних) тощо).

Практика функціонування ринків житлової нерухомості різних країн дає можливість стверджувати про існування депозитної та іпотечної моделей, які ідентифікуються за критерієм виду фінансових інститутів, що є головним джерелом фінансових ресурсів. Звичайно, що в «чистому вигляді» ці моделі на практиці не існують, бо вони адаптовані до особливостей фінансової системи тієї чи іншої країни.

Система фінансування ринку житлової нерухомості в багатьох країнах є наближеною до депозитної моделі, при якій основними суб'єктами житлового фінансування є банки, функції яких полягають в акумулюванні заощаджень на фінансовому ринку та наданні за рахунок цих коштів кредитів особам, які мають намір придбати житлову нерухомість.

При цьому в іпотечній моделі головним джерелом фінансування інвестиційних потреб на ринку житлової нерухомості виступають спеціалізовані іпотечні інститути, які надають іпотечні кредити на придбання житла. Іпотечна модель вважається найбільш надійною, відносно простою та прозорою, проте вона поступово втрачає свою популярність у розвинених країнах через певні обмеження, які пов'язані зі специфікою діяльності іпотечних банків (для забезпечення своєї ліквідності та підтримання помірної вартості рефінансування кредитів вони повинні здійснювати випуск досить великих обсягів облігацій).

Для характеристики національної моделі фінансування на ринку житлової нерухомості зауважимо, що за вартістю житла, скоригованою на паритет

купівельної спроможності (з урахуванням різниці в доходах), Україна посідає приблизно середнє місце серед країн Європи [1]. Відповідно, це не дозволяє позитивно оцінювати фінансово-економічні передумови щодо доступності інвестицій у житло для індивідуальних інвесторів без використання механізмів інституційного інвестування.

Ринок житлової нерухомості України знаходиться під впливом закордонних трендів, які вказують на те, що ціни на нерухомість у світі зросли у 2020 р. майже у 4 рази [5]. За даними дослідження глобального ринку нерухомості від UBS [8], у багатьох містах Європи, наприклад у Мюнхені, Франкфурті, Парижі й Амстердамі, індекси цін на житлову нерухомість знаходяться в зоні ризику цінового пузиря та мають тенденцію до зростання в результаті рекордно низьких фінансових витрат, які не відповідають потужностям місцевих економік. Для стримування такого зростання вживаються заходи щодо посилення стандартів іпотечного кредитування.

Хоча Україна не бере участі в моніторингу оцінки глобального індексу цінового пузиря, але можна стверджувати, що на вітчизняному ринку житлової нерухомості іпотека, навіть з урахуванням державної підтримки, не впливає на ефективність його функціонування. Головними чинниками його розвитку залишається інвестиційний мотив (отримання доходу від інвестицій у житлове будівництво), оскільки різниця між вартістю житла на етапі будівництва та вартістю житла, введеного в експлуатацію, дає можливість отримати до 30% прибутку, а також інвестиційно привабливим є придбання громадянами житла з метою здачі його в оренду.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні є досить повільним через високі ризики (насамперед, ризик платоспроможності позичальника, курсовий ризик і ризик знецінення предмета застави), а також високу вартість таких кредитів, як і будь-якого іншого виду кредитування. Через низьку доступність іпотеки, нерівномірний розподіл доходів значна частка населення в Україні задовольняється орендою житла, формуючи підвищений попит на відповідне житло, що зумовлює необхідність розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування відповідного сегмента ринку житлової нерухомості.

Зважаючи на таку тенденцію, ціни на оренду житлової нерухомості в Україні є завищеними, а отже, розрив між вартістю покупки житла та його орендною вартістю в Україні є одним із найменших у Європі (якщо аналізувати за цінами на житло в столицях) і найменшим у східній Європі (рис. 1).

