

Різва Л. А.

аспірант кафедри міжнародного обліку та аудиту
Київського національного економічного університету
імені Вадима Гетьмана

Rizva Liliya

Postgraduate Student of International Accounting and Audit Department
Vadym Hetman Kyiv national economic university

ДЕРЖАВНЕ ТА НЕДЕРЖАВНЕ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА: ПРОБЛЕМИ, ПЕРСПЕКТИВИ ТА НОВІ ПРОДУКТИ ВІТЧИЗНЯНОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Анотація. У статті розглянуто державне та недержавне фінансування житлового будівництва та механізми фінансування житлового будівництва за кошти недержавних джерел, передусім для доступності житла для пересічних громадян України. Невід'ємним компонентом стимулювання будівництва житлових і комерційних об'єктів є розгалужений і диверсифікований фінансовий механізм іпотечного кредитування. Вагому стимулюючу роль здатні відіграти інститути спільного інвестування (ICI), які є інвестиційними фондами, з акумулюванням коштів інвесторів для здійснення подальших капіталовкладень у купівлю цінних паперів, придбання корпоративних прав і об'єктів нерухомості. Вітчизняні забудовники все активніше використовують інструменти податкового адміністрування, що їх забезпечують інститути спільного інвестування. Одним із пріоритетних напрямів розвитку інфраструктурного забезпечення функціонування вітчизняного ринку нерухомості є активізація діяльності страхових компаній у сфері страхування нерухомості, будівельних ризиків, ризиків, пов'язаних із відповідальністю агентів ринку житла, а також ризиків, що виникають під час укладання цивільно-правових угод із житлом.

Ключові слова: нерухомість, державне фінансування, недержавне фінансування, житлове будівництво.

Вступ та постановка проблеми. Реалізація системи механізмів у єдності важелів державної житлової політики, інноваційних інструментів небанківських фінансових установ, а також розбудови житлової кооперації й ринкової інфраструктури здатна справити потужний синергійний вплив на розбудову українського ринку нерухомості та розвиток будівельної галузі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вітчизняний ринок нерухомості досліджували Л. Клішук, О. Більовський, Д. Фаріон, В. Омельчук та ін. Вчені розглядали впровадження диверсифікованої системи житлової кооперації, що здатне стати потужним рушієм вирішення в Україні житлової проблеми. Але поза їхньою увагою залишилися питання щодо механізмів фінансування житлового будівництва за кошти недержавних джерел.

Метою даної роботи є дослідження державного та недержавного фінансування компонентів будівництва житлових і комерційних об'єктів і механізми іпотечного кредитування.

Результати дослідження. Сьогодні держава має взяти на себе компенсування інфляції й індексування суми накопичення у зв'язку зі зміною валютного курсу, а також прив'язки суми індексації до іноземної валюти (долара США) подібно цінам на житлове нерухомість на внутрішньому ринку. Окрім того, з урахуванням прямої залежності діяльності будівельних ощадних кас із видачі кредитних ресурсів від регулярності і вартісних обсягів надходжень грошових коштів від нових забудовників у Законі «Про національну систему будівельних заощаджень» необхідно передбачити норми щодо, з одного боку, відсутності чіткого попереднього встановлення терміну видачі кредиту, а з іншого – визначення максимального терміну його видачі після закінчення дії накопичувальної програми.

Що стосується інституційної статусності самої будівельної ощадної каси, то вона має функціонувати у структурі «Ощадбанку» як його самостійний департамент зі своїми власними рахунком і балансом. При цьому її спеціальний статус означає непоширюваність на неї

діючих відносно комерційних банківських установ норм обов'язкового резервування НБУ на покриття можливих утрат клієнтів за кредитними операціями, як це передбачено Постановою Правління Національного банку України № 23 від 25 січня 2012 р. [1].

Водночас будівельні ощадні каси мають бути включені до переліку вітчизняних фінансових установ, на які поширюється система рефінансування Державної іпотечної установи. Це вимагає внесення відповідних змін до діючих нині «Стандартів надання, рефінансування та обслуговування житлових іпотечних кредитів» щодо включення виданих будівельною ощадною касою іпотечних кредитів до групи кредитів, на які поширюється процедура рефінансування з боку Державної іпотечної установи. Йдеться про те, що у нинішньому варіанті стандартів видані будошадкасою іпотечні кредити не можуть бути рефінансовані Державною іпотечною установою, оскільки процедура їх видачі передбачає дотримання відповідних нормативних вимог до значення коефіцієнта співвідношення щомісячних витрат потенційних позичальників на обслуговування іпотечного кредиту до розміру їхнього чистого доходу (не більше 45%), а також співвідношення загальної суми всіх періодичних зобов'язань позичальників до їхнього чистого сукупного доходу за той же період (не більше 50%) [2].

