

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**Державний вищий навчальний заклад
«УНІВЕРСИТЕТ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ»**

САДОВЯК МИХАЙЛО СТЕПАНОВИЧ

УДК 336.71(075.8)

ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Спеціальність 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

Автореферат

дисертації на здобуття наукового ступеня

кандидата економічних наук

Київ – 2019

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в ДВНЗ «Університет банківської справи» Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор
Вознюк Микола Андрійович
Львівський навчально-науковий інститут ДВНЗ
«Університет банківської справи», професор кафедри
фінансів, банківської справи та страхування.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, старший науковий
співробітник
Возняк Галина Василівна
Інститут регіональних досліджень ім. М.І. Долішнього
НАН України, провідний науковий співробітник
відділу регіональної фінансової політики;

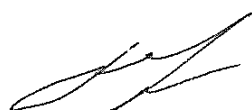
доктор економічних наук, доцент
Стащук Олена Володимирівна
Східноєвропейський національний університет імені
Лесі Українки, доцент кафедри фінансів і кредиту.

Захист відбудеться 16 грудня 2019 року о 16-00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.883.01 в ДВНЗ «Університет банківської справи» за адресою: 04070, м. Київ, вул. Андріївська, 1, ауд. 205.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці ДВНЗ «Університет банківської справи» за адресою: 04119, м. Київ, вул. Білоруська, 17.

Автореферат розісланий «14» листопада 2019 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради
кандидат економічних наук, доцент



І.М. Боярко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Для України однією з найважливіших проблем, які вимагають негайного розв'язання, досі залишається забезпечення потреби громадян у житлі. Її вирішення ще більш ускладнюється через низький рівень доходів значної частини населення, що потребує поліпшення або придбання житла, а також через слабкий розвиток комунальної та інженерної інфраструктури. Існуючий ринок житла насичений комфортним житлом категорій елітного класу, бізнес-класу і навіть економ-класу, однак, вартість такого житла істотно відрізняється в межах країни, і, як правило, в регіонах з низьким обсягом забудови (пропозиції) та/або надмірно високим попитом перевищує середні ринкові ціни.

Скорочення інвестиційної активності та обсягу припливу позикових капіталів у сектор житлового будівництва в період кризи істотно загострили проблему низької, за світовими стандартами, забезпеченості населення України житлом, що вимагає розробки ефективних механізмів залучення фінансових ресурсів у сферу житлового будівництва. А їх функціонування повинно забезпечити достатність фінансування у поєднанні з мінімізацією ризиків всіх учасників процесу – будівельно-девелоперських компаній, інвесторів, учасників пайового будівництва житла, банків-кредиторів, державного та місцевих бюджетів.

В Україні проголошення парадигми становлення соціально-орієнтованої держави ринкового типу зумовлює вибір особливих пріоритетів у розвитку країни, у тому числі необхідність формування стандартів щодо забезпечення доступності житла та іншої нерухомості для різних верств населення на базі використання різноманітних джерел фінансування. Формування і розвиток системи фінансування житлового будівництва має враховувати демографічні зміни структури населення, нормативно-правові засади соціально-трудових відносин, оплати праці, перманентні зміни соціальних витрат і заходи, які спрямовані на підвищення ефективності фінансування житлового будівництва.

На сучасному етапі проблеми фінансування житлового будівництва досліджують такі вітчизняні вчені, як В. Базилевич, М. Вознюк, Г. Возняк, О. Євтух, В. Корнєєв, В. Міщенко, К. Паливода, А. Пересада, Б. Пшик, О. Рибак, В. Савич, О. Стащук, О. Юркевич. До найбільш вагомих праць, які присвячені вивченню методології фінансування житлового будівництва, варто віднести роботи таких зарубіжних науковців: У. Баффета, Р. Брейлі, Л. Гоха, Дж. Кемпбелла, В. Кудрявцева, С. Майерса, Дж. Маршалла, Р. Нортон, Аг. Фельдмана, У. Шарпа.

Відаючи належне науковим доробкам вітчизняних і зарубіжних вчених, варто зазначити, що досі не сформовано комплексної концепції забезпечення житлового будівництва в Україні достатнім обсягом фінансових ресурсів, що передбачає не лише державну підтримку житлового будівництва у всіх її формах (бюджетне фінансування, державне кредитування, субсидіювання, державні гарантії за кредитами), а й паралельне впровадження ринкових механізмів фінансування інвестицій і затребуваність реалізованих інвестиційних проектів покупцями житла, зокрема, емісія іпотечних цінних паперів, надання іпотечних

кредитів, функціонування дохідних будинків. Досі не вирішеними залишаються проблеми, пов'язані з формуванням ефективної системи фінансування житлового будівництва, забезпечення дієвості важелів його фінансово-кредитного стимулювання, а також забезпечення фінансової безпеки фізичних осіб-інвесторів в ході інвестування ними коштів у будівництво житла.