Отже, головними відмінностями різних моделей фінансування ринку житлової нерухомості є такі:

- ✦ джерело фінансування, яке превалює на ринку;
- ✦ кількість рівнів;
- ✦ часовий горизонт фінансування;

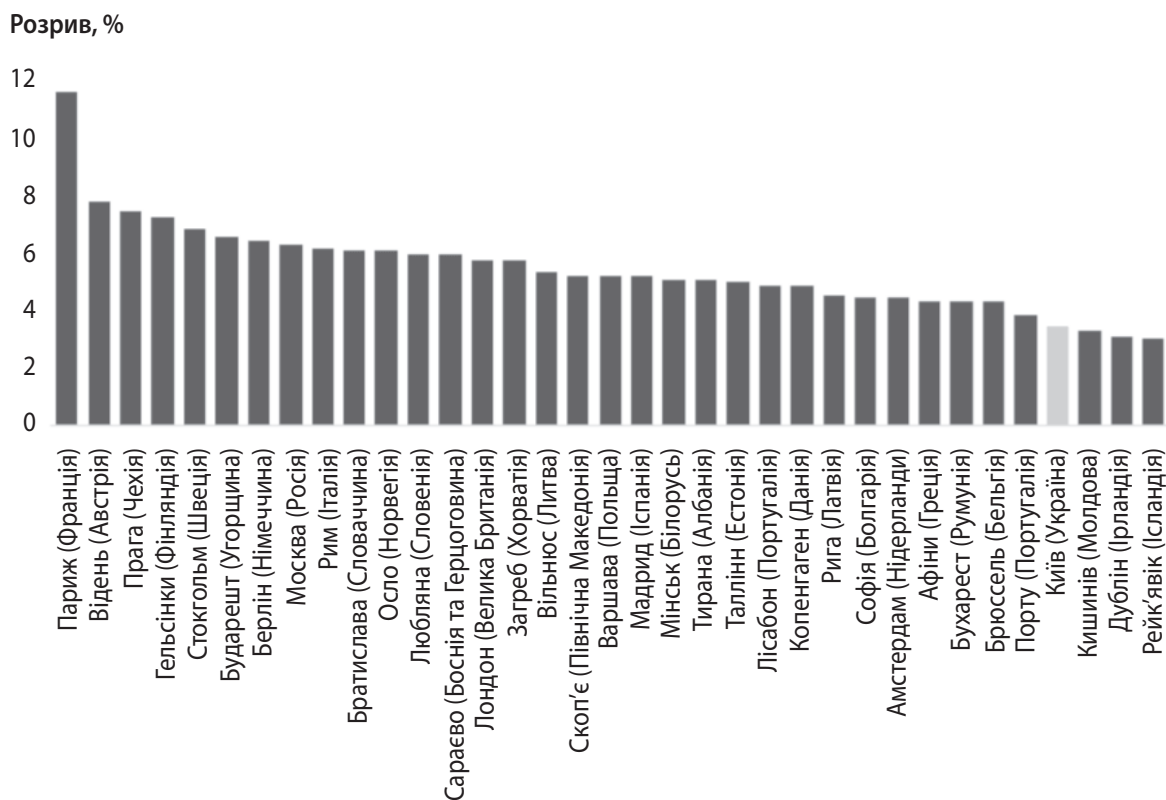


Рис. 1. Розрив між вартістю покупки житла та його орендною вартістю в Україні та країнах ЄС, %

Джерело: побудовано за [1].

- ✦ домінуючий підхід до фінансування інвестиційних потреб;
- ✦ стан регламентованості відносин між кредиторами та позичальниками;
- ✦ особливості регулювання;
- ✦ вплив на забезпечення економічного зростання та стабільності;
- ✦ орієнтованість на вирішення соціальних завдань (насамперед, із забезпечення доступності житла).

Використовуючи вищезазвані ознаки, можемо ідентифікувати, до якої з моделей фінансування наближена національна модель фінансування ринку житлової нерухомості (табл. 1). За допомогою компаративного аналізу було з'ясовано, що модель фінансування ринку житлової нерухомості в Україні за більшістю із виділених нами ознак є наближеною до депозитної моделі фінансування ринку житлової нерухомості.

Як показує світовий досвід, депозитна модель є менш привабливою, ніж іпотечна, передусім, з позиції закладених у ній можливостей для вирішення стратегічних завдань сучасної економічної політики України – досягнення високих темпів економічного зростання, розв'язання соціальних потреб щодо забезпечення житлом населення та досягнення сталого розвитку.