Таким чином, після включення іпотечних кредитів будівельної ощадної каси до програм рефінансування Державною іпотечною установою діючі нині «Стандарти надання, рефінансування та обслуговування житлових іпотечних кредитів» мають бути доповнені вимогами до позичальників Національної будівельної ощадної каси з унормуванням питання щодо розрахунку суми іпотечного кредиту в розмірі, що не перевищує суму накопичувального внеску. Крім того, має бути прописаний порядок розрахунку суми виплат позичальників з обслуговування кредитної заборгованості в сумі, яка не повинна перевищувати середній розмір платежів, здійснюваних ними у період дії накопичувальної програми [3, с. 124].

У контексті розширення доступності житла для пересічних громадян України інститут будівельної ощадної каси має бути широко використаний і шляхом їх поглибленої взаємодії з державними фінансовими установами в рамках реалізації державних програм і проектів доступного житла. Йдеться, насамперед, про їх залучення до системи подвійного співкредитування клієнтів на іпотечне придбання житла разом із самим «Ощадбанком» способом установлення для його позичальників зменшених сум у рамках накопичувальних програм. Після їх виконання такі позичальники можуть отримати іпотечний кредит від будівельної ощадної каси за одночасного отримання кредиту в рамках діючих програм іпотечного кредитування «Ощадбанку» на купівлю житла за умов відповідності сукупних доходів домогосподарства визначеному рівню платоспроможності. Водночас для найбільш соціально вразливих категорій громадян держава може застосувати субсидію на погашення первинного внеску та/або відшкодування частини процентів у рамках діючих проектів і програм доступного житла для населення, а також запровадити можливість відстрочки на певний час платежу по кредиту.

У системі організаційно-фінансового забезпечення розвитку вітчизняного ринку нерухомості на особливу увагу заслуговують механізми фінансування житлового будівництва за кошти недержавних джерел. З-поміж них вагому стимулюючу роль здатні відіграти інститути спільного інвестування (ІСІ), які є інвестиційними фондами з акумулюванням коштів інвесторів для здійснення подальших капіталовкладень у купівлю цінних паперів, придбання корпоративних прав та об'єктів нерухомості [4]. У зв'язку з наявністю значної інформаційної асиметрії у функціонуванні вітчизняного ринку цінних паперів, колосального браку інформації для пересічних громадян щодо його кількісних і структурних параметрів, низькою транспарентністю діяльності українських емітентів фондових активів, а також відсутністю єдиної програми приватизації державного майна до 80% вітчизняних інститутів спільного інвестування функціонують у статусі венчурних і закритих [5, с. 91].

Порівняно з іншими видами інвестиційних фондів пайові венчурні інвестиційні фонди мають цілу низку конкурентних переваг, пов'язаних, насамперед, із розміщенням емісії інвестиційних сертифікатів серед наперед відомого кола осіб та мінімальними нормативними вимогами до структури активів (які на 50% можуть складатися з корпоративних прав і цінних паперів, недопущених до торгів на фондовій біржі і до торговельно-інформаційної системи [6]). Це означає заборону для пайових венчурних інвестиційних фондів трансформувати понад 50% отриманих від своїх інвесторів коштів на нерухомість, причому навіть «посередництво» цінних паперів, емітованих забудовником під придбання об'єктів нерухомості (цільових облігацій та опціонів), не здатне порушити цю законодавчу норму.

Ще одна норма щодо операцій пайових венчурних інвестиційних фондів стосується порядку розподілу нерухомості між їх учасниками під час ліквідації. Йдеться про обов'язковість продажу нерухомості та наступний розподіл отриманих коштів між учасниками у грошовій формі. Подібний порядок ліквідації пайових венчурних інвестиційних фондів, передбачених ст. 28 Закону України «Про інститути спільного інвестування», позбавляє будь-якого економічного сенсу пряме фінансування будівельних робіт через їхню інституційну платформу [7, с. 17]. Таким чином, усі вищезазначені підходи до функціонування пайових венчурних інвестиційних фондів забезпечують повний контроль їхніх інвесторів не тільки над проце-

сом реалізації інвестиційних проектів, а й над поточною і стратегічною діяльністю фонду з нівелюванням впливу третіх осіб.