Вагомість зазначеної проблематики, її актуальність і необхідність активізації фінансування житлового будівництва в Україні в умовах сучасних макроекономічних дисбалансів зумовили вибір теми дисертаційної роботи та окреслили коло завдань, які в ній досліджуються.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Виконання дисертаційної роботи здійснювалось у межах науково-дослідних робіт ДВНЗ «Університет банківської справи», а саме: «Сучасні напрями та механізми модернізації фінансової системи України» (номер державної реєстрації 0115U02173), у межах якої дисертантом розкрито сутність та особливості фінансування житлового будівництва; «Фінансові механізми реалізації інвестиційних проектів у житловому будівництві в Україні» (номер державної реєстрації 0116U002602), у межах якої автор здійснив розробку схем фінансування багатоквартирних будинків на засадах державно-приватного партнерства; «Організаційно-методичне та фінансове забезпечення процесів функціонування дохідних будинків в Україні» (номер державної реєстрації 0118U001261), де автором розкрито пропозиції щодо розвитку дохідних будинків на базі кластерної моделі.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є поглиблення теоретичних засад, розвиток методичних підходів, розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення механізмів фінансування житлового будівництва в Україні.

Реалізація мети дослідження потребувала вирішення таких завдань:

- з'ясувати економічний зміст сукупності джерел та механізмів фінансування житлового будівництва;
- розкрити сутність та складові системи фінансування житлового будівництва;
- проаналізувати методи державного регулювання у сфері фінансування житлового будівництва;
- оцінити стан і тенденції житлового будівництва та його фінансування в Україні;
- розробити науково-методичний підхід до оцінювання доцільності фінансування інвестиційних проектів з будівництва житла;
- викласти оптимальні підходи до фінансування будівництва житла на засадах державно-приватного партнерства;
- визначити ефективні напрями фінансово-кредитного стимулювання житлового будівництва в Україні;
- обґрунтувати способи підвищення фінансової безпеки громадян в процесі фінансування житлового будівництва.

Об'єктом дослідження є процеси фінансування житлового будівництва в Україні.

Предметом дослідження є теоретичні, методичні та прикладні аспекти функціонування системи фінансування житлового будівництва.

Методи дослідження. Методологічною основою дисертації є діалектичний метод наукового пізнання та системний підхід до вивчення фінансування житлового будівництва у забезпеченні соціально-економічного розвитку України. При розв'язанні поставлених у роботі завдань використано сукупність загальнонаукових та спеціальних методів дослідження: методи абстрагування, індукції, дедукції, узагальнення, аналізу й синтезу – при формуванні теоретичних засад фінансування житлового будівництва; методи статистичного аналізу та графічний метод – у аналізі та характеристиці стану житлового будівництва і тенденцій його фінансування в Україні; методи систематизації та класифікації – для виділення методів та інструментів фінансування житлового будівництва; системний підхід та метод аналогій – при обґрунтуванні шляхів та підходів до вдосконалення фінансування житлового будівництва.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні акти з питань фінансування житлового будівництва, дані Національного банку України, Державної служби статистики України, Державної іпотечної установи України, праці вітчизняних і зарубіжних учених з проблематики дослідження, офіційні ресурси мережі Інтернет, власні розрахунки автора.

Наукова новизна одержаних результатів дослідження полягає у такому:

вперше:

сформульовано визначення системи фінансування житлового будівництва як сукупності об'єктів, суб'єктів, форм, джерел і механізмів фінансування, які використовуються в практиці інвестиційного процесу у житловому будівництві. Доведено, що ефективне функціонування такої системи дозволяє формувати і розвивати конкретні механізми фінансування житлового будівництва.

удосконалено:

класифікацію методів фінансування (з виділенням їх окремих організаційних форм) та відповідних їм інструментів і механізмів фінансування, які використовуються в житловому будівництві з огляду на виокремлення такої нової класифікаційної ознаки, як частота використання, що дало змогу систематизувати ключові джерела фінансування проектів з будівництва житла у розрізі етапів інвестиційного циклу;

науково-методичний підхід до оцінювання інвестиційної привабливості проекту житлового будівництва, який включає чотири етапи: визначення цілей, збір інформації, аналіз та оцінку інвестиційної привабливості житла, а також відбір інвестиційних проектів на основі їх ранжування, що, на відміну від існуючих підходів, враховує особливості інвестування в об'єкти нерухомості від впливу фактору часу, ризику та структури доходів і витрат, які формуються в процесі будівництва та експлуатації житлових будинків. Це підвищує обґрунтованість оцінювання інвестиційної привабливості проекту житлового будівництва.