Враховуючи базові характеристики моделей фінансування ринку житлової нерухомості й особливості фінансово-кредитної системи України, можемо стверджувати, що розвиток фінансово-кредитних інструментів підвищення ефективності функціонування ринку житлової нерухомості має бути орієнтований на:

- ✦ створення умов для розвитку довгострокового іпотечного житлового кредитування населення;
- ✦ поліпшення взаємодії первинного та вторинного іпотечного ринків;
- ✦ збереження механізму фінансування житлового будівництва за рахунок індивідуальних та інституційних інвесторів;
- ✦ розвиток кредитування забудовників житлової нерухомості, засноване на ринкових принципах;
- ✦ формування дієвої системи державної підтримки придбання житла населенням.

Наприклад, у США державна політика у сфері фінансування інвестиційних потреб ринку житлової нерухомості базується на двох підходах: перший – це мінімізація адміністративних бар'єрів при будівництві через ініціативи федерального уряду по відношенню до місцевої влади; другий – це встановлення обов'язкових вимог до будівництва та контроль за діяльністю забудовників житла на рівні муніципалітетів, а також застосування муніципалітетами системи

**Ідентифікація типу моделі фінансування на ринку житлової нерухомості в Україні
за допомогою компаративного аналізу**

Ознака порівняння	Базові типи моделі фінансування ринку житлової нерухомості		Національна модель в Україні	Близькість до моделі
	Депозитна	Іпотечна		
Джерело фінансування	Банківський капітал (депозити)	Вторинний іпотечний ринок (індивідуальні та інституційні інвестори)	Банківський капітал, незначна частка іпотечного ринку. Бюджетні кошти, кошти населення	Депозитна
Кількість рівнів	Один рівень, підключення іпотечного ринку	Два рівні, функціонування первинного та вторинного ринку	Два рівні, низька ефективність первинного та вторинного ринку іпотечних цінних паперів	Іпотечна
Часовий горизонт фінансування	Довгостроковий	Короткостроковий	Довгостроковий	Депозитна
Домінуючий підхід до фінансування інвестиційних потреб	«Балансова сек'юритизація» через випуск облігацій з іпотечним покриттям	Сек'юритизація через випуск іпотечних облігацій (відділення частини дебіторської заборгованості) продавця	Рефінансування НБУ та емісія корпоративних облігацій	Іпотечна
Стан регламентованості відносин	Жорстко регламентовані	Ліберальні	Жорстко регламентовані. Слабка ресурсна база банківської системи не забезпечує гнучкість надання кредитних ресурсів	Депозитна
Особливості регулювання	Захисні заходи (пряме державне втручання)	Профілактичні (превентивні) заходи (активізація механізмів саморегулювання ринку)	Слабкість захисних і превентивних заходів	-
Забезпечення економічного зростання та стабільності	Помірні темпи економічного зростання, висока стабільність	Високі темпи зростання, яке базується на фінансових інноваціях, загроза фінансової нестабільності	Помірні темпи зростання, загроза фінансової нестабільності через слабкість ресурсної бази фінансування економіки	Депозитна
Орієнтованість на вирішення соціальних завдань	Відсутня. Завдання вирішується державним втручанням (житлові субсидії), яке спрямоване на зниження орендної плати, виробництво субсидованого житлового фонду економ-класу	Забезпечення розширення доступу позичальників усіх груп до кредитних ресурсів	Декларовано, але державне регулювання не сприяє вирішенню проблеми підвищення доступності кредитів і житла	Депозитна

Джерело: авторська розробка.

стимулювання будівництва житлової нерухомості бонусами (дозволи на більшу щільність забудови, скорочення внесків на інфраструктуру, надання муніципальної землі, програми податкового стимулювання).

У країнах Європи поширеною практикою є залучення фінансових установ до процесу фінансування будівництва. У даному випадку участь банків

у фінансуванні проектів і страхування ризиків забудовників є головними механізмами захисту прав інвесторів житлового будівництва у країнах ЄС [4].