З огляду на високу привабливість ринку нерухомості як об'єкта інвестиційних капіталовкладень, сьогодні понад 32 млрд грн. перебувають під контролем компанії з управління активами (КУА) [6]. Їхня левова частка інвестована нині у цінні папери саме тих бізнес-структур, що здійснюють свою діяльність у сфері будівництва житлової і нежитлової нерухомості. Використовуючи канали фінансування інститутів спільного інвестування через венчурно-облігаційні інструменти, забудовники здобувають цілу низку конкурентних переваг, пов'язаних, насамперед, зі значним спрощенням процесу залучення фінансування через пайовий інвестиційний фонд, що перебуває в управлінні КУА. По-друге, це отримання забудовником якісних консалтингових послуг, у тому числі з фінансового менеджменту, завдяки яким оперативно вирішуються найскладніші процедурні питання щодо залучення зовнішнього фінансування способом фондових інструментів. По-третє, завдяки залученню у процес інвестування професійного менеджменту компаній з управління активами для забудовників об'єктів нерухомості значно полегшуються процедури фінансової звітності, привласнення і моніторингу рейтингів цільових облігацій, погашення облігаційних інструментів, а також передачі житла інвесторам, що справляє позитивний вплив на динаміку трансакційних витрат.

Не слід скидати з рахунків й такої переваги забудовників, як їх можливість щодо імплементації ефективних інструментів податкового планування згідно зі ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність». Так, з усіх законодавчо дозволених сьогодні механізмів залучення інвестиційних капіталовкладень у сферу будівництва фактично тільки інститути спільного інвестування володіють дієвими й ефективними інструментами податкового планування. Значення ІСІ у фінансовому забезпеченні вітчизняної будівельної галузі зростає ще більшою мірою після оприлюднення у 2017 р. Державною фіскальною службою роз'яснень щодо фондів фінансування будівництва і фондів операцій із нерухомістю. Зокрема, у забудовника, який використовує ці два інституційні інструменти залучення інвестиційних капіталовкладень, виникають податкові зобов'язання з податку на додану вартість за операціями з постачання послуг на спорудження житла на загальних підставах згідно з правилами так званої «першої події», унормованими п. 187.1 Податкового кодексу України [8].

Наявність пільги зі сплати прибуткового податку і співпраця забудовника з корпоративним інвестиційним фондом дають йому змогу суттєво підвищити рентабельність інвестиційних капіталовкладень у будівництво, збільшити прибутковість девелоперського проекту і підвищити свою фінансову стійкість. Ще один вагомий канал здобуття забудовником додаткових економічних ефектів від співпраці з корпоративними інвестиційними фондами впливає з порядку розподілу отриманого фондом прибутку, що розглядається на щорічних зборах акціонерів. Йдеться про рішення щодо реінвестування отриманих прибутків у новий бізнес-проект, яке не тягне за собою жодних податкових наслідків для будівельних компаній. Отже, вони спрямовують отриманий прибуток від реалізації будівельного проекту на запуск наступного проекту [9].

Не випадково вітчизняні забудовники все активніше використовують інструменти податкового адміністрування, що їх забезпечують інститути спільного інвестування. При цьому найбільш поширеною у реалізації будівельних проектів є модель із використанням інвестиційних договорів,

яку активно використовують нині такі корпорації – лідери українського будівельного ринку, як «Укрбуд», «Київміськбуд» та багато інших. Натомість модель із форвардними контрактами використовують набагато менше компанії-забудовників, зокрема Stolitsa Group під час реалізації будівельних проектів зі спорудження житлових комплексів «Липинка» та «Галактика». А цільові облигації виявилися найбільш прийнятними для таких девелоперів, як Geos (під час будівництва житлового комплексу Gloria Park) та «Познякижилбуд» (під час спорудження житлового комплексу по вул. Ревуцького) [8].

Сьогодні, на нашу думку, в Україні склалися всі об'єктивні передумови для активного використання форвардних контрактів на залучення інвестиційних капіталовкладень у сферу будівництва нерухомості, зокрема механізм їх використання через інститути спільного інвестування ч. 4 ст. 5 Закону України «Про інвестиційну діяльність». Зокрема, застосування даної схеми передбачає отримання забудовником на стадії будівництва фінансових ресурсів від ІСІ та від інвесторів за форвардним контрактом на підставі договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт житлової нерухомості. Крім того, використання інституційної платформи ІСІ у поєднанні з біржовим механізмом продажу житлової нерухомості дає можливість збалансувати інтереси кожного учасника угоди; товарна біржа, на якій здійснюється ринковий обіг форвардних контрактів, забезпечує їх ефективний контроль й облік прав власності на форвардні контракти, а первинне оформлення на інвестора прав власності на житло дає змогу суттєво зменшити фінансові втрати порівняно з варіантом первинного оформлення власності на забудовника і подальшого переоформлення нерухомості на інвестора.