набули подальшого розвитку:

механізми державного стимулювання будівництва житла економ-класу завдяки обґрунтуванню переваг, формулюванню ключових умов і фінансово-кредитного механізму реалізації проекту комплексного розвитку територій з метою житлового будівництва на основі державно-приватного партнерства, обґрунтуванню доцільності та наведенню рекомендацій щодо формування фінансових механізмів та інвестиційних інститутів будівництва орендного житла, що дозволить збільшити обсяги будівництва житла економ-класу;

модель функціонування кластеру з житлового будівництва, яка передбачає об'єднання житлових і соціально-побутових об'єктів та учасників підприємницької діяльності, де за цілеспрямованої фінансової підтримки держави створюються умови для інноваційного розвитку суспільства, формується збалансована система соціальних, економічних, культурних, екологічних та політичних умов життєдіяльності людей, що компактно мешкає на функціонально відокремленій території в межах чи в наближенні до населеного пункту. Це уможлиблює її значущість у вирішенні проблем фінансування будівництва житла.

Практичне значення одержаних результатів дослідження полягає в можливості використання розроблених методичних підходів і конкретних пропозицій в діяльності банківських установ, девелоперських компаній, органів виконавчої влади.

Розроблена схема фінансування будівництва житла на засадах державно-приватного партнерства, прийнята до впровадження в діяльність будівельно-інвестиційної компанії «СБ ГРУП» (довідка № 07/08/19-1 від 07.08.2019). Пропозиції щодо оцінювання доцільності фінансування інвестиційних проектів з будівництва житла використано в діяльності ПАТ КБ «Приватбанк» (довідка № 08/19-5 від 08.08.2019). Окремі результати дисертаційної роботи використані Асоціацією банків Львівщини в процесі підготовки пропозицій до нормативно-правових документів, що регламентують фінансово-кредитну діяльність (довідка № 015-01 від 15.08.2019). Науково-методичні результати дисертаційного дослідження використано у навчальному процесі Львівського навчально-наукового інституту ДВНЗ «Університет банківської справи» при викладанні навчальних програм і підготовці методичного забезпечення з дисциплін: «Фінанси домогосподарств», «Інвестиційний банкінг», «Банківські операції» «Фінансовий ринок» (довідка №02-20-015 від 11.08.2019).

Особистий внесок здобувача. Дисертація є одноосібною, завершеною науковою працею. Наукові результати, висновки та пропозиції, що викладені у дисертації та винесені на захист, отримані особисто автором. З праць, написаних у співавторстві, у дисертації використано лише ідеї, пропозиції, що розроблені автором. Внесок дисертанта у праці, які написані у співавторстві, відображено у списку використаних джерел.

Апробація результатів дисертації. Результати наукового дослідження та перспективи їхнього застосування на практиці обговорювалися та отримали позитивний відгук на міжнародних науково-практичних конференціях «Інтеграція України у європейський і світовий фінансовий простір» (м. Львів, 2016, 2017, 2018, 2019 р.р.), міжнародній науковій конференції молодих вчених, аспірантів та

студентів «Проблеми розвитку фінансово-кредитної системи» (м. Львів, 2016, 2017, 2018, 2019 р.р.).

Публікації. Основні результати дисертаційної роботи опубліковано у 10 наукових працях, у т. ч.: 5 статтях – у фахових виданнях, що входять до міжнародних наукометричних баз, 2 публікаціях, що додатково відображають результати дослідження та 2 тезах міжнародних науково-практичних конференцій. Загальний обсяг опублікованих робіт складає 29,53 друк. арк., з них особисто автору належить 5,15 друк. арк.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається з анотації, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Робота містить 14 таблиць і 31 рисунок. Список використаних джерел налічує 165 найменувань на 17 сторінках. Повний обсяг роботи становить 224 сторінки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність, визначено мету, завдання, об'єкт, предмет і методи дослідження, зазначено зв'язок роботи з науковими планами і темами, розкрито наукову новизну і практичну значущість отриманих результатів, зазначено особистий внесок дисертанта та ступінь апробації основних положень.

В першому розділі «**Теоретичні засади фінансування житлового будівництва**» висвітлені підходи до розкриття сутності та характеристики джерел фінансування житлового будівництва, розкрито структуру системи фінансування житлового будівництва.