Участь банківських установ і страхових компаній у гарантуванні дотримання забудовником своїх зобов'язань є основним механізмом запобігання порушенням прав інвесторів – фізичних осіб при залу-

ченні коштів до будівництва житла, що пропонується світовою практикою й активне впровадження якого є основним напрямом розвитку вітчизняної моделі фінансування ринку житлової нерухомості. При цьому така вимога має бути закріплена і інвестиційному законодавстві України, за аналогією із нормативно-правовою базою Німеччини, Польщі, Італії та Франції.

Зважаючи на те, що в Україні існує досить високий рівень ризиків для інвесторів, передусім фізичних осіб, необхідно, щоб фінансові установи виконували роль ескроу-агентів, які захищатимуть інтереси покупців нерухомості. Таким чином, забудовник може розпоряджатися коштами лише за умови виконання певних умов (завершення будівництва, введення будівлі в експлуатацію тощо), а виплати коштів здійснюються траншами в законодавчо визначених відсотках від загальної вартості об'єкта інвестування. Це, як свідчить міжнародна практика, істотно знижує ризики інвесторів, пов'язані з невиконанням забудовником своїх зобов'язань.

На рис. 2 наведено узагальнення основних елементів запропонованої нами концепції розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості.

З урахуванням впливу об'єктивних і суб'єктивних характеристик системи фінансування інвестицій у житлову нерухомість на формування вимог і напрямів розвитку фінансово-кредитних інструментів ринку житлової нерухомості нами ідентифіковано такі головні завдання концепції розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні:

- ✦ розробка та впровадження методики вибору фінансово-кредитних інструментів на основі аналізу їх впливу на забезпечення ефективності функціонування ринку житлової нерухомості;
- ✦ удосконалення механізмів реалізації способів фінансування будівництва житла;
- ✦ розвиток довгострокового іпотечного кредитування;
- ✦ добровільне державне страхування ризиків інвестування на ринку житлової нерухомості.

На нашу думку, для розвитку довгострокового житлового іпотечного фінансування доцільними є два шляхи:

1. Упровадження інших, ніж комерційні банки та ФФБ-ФОН, інститутів первинного іпотечного фінансування, наприклад будівельно-ощадні каси, ощадно-будівельні кооперативи тощо. Їх відносна привабливість зумовлена тим, що ці інститути зможуть залучати дешеві ресурси для фінансування інвестиційних операцій на ринку житлової нерухомості, оскільки вони не призначені для отримання прибутку.

2. Вдосконалення та підвищення ефективності функціонування інститутів фондового ринку, оскільки

ки іпотека в частині залучення коштів, рефінансування виданих кредитів, наявності вторинного ринку іпотечних інструментів не може існувати без потужних учасників фінансового ринку, які здатні ефективно перерозподіляти фінансові ресурси, перетворювати заощадження в інвестиції [7].

На сьогодні функціонування ринку житлової нерухомості України неефективне, і однією з головних причин такої неефективності є обмеження у використанні фінансово-кредитних інструментів. На нашу думку, поряд із традиційним інструментарієм забезпечення населення доступним житлом, таким як кредити на купівлю житла, іпотека, іпотечні облігації тощо, значний потенціал для стимулювання розвитку та підвищення ефективності функціонування ринку житлової нерухомості має лізинг житлової нерухомості.

До прикладу, в розвинених країнах сегмент оренди житла складає до 30% від загального житлового ринку, водночас в Україні ця ринкова ніша залишається майже не заповненою. В ЄС лізинг житлової нерухомості використовується як перспективний фінансово-кредитний інструмент забезпечення населення житлом. Наприклад, в Італії його частка в загальній структурі лізингових угод складає 49%, в інших країнах частка даного інструменту коливається від 10% до 20% [6].

Активне використання лізингу житлової нерухомості за кордоном обґрунтовується тим, що даний фінансово-кредитний інструмент є вигідною та максимально зручною, раціональною формою кредиту для населення із середнім рівнем доходів – як з точки зору організаційної ефективності, так і економічної.