Ще один важливий компонент удосконалення житлової політики України пов'язаний зі значним податковим навантаженням на забудовників та наявністю високих адміністративних бар'єрів здійснення господарської діяльності у будівельній сфері, отриманням дозвільної документації, непрозорим, недемократичним порядком виділення землі під будівництво тощо. Це вимагає запровадження відносно забудовників соціального житла податкових звільнень за одночасного усунення бюрократичних перешкод та значного скорочення термінів узгодження дозвільної документації, у тому числі в частині виділення землі під будівництво житлових об'єктів. Вагому стимулюючу роль у цьому процесі здатний відіграти механізм земельних аукціонів з урахуванням зарубіжного досвіду у цій сфері. Йдеться, насамперед, про включення до обов'язкових умов аукціонного продажу земель під будівництво не тільки власне економічних критеріїв, а й соціальних вимог, коли перемогу здобуває той, хто дає не найбільшу ціну за землю, а той, хто пропонує найнижчу ціну збудованого житла [10, с. 35].

Ринок нерухомості як складна сукупність економічних відносин із приводу володіння, користування і розпорядження її об'єктами не може ефективно функціонувати без диверсифікованої і результативно функціонуючої інфраструктури. Її репрезентують, насамперед, професійні учасники ринку – ріелтори, оцінювачі майна, кредитні організації, страховики, нотаріуси, реєстраційні органи та ін., – котрі реалізують цілу низку функціональних повноважень у сфері забезпечення безперервності процесу створення і споживання корисних властивостей нерухомості, оптимізації процедур щодо укладення угод стосовно купівлі прав на майно, юридичного захисту інтересів і координації дій учасників його ринкового обігу, застосування санкцій до порушників та ін. Завдяки спеці-

алізації професійних учасників на виконанні певних видів діяльності забезпечується значне підвищення оперативності й ефективності діяльності всіх ринкових агентів, мінімізуються трансакційні витрати будівельного бізнесу та підвищується оперативність організаційного оформлення ринкових операцій [11, с. 133].

Однак досвід функціонування вітчизняного ринку нерухомості засвідчує вкрай низький рівень розвитку його інфраструктурного забезпечення, що набуває свого концентрованого вираження, насамперед, у слабкій координації дій ринкових агентів, браку відкритої і доступної інформації щодо функціонування даного ринку, обмеженості фінансових ресурсів інститутів житлового кредитування, значних проблемах застосування норм цивільного законодавства під час оформлення спадкових справ та відсутності єдиної нотаріальної практики під час оформлення спадщини [12, с. 4]; недосконалості механізму перевірки правомірності дій нотаріусів та контролю над законністю їхніх дій. Це спричиняє широку можливість для зловживань та допущення помилок під час провадження нотаріальних дій із порушенням економічних інтересів юридичних і фізичних осіб. Зазначена проблема набуває ще більшої актуальності у зв'язку з постійним зростанням кількості нотаріальних контор та приватних нотаріусів. Зокрема, станом на травень 2018 р. в Україні нотаріальні послуги надають 787 державних нотаріальних контор і 5 522 приватні нотаріуси.

Головними напрямками вдосконалення роботи нотаріусів як невід'ємного компонента інфраструктурного забезпечення ефективного функціонування вітчизняного ринку нерухомості має бути, насамперед, поглиблення їхньої взаємодії з ДП «Національні інформаційні системи» з питань конвергенції діючої системи функціонування єдиних та державних реєстрів Міністерства юстиції з нормативними вимогами законодавства у сфері використання користувачами реєстрів захищених носіїв ключової інформації, забезпечення доступу нотаріусів до Державного реєстру актів цивільного стану громадян та Єдиного реєстру боржників, а також інших реєстрів із метою ефективного виконання нотаріусами своїх функцій. На часі сьогодні й удосконалення українського законодавства в питаннях, що виникають під час нотаріального оформлення спадщини після померлих, які проживали на території, не підконтрольних українській владі та тимчасово окупованій території України, а також відчуження нерухомого майна із цих територій [13].