Відповідно до Господарського кодексу України лізинг – це господарська діяльність, спрямована на інвестування власних чи залучених фінансових коштів, яка полягає в наданні за договором лізингу однією стороною (лізингодавцем) у виключне користування другій стороні (лізингоодержувачу) на визначений строк майна, що належить лізингодавцю або набувається ним у власність (господарське відання) за дорученням чи погодженням лізингоодержувача у відповідного постачальника (продавця) майна, за умови сплати лізингоодержувачем періодичних лізингових платежів [2].

Зважаючи на загальноприйняте визначення терміна «лізинг» і специфічні характеристики житлової нерухомості як його об'єкта, на нашу думку, лізинг житлової нерухомості може бути визначений як: фінансово-кредитний інструмент забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в частині підвищення доступності житла для населення, заснований на поєднанні елементів орендних, кредитних, інвестиційних і страхових операцій, дія якого спрямована на надання лізинговою компанією лізингоодержувачу в тимчасове користування,

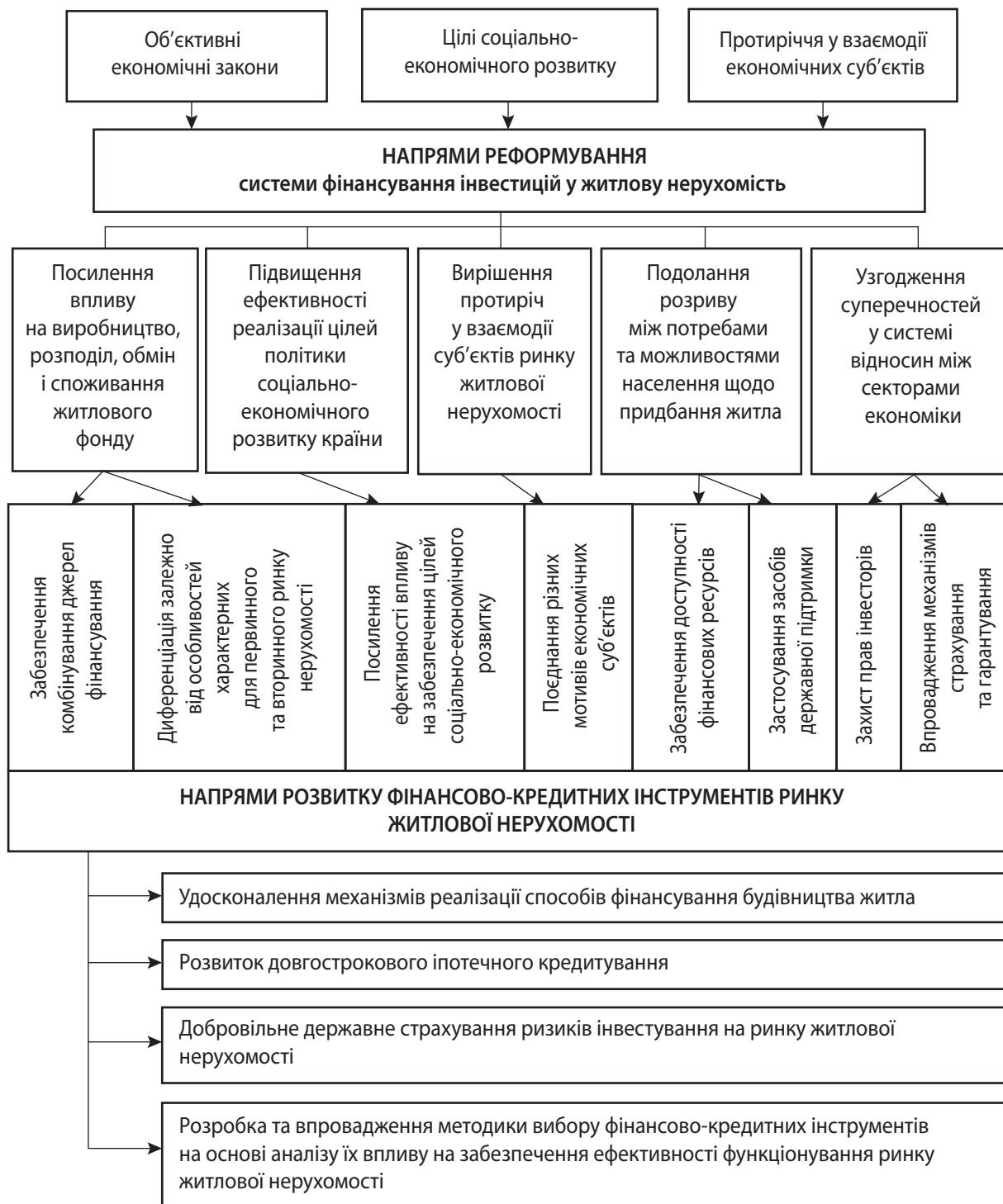


Рис. 2. Основні елементи концепції розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні

Джерело: авторська розробка.

без або з правом викупу, житлової нерухомості на умовах сплати ним періодичних лізингових платежів і виконання додаткових умов договору, спрямованих на гарантування збереження отриманого в користування майна, створення або придбання якого фінансується лізингодавцем за рахунок власних, залучених і позикових цільових коштів.

На відміну від існуючих, таке визначення враховує особливості лізингу житлової нерухомості, пов'язані зі специфікою залучення фінансових ресурсів лізинговою компанією для передачі в лізинг житлової нерухомості. Лізингові компанії переважно здійснюють свою діяльність на позичених фінансових ресурсах. Враховуючи вищезазначене, ефективне

застосування лізингу житлової нерухомості можливе лише за умови створення на фінансовому ринку можливості лізинговим компаніям залучати значні фінансові ресурси під низькі проценти в банках для придбання житлової нерухомості.

Вважаємо, що обов'язковою умовою ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні має стати добровільне державне страхування ризиків інвестування в будівництво житла для інвесторів. Адже у випадку виявлення прихованих дефектів покупець має право звернутися до забудовника для компенсації своїх збитків, а забудовник, водночас, – отримати компенсацію від страхової компанії. Поширеною практикою за кордоном є страхування прихованих дефектів на термін до 10 років.

Для цього має бути створена спеціалізована страхова компанія, яка за добровільною заявкою забудовника буде оцінювати ризики інвестування в його будівельні проекти та, за результатами оцінки, встановлювати страхову ставку для кожного об'єкта для страхування ризиків фізичних осіб інвестування в нього. Ризики інвестування в будівництво таких об'єктів можуть бути добровільно застраховані фізичною особою-інвестором, який бажає поділити ризики інвестування з державою.

ВИСНОВКИ

Концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості є невід'ємною складовою реформування системи фінансування інвестицій у житлову нерухомість. Така концепція повинна формуватися з урахуванням процесів глобалізації, модернізації та інституціоналізації вітчизняної економічної системи й особливостей функціонування фінансових ринків. Ефективність функціонування ринку житлової нерухомості головним чином залежить від правильного вибору моделі фінансування даного ринку. Як показує світовий досвід, існує депозитна та іпотечна моделі фінансування ринку житлової нерухомості. При цьому іпотечна модель вважається більш надійною, хоча і втрачає свою популярність у розвинутих країнах. Модель фінансування ринку житлової нерухомості в Україні, як показав аналіз за відповідними ознаками, є наближеною до депозитної моделі.

Розвиток фінансово-кредитних інструментів підвищення ефективності функціонування ринку житлової нерухомості має бути орієнтований на:

- ✦ створення умов для розвитку довгострокового іпотечного житлового кредитування населення;
- ✦ поліпшення взаємодії первинного та вторинного іпотечного ринків;
- ✦ збереження механізму фінансування житлового будівництва за рахунок індивідуальних та інституційних інвесторів;

- ✦ розвитку кредитування забудовників житлової нерухомості, засноване на ринкових принципах;
- ✦ формування дієвої системи державної підтримки придбання житла населенням.