Одним із пріоритетних напрямів розвитку інфраструктурного забезпечення функціонування вітчизняного ринку нерухомості є активізація діяльності страхових компаній у сфері страхування нерухомості, будівельних ризиків, ризиків, пов'язаних із відповідальністю агентів ринку житла, а також ризиків, що виникають під час укладання цивільно-правових угод із житлом. Якщо ж аналізувати нинішній стан вітчизняної сфери страхування, то слід відзначити, насамперед, її низьку капіталізацію, вузький асортимент пропонованих ринку страхових продуктів, недостатній вартісний обсяг контрольованих страховиками активів та рівень концентрації ринку страхових послуг тощо. Так, у період 2001–2017 рр. на тлі зростання вартісного обсягу контрольованих страховими компаніями активів із 3 до 35,5 млрд грн. «обвально» знизилася їхня частка у загальному капіталі небанківських фінансових посередників – з 69,2% у 2005 р. до 11,8% у 2017 р.

В останні десятиліття спостерігається також щорічне «звуження» кількісної структури страхових компаній: їхня загальна чисельність зменшилася з 338 у 2002 р. (за максимального значення 469 у 2008 р.) до 296 у 2017 р. за одно-

часного нарощування вартісних обсягів валових страхових премій (з 4,4 до 31,4 млрд грн.), валових страхових виплат (з 0,5 до 7,4 млрд), чистих страхових премій (з 3,6 до 20,8 млрд), чистих страхових виплат (з 1,3 до 7,2 млрд) та страхових резервів (з 1,9 до 21,8 млрд грн. відповідно).

Вітчизняний страховий ринок характеризується домінуючим інвестуванням страховиками акумульованого капіталу в активи з підвищеним рівнем ризику (цінні папери, банківські метали, а також депозити на рахунках комерційних банків). Однак, незважаючи на загалом позитивну динаміку номінальних показників діяльності вітчизняних страхових компаній, на вкрай низькому рівні впродовж тривалого періоду часу залишається такий показник, як частка страхових премій у валовому внутрішньому продукті. У 2017 р. страхова галузь забезпечувала перерозподіл не більше 0,1% валового внутрішнього продукту нашої держави, тоді як у 2007 р. – майже 3%. І це при тому, що відповідний показник для розвинутих країн світу становить не менше 8–12%, що свідчить про вкрай низький рівень розвитку сектору вітчизняного небанківського фінансового посередництва та нездатність страхової діяльності забезпечувати ефективну фінансову підтримку, у тому числі будівельної галузі і українського ринку нерухомості загалом.

Таким чином, для розбудови розгалуженої страхової інфраструктури функціонування вітчизняного ринку нерухомості стратегічного значення набувають такі напрями і механізми реформування вітчизняного страхового ринку, як: диверсифікація видового асортименту страхових продуктів на вітчизняному ринку страхових послуг із включенням до нього поряд зі страхуванням нерухомості таких видів страхових послуг, як страхування будівельних ризиків, ризиків, пов'язаних із відповідальністю агентів ринку житла, а також ризиків, що виникають під час укладання цивільно-правових угод із житлом; посилення нормативно-правового захисту прав страхових компаній і забезпечення їм рівних умов діяльності незалежно від форм їх власності, розміру контрольованого капіталу, вартості активів і страхової спеціалізації; підвищення якості державної політики щодо регулювання діяльності страхових компаній з імплементацією ефективних систем адаптованого пруденційного нагляду та ризик-менеджменту страховиків, що передбачає запровадження чітких кількісних і якісних вимог до їх регулятивного капіталу, рівня платоспроможності, активів та інших показників фінансової звітності для нівелювання ризиків подання страховими компаніями недостовірної звітності та унеможливлення здійснення ними фіктивної діяльності; запровадження у практику діяльності страхових компаній тестів раннього виявлення і попередження ризиків кризи неплатоспроможності з одночасним установленням нормативів достатності капіталу страхових компаній згідно з вимогами Solvency II і запровадженням методів їх розрахунку, встановленням граничних розмірів наявного регулятивного капіталу і реалізацією відповідних процедур реагування регулятора на будь-яке зниження наявного регулятивного капіталу нижче порогового значення; нарощування капіталізації вітчизняних страхових компаній способом збільшення розміру власного капіталу до рівня не менше 2 млн євро; а також підвищення рівня концентрації страхового ринку на основі досягнення збалансованих страхових портфелів і дворазового зниження значення індексу концентрації ринку (Герфіндаля-Хіршмана) [14, с. 144]; розвиток інститутів саморегулювання страхового ринку за одночасного зменшення державного втручання у діяльність суб'єктів страхового ринку; запровадження податкових стимулів для продукування страхо-

виками інноваційних продуктів; активна державна підтримка розвитку спеціальної професійної освіти у сфері страхової діяльності (у тому числі щодо ринку нерухомості) для забезпечення потреб ринку у висококваліфікованих фахівцях – страхових агентах, андеррайтерах, актуаріях, страхових інженерах та страхових детективах.

Наступне стратегічне завдання – формування єдиного загальнонаціонального реєстру об'єктів житлової і комерційної нерухомості. Важливу стимулюючу роль тут здатні відіграти технології блокчейн, що відображатимуть усі операції, здійснювані усіма учасниками угод з об'єктами нерухомості (продавцями, покупцями, ріелторами, нотаріусами) та відслідковуватимуть наявність необхідних документів і їх справжність. Унікальність технології блокчейну полягає у принципі «багатошарового» запису і збереження інформації на багатьох об'єднаних в єдину Інтернет-мережу комп'ютерах, коли безслідно неможливо здійснити будь-якої зміни в інформації.

Таким чином, базований на блокчейні реєстр нерухомості виключить будь-який ризик утрати документації і недовіру до учасників угод ринкового обігу об'єктів нерухомості, оскільки всі документи, історія нерухомості і переходу права власності на неї, дані про всіх її власників, дати укладення усіх угод будуть відомі не тільки власникам, а й потенційним покупцям. У такий спосіб буде забезпечена синхронізація даних про об'єкти нерухомості та здійснювані з ними правочини по всьому інформаційному ланцюжку; нівелюватимуться загрози фальсифікації інформації в електронних державних реєстрах із причин зовнішнього втручання; отже, можливим стане повний суспільний контроль над системою державного реєстру майнових прав на об'єкти нерухомості.

Принагідно відзначити, що технологія блокчейн на ринку нерухомості здатна буде запрацювати на повну силу тільки після її повного поширення на всю базу даних про об'єкти нерухомості, його ключові процеси (електронну базу даних й історію транзакцій), систему зберігання, генерації і перевірки кадастрових виписок, а також синхронізації реєстру речових прав на нерухоме майно з Державним земельним кадастром, що вже функціонує на блокчейн-технології.

Висновки. Підсумовуючи вищеведене, відзначимо, що невід'ємним компонентом стимулювання будівництва житлових і комерційних об'єктів є розвиток вітчизняної системи іпотечного кредитування на основі значного збільшення Державною іпотечною установою обсягів фінансових ресурсів на іпотечне кредитування за одночасного зниження його процентних ставок та ставок рефінансування і кредитування за програмами даної інституції; формування сприятливих умов для нарощування припливу інвестиційного капіталу небанківських фінансових посередників (страхових компаній, пенсійних фондів, пайових інвестиційних фондів) у сферу іпотечного житлового кредитування; внесення законодавчих змін у порядок стягування коштів за закладені об'єкти житлової нерухомості і виселення неплатників за кредитами з метою недопущення неправомірних дій банків-кредиторів.

Упровадження диверсифікованої системи житлової кооперації здатне стати потужним рушієм вирішення в Україні житлової проблеми та підвищення рівня доступності житла для пересічних громадян України. Це передбачає реалізацію механізму нагромадження коштів населення на спеціальних рахунках «Ощадбанку» та гарантоване їх державне індексування бюджетними коштами у разі зміни валютного курсу; державного гарантування будівельних заощаджень повернення їхніх коштів у разі настання форс-мажорних обставин; державного субсидування (преміювання) вкла-

дів населення у рамках будівельних заощаджень, а також установлення заборони будівельним ощадним касам провадити інші види економічної діяльності, крім іманентних їм за природою. Для нарощування фінансового потенціалу будівельних ощадних кас вони мають бути включені до переліку вітчизняних фінансових установ, на які поширюється система рефінансування Державної іпотечної уста-

нови, а також до реалізації спільно з державними фінансовими установами великомасштабних державних програм і проектів доступного житла, у тому числі на основі механізмів подвійного співкредитування клієнтів на іпотечне придбання житла разом з «Ощадбанком» способом установлення для його позичальників зменшених сум у рамках накопичувальних програм.