При цьому головними завданнями концепції розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні є:

- ✦ розробка та впровадження методики вибору фінансово-кредитних інструментів на основі аналізу їх впливу на забезпечення ефективності функціонування ринку житлової нерухомості;
- ✦ удосконалення механізмів реалізації способів фінансування будівництва житла;
- ✦ розвитку довгострокового іпотечного кредитування;
- ✦ добровільне державне страхування ризиків інвестування на ринку житлової нерухомості. ■

БІБЛІОГРАФІЯ

1. Будівництво-іпотека-інвестиції: основні властивості та цифри. URL: <https://fima.org.ua/budivnyctvo-ipoteka-investytsiyi-osnovni-vlastyvosti-ta-cyfyry/>
2. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>
3. Д'яченко А. В. Теоретичні підходи до формування системи фінансування житлового будівництва. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки»*. 2017. Вип. 26. Ч. 2. С. 74–79. URL: http://www.ej.kherson.ua/journal/economic_26/2/19.pdf
4. Захист прав інвесторів житлового будівництва в країнах ЄС: Інформаційна довідка, підготовлена Європейським інформаційно-дослідницьким центром на запит Комітету Верховної Ради України. URL: <http://euinfocenter.rada.gov.ua/uploads/documents/29221.pdf>
5. Мацелюх Н. П., Корж М. А. Інвестування в житлову нерухомість: тенденції, механізми, інституційні можливості. *Інтернаука. Серія: «Економічні науки»*. 2021. № 5. DOI: <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2021-5-7289>
6. Соковець Т. В. Лізинг житлової нерухомості як перспективний фінансовий інструмент забезпечення населення доступним житлом. *Вісник Дніпропетровської державної фінансової академії. Серія «Економічні науки»*. 2012. Вип. 1. С. 15–20. URL: <http://biblio.umsf.dp.ua/jsui/handle/123456789/1434>
7. Юркевич О. М. Особливості іпотечного житлового фінансування в Україні на сучасному етапі. *Економіка і суспільство*. 2016. Вип. 3. С. 497–503. URL: https://economyandsociety.in.ua/journals/3_ukr/85.pdf
8. Sustainability Report 2G2G. Based on GRI Standards. URL: <https://www.ubs.com/global/en/ubs-society/our-documents.html>

Науковий керівник – Кузнєцова А. Я., доктор економічних наук, професор, ректор Університету банківської справи (Київ)

REFERENCES

- "Budivnytstvo-ipoteka-investytsii: osnovni vlastyosti ta tsyfry" [Construction-Mortgage-Investment: Basic Properties and Figures]. <https://fima.org.ua/budivnytstvo-ipoteka-investytsiyi-osnovni-vlastyosti-ta-ctyfry/>
- Diachenko, A. V. "Teoretychni pidkhydy do formuvannya systemy finansuvannya zhytlovoho budivnytstva" [Theoretical Approaches to the Formation of the System of Financing Housing Construction]. *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu. Seriya «Ekonomichni nauky»*. 2017. http://www.ej.kherson.ua/journal/economic_26/2/19.pdf
- [Legal Act of Ukraine] (2003). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>
- Matseliukh, N. P., and Korzh, M. A. "Investuvannya v zhytlovu nerukhomist: tendentsii, mekhanizmy, instytut-siini mozhlyvosti" [Investment in Residential Real Estate: Trends, Mechanisms, Institutional Opportunities]. *Internauka. Seriya: «Ekonomichni nauky»*, no. 5 (2021). DOI: <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2021-5-7289>
- "Sustainability Report 2G2G. Based on GRI Standards". <https://www.ubs.com/global/en/ubs-society/our-documents.html>
- Sokovets, T. V. "Lizynh zhytlovoi nerukhomosti yak perspektyvnyi finansovy instrument zabezpechennia naselennia dostupnym zhytloom" [Leasing of Residential Real Estate as a Promising Financial Tool to Provide the Population with Affordable Housing]. *Visnyk Dnipropetrovskoi derzhavnoi finansovoi akademii. Seriya «Ekonomichni nauky»*, iss. 1 (2012): 15-20. <http://biblio.umsf.dp.ua/jspui/handle/123456789/1434>
- Yurkevych, O. M. "Osoblyvosti ipotechnoho zhytlovoho finansuvannya v Ukraini na suchasnomu etapi" [Current Features of Mortgage Lending in Ukraine]. *Ekonomika i suspilstvo*, iss. 3 (2016): 497–503. https://economyandsociety.in.ua/journals/3_ukr/85.pdf
- "Zakhyst prav investoriv zhytlovoho budivnytstva v krainakh YeS: Informatsiina dovidka, pidhotovlena Yevropeiskym informatsiino-doslidnytskym tsentrom na zapyt Komitetu Verkhovnoi Rady Ukrainy" [Protection of the Rights of Housing Investors in the EU Countries: Information Reference Prepared by the European Information and Research Center at the Request of the Committee of the Verkhovna Rada of Ukraine]. <http://euinfo-center.rada.gov.ua/uploads/documents/29221.pdf>