Список використаних джерел:

1. Положення про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків : Постанова Правління НБУ від 25.01.2012 № 23. URL: [http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0231\(12\)/page](http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0231(12)/page).
2. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування житлових іпотечних кредитів. URL: http://ipoteka.gov.ua/sites/default/files/standarty_11_06_13.pdf
3. Омельчук В.О. Формування національної системи житлово-будівельних заощаджень в Україні. *Економіка та держава*. 2013. № 12. С. 122–125.
4. Що таке інститути спільного інвестування (ICI)? *Українська асоціація інвестиційного бізнесу*. URL: http://www.uaib.com.ua/abcpeople/abetka_isi/5909
5. Жарій Я.В., Дубина М.В. Підвищення ролі небанківських установ на ринку фінансових послуг України. *Вісник Чернігівського державного технологічного університету*. 2008. № 32. С. 86–94.
6. Про переваги використання ПІФ у фінансуванні будівництва. *Ніко Фінанс. Компанія з управління активами*. URL: http://www.nikofinance.com.ua/ua/investor_advantages.html
7. Біленко Р. Інститути спільного інвестування у будівництві. *Податки та бухгалтерський облік*. 2006. № 18(889). URL: <http://www.bilenko.com.ua/pages/publicat-3.php>
8. Огляд ринку житлової нерухомості: рік випробувань. *КВА-Олімп*. URL: <https://kua-olimp.com.ua/market-review-of-residential-real-estate/>
9. Податкові пільги для інститутів спільного інвестування. *КВА-Олімп*. URL: <https://kua-olimp.com.ua/tax-privileges-for-investfunds/>
10. Біловський О.А. Державна житлова політика України: проблема соціально- економічної ефективності : аналітична доповідь. Київ : НІСД, 2012.
11. Олійник Н. Розвиток інфраструктури ринку житла в Україні: актуальні проблеми та напрями державного регулювання. *Вісник Національної академії державного управління при Президентові України*. 2011. Вип. 1. С. 131–139.
12. Мерзляк А.В., Кабанець О.О. Державне регулювання формування й розвитку інфраструктури ринку земель в Україні. *Теорія та практика державного управління*. 2015. № 4(51).
13. Марченко В. Нотаріальна палата України об'єднує тисячі справжніх професіоналів, які відповідально ставляться до своєї справи. *Протокол*. URL: http://protokol.com.ua/ua/volodimir_marchenko_notarialna_palata_ukraini_ob_ednue_tisyachi_spravgnih_profesionaliv_yaki_vidpovidalno_stavlyatsya_do_svoei_spravi/
14. Журавка О.С. Пруденційне регулювання страхової діяльності. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. Проблеми інтеграції України у світовий фінансовий простір* : збірник наукових праць ; НАН України. Інститут регіональних досліджень. Львів, 2013. Вип. 1(99). С. 139–146.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ И НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ И НОВЫЕ ПРОДУКТЫ ОТЕЧЕСТВЕННОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация. В статье рассмотрены государственное и негосударственное финансирование жилищного строительства и механизмы финансирования жилищного строительства за счет негосударственных источников, в первую очередь для доступности жилья для рядовых граждан Украины. Неотъемлемым компонентом стимулирования строительства жилых и коммерческих объектов является разветвленный и диверсифицированный финансовый механизм ипотечного кредитования. Весомую стимулирующую роль способны сыграть институты совместного инвестирования (ИСИ), которые являются инвестиционными фондами, с аккумуляцией средств инвесторов с целью осуществления дальнейших капиталовложений в покупку ценных бумаг, приобретение корпоративных прав и объектов недвижимости. Отечественные застройщики все активнее используют инструменты налогового администрирования, которые обеспечивают институты совместного инвестирования. Одним из приоритетных направлений развития инфраструктурного обеспечения функционирования отечественного рынка недвижимости является активизация деятельности страховых компаний в сфере страхования недвижимости, строительных рисков, рисков, связанных с ответственностью агентов рынка жилья, а также рисков, возникающих при заключении гражданско-правовых сделок с жильем.

Ключевые слова: недвижимость, государственное финансирование, негосударственное финансирование, жилищное строительство.