УДК 336.027

JEL: G32; Q14

DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-1-365-372>

МЕТОДОЛОГІЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ФІНАНСОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ПЕРЕРОБНОЇ ПЛОДООВОЧЕВОЇ ГАЛУЗІ

©2022 ПАСІЧНИК Ю. В., ЛОМАКО Є. П., СТРИХОВСЬКИЙ Д. М.

УДК 336.027

JEL: G32; Q14

Пасічник Ю. В., Ломако Є. П., Стріховський Д. М. Методологічні положення фінансового регулювання розвитку переробної плодоовочевої галузі

Метою статті є виявлення особливостей функціонування переробної плодоовочевої галузі в епоху постмодерну та формування методологічних положень щодо її подальшого розвитку. Для формування цих положень використано наукові підходи, які включають: обґрунтування теоретичного базису методологічних положень; аналіз промислового виробництва протягом 2003–2020 рр., а також експорту та імпорту переробленої плодоовочевої продукції; оцінювання потенційних можливостей щодо зазначеної продукції; розробка структурної схеми зазначених положень. Згідно з аналізом загальних обсягів виробництва переробленої плодоовочевої продукції та динаміки експортно-імпортних операцій цієї продукції за 2019–2020 рр. виявлено суттєві диспропорції та зазначено, що їх динаміка є нестійкою, зі значними коливаннями, що підтверджує загальні тенденції функціонування переробної плодоовочевої промисловості. Особливо несприятливі тенденції виявляються у збільшенні імпорту окремих овочів консервованих, соків, плодів, ягід, варення, мармеладу. Акцентовано увагу на тому, що не вдається втримати позитивну тенденцію щодо перманентного збільшення експортних поставок томатів консервованих без оцту та соків плодів, ягід. Суттєвим результатом дослідження є розробка структурної схеми методологічних положень фінансового регулювання розвитку переробної плодоовочевої галузі з відповідним урахуванням виявлених характеристик епохи постмодерну; потенційних можливостей виробників сільськогосподарської продукції та переробних підприємств; координації зусиль профільного міністерства, територіальних громад та інших організацій. За результатами дослідження зроблено висновок про доцільність збільшення фінансування із Державного бюджету України зазначеної галузі та продовження наукових пошуків щодо формування методологічних положень і розробки рекомендацій щодо схем фінансування цієї галузі.

Ключові слова: державне фінансування, методологічне забезпечення, плодоовочева переробна промисловість.

Рис.: 1. **Табл.:** 4. **Бібл.:** 17.

Пасічник Юрій Васильович – доктор економічних наук, професор, головний науковий співробітник відділу фінансово-кредитної та податкової політики, Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» НААН України (вул. Героїв Оборони, 10, Київ, 03680, Україна)

E-mail: y.v.pasich@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9742-1378>

Researcher ID: <https://publons.com/researcher/1462449/yurii-pasichnyk/>

Ломако Євгенія Павлівна – кандидат економічних наук, викладач кафедри фінансів, Черкаський державний технологічний університет (бул. Шевченка, 460, Черкаси, 18006, Україна)

E-mail: ye.pozhar@chdtu.edu.ua

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8068-7516>