STATE AND UNFUNDED FINANCING OF HOUSING CONSTRUCTION: PROBLEMS, PROSPECTS AND NEW PRODUCTS IN THE DOMESTIC MARKET OF REAL ESTATE

Summary. The article deals with state and non-state financing of housing construction and financing mechanisms for housing construction with the help of non-state sources, first of all for the availability of housing for ordinary citizens of Ukraine. An integral component of the promotion of the construction of residential and commercial facilities is the ramified and diversified financial mechanism of mortgage lending. Mutual Investment Institutions (CIIs), which are investment funds with the accumulation of investors' funds for the purpose of further investment in the purchase of securities, the acquisition of corporate rights and real estate objects, are of great encouraging role, domestic developers are increasingly using the instruments of tax administration that they provide joint investment institutes. One of the priority directions of the development of infrastructure maintenance of the functioning of the domestic real estate market is to increase the activity of insurance companies in the field of property insurance, construction risks, risks associated with the responsibility of housing market agents, as well as risks arising from the conclusion of civil law agreements with housing. Implementation of the system of mechanisms in the unity of the levers of state housing policy, innovative instruments of non-bank financial institutions, as well as the development of housing and market infrastructure can have a powerful synergistic effect on the development of the Ukrainian real estate market and the development of the construction industry. The introduction of a diversified system of housing co-operation can become a powerful engine for solving the housing problem in Ukraine and increasing the level of affordability of housing for ordinary citizens of Ukraine. This implies the implementation of the mechanism of accumulation of funds on special accounts of the Savings Bank and guaranteed their state indexation by budget funds in case of exchange rate changes; state guarantee of construction savings return of their funds in the event of force majeure; state subsidies (bonuses) of deposits of the population within the framework of building savings, as well as the prohibition of construction savings banks to conduct other types of economic activity, except for their inherent nature.

Key words: real estate, state financing, non-state financing, housing construction.

УДК 65.016.4

Рудь О. О.

*аспірант кафедри стратегії підприємств
Київського національного економічного університету
імені Вадима Гетьмана*

Rud Oleksandr

*Postgraduate Student at Enterprise Strategy Department
Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman*

ПІДХОДИ ТА ІНСТРУМЕНТАРІЙ ОБҐРУНТУВАННЯ УГОД ЗЛИТТЯ ТА ПОГЛИНАННЯ

Анотація. У статті надано характеристику стратегічних рішень про злиття та поглинання, що розглядаються через основний мотив їх здійснення, яким є отримання синергії. Визначено основні етапи формування стратегічних рішень злиття та поглинання. Особливу увагу приділено дослідженню основних підходів до обґрунтування угод злиття та поглинання, визначено головні недоліки традиційного підходу. Розглянуто ефективність угоди злиття та поглинання через оцінювання синергійного ефекту щодо отримання стратегічних можливостей від об'єднання двох компаній. Визначено методологію та інструментарій обґрунтування угод злиття та поглинання через застосування теорії реальних опціонів. Наведено характеристику моделі Black & Scholes та методу біноміального дерева. Визначено основні переваги та недоліки застосування теорії реальних опціонів для обґрунтування угод злиття та поглинання.

Ключові слова: злиття та поглинання, ефект синергії, стратегічні рішення, метод дисконтування грошових потоків, теорія реальних опціонів, модель Black & Scholes, метод біноміального дерева.

Вступ та постановка проблеми. У розпорядженні кожної компанії є цілий набір внутрішніх та зовнішніх механізмів зростання. Внутрішні механізми реалізуються через збільшення прибутковості наявних активів, підвищення операційної ефективності та продуктивних інновацій, а зовнішні – переважно за рахунок злиттів, поглинань та створення стратегічних альянсів.

Злиття відбувається тоді, коли сумарні операції та активи двох компаній зливаються шляхом поміщення їх під контроль керівництва нової компанії, що перебуває в спільному володінні акціонерів вихідних компаній.

Злиття та поглинання – це елементи реалізації стратегії зростання підприємства, які націлені на вирішення різних завдань, таких як отримання ефектів масштабу, розширення географії діяльності, посилення ринкових

позицій або фінансової потужності, перехід в нові, більш перспективні галузі, доступ до передових технологій.

Незважаючи на широке застосування в організації такого традиційного інструмента економічного аналізу ефективності капіталовкладень, як розрахунок чистої поточної вартості (NPV), внутрішніх норм рентабельності (IRR) та термінів окупності, він часто піддається критиці за статичність.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема злиття та поглинання давно привертає увагу зарубіжних та вітчизняних дослідників. Вагомий науковий базис щодо розвитку злиття та поглинання загалом створено такими вченими, як В.Г. Андрійчук, С.І. Дем'яненко, Ю.С. Коваленко, М.Й. Малік, П.Т. Саблук, М.Й. Хорунжий, В.В. Юрчишин. Значна увага процесам злиття та погли-