На основі опрацювання наукових джерел визначено, що житлове будівництво є ключовим компонентом будь-якої економіки та економічної діяльності загалом, виступає вагомою частиною виробничого потенціалу країни та використовується як рушій економічного зростання при обґрунтованій соціально-економічній політиці. Це зумовлено такими причинами: житло є потребою, яка складає основу життя, визначає ступінь його розвитку і добробут людей, стимулює його прогрес; необхідність задоволення потреби в житлі стимулює приватні накопичення, які можуть бути використані в процесі інвестицій; дефіцит житла виступає фактором його розвитку ринку житлової нерухомості; розширення житлового будівництва сприяє розвитку суміжних галузей, зайнятості в них населення. Автор трактує житлове будівництво як процес створення нових, а також розширення, реконструкції, технічного переоснащення об'єктів житлово-цивільного призначення з метою отримання прибутку та забезпечення громадян належними житлово-побутовими умовами, що вимагає залучення значних фінансових, трудових, науково-технічних і адміністративно-правових ресурсів. Відповідно фінансування житлового будівництва спрямоване на: 1) зведення нових; 2) розширення; 3) реконструкцію; 4) технічне переоснащення (у напрямі впровадження екологічних технологій) об'єктів житлово-цивільного призначення.

Серед ключових особливостей житлової нерухомості, як об'єкта фінансування, виділено такі: одночасний рух реальних (виробничих) і фінансових інвестицій; тривалість інвестиційного циклу і термінів окупності витрат, що зумовлює довгостроковий характер інвестицій, а також їх етапність; масштабність

залучення фінансових ресурсів, складність і гнучкість системи фінансування, що вимагають розробки підходів до формування раціонального фінансового забезпечення проекту будівництва житла на різних стадіях його реалізації; нерівномірність грошових потоків і відсутність інвестиційної віддачі протягом усього інвестиційно-будівельного циклу, що породжує необхідність залучення фінансових ресурсів з декількох джерел, потребу в мінімізації вартості залучених ресурсів і формування гарантійних механізмів забезпечення повернення фінансових вкладень, в тому числі за участю держави; наявність значних фінансових та операційних ризиків у процесі фінансування житлового будівництва.

Об'єктивною умовою розвитку житлового будівництва є наявність джерел фінансування інвестицій, які являють собою весь обсяг тимчасово вільних грошових коштів, які спрямовуються (або потенційно можуть бути спрямовані) на фінансування інвестицій у сфері житлового будівництва різними суб'єктами економічної діяльності, що функціонують як в національній економіці, так і поза її межами. На основі аналізу особливостей залучення фінансових ресурсів на окремих етапах реалізації інвестиційного проекту будівництва житла, з урахуванням інвестиційного потенціалу різних кредиторів та інвесторів, у дисертації здійснено ранжування джерел фінансування за частотою використання та доступністю для девелоперів (табл. 1).

Таблиця 1

Джерела залучення інвестиційних ресурсів на окремих етапах реалізації інвестиційного проекту будівництва житла

| Фази життєвого циклу проекту будівництва житла | Джерела фінансування | |
|---|---|--|
| | Власні і залучені (пайові) | Позичені (боргові) |
| 1 | 2 | 3 |
| Предінвестиційна фаза | | |
| - Передпроектна стадія (бізнес-ідея, отримання прав на земельну ділянку і на будівництво об'єкта житлової нерухомості, концепція інвестування, бізнес-план) - всі витрати носять венчурний характер | * Власні кошти девелоперських компаній (в т.ч. ** залучені від вищестоящих компаній, а також *** від приватних інвесторів через IPO, SPO) ** Кошти інвестиційних компаній і фондів, що спеціалізуються на операціях з житловою нерухомістю (ЗПФН, в тому числі паї яких призначені для кваліфікованих інвесторів) *** Кошти венчурних інвесторів і фондів | ** Інвестиційні кредити банків (переважно афілійованих) *** Кошти, залучені за допомогою випуску облигаційних позик, векселів |
| - Стадія проектування - всі витрати носять венчурний характер | | |
| Інвестиційна фаза | | |
| - Будівництво (реконструкція) об'єкта житлової нерухомості - з моменту здійснення інвестиційних витрат до початку надходження виручки від реалізації | * Власні кошти девелоперських компаній (в т.ч. ** залучені від вищестоящих компаній, а також *** від приватних інвесторів через IPO, SPO) * Кошти учасників пайового будівництва (населення, підприємств, компаній, які купують житло на стадії будівництва) * Кошти бюджетів, які спрямовуються на фінансування держзамовлення будівництва житла та програми пільгового отримання житла для окремих категорій громадян ** Кошти інвестиційних, ріелтерських компаній, а також фондів, що спеціалізуються на операціях з житловою нерухомістю (ЗПФН, в тому числі паї яких | * Проектне фінансування (кредитування) великих банків * Іпотечні кредити населенню на придбання житла в споруджуваних будинках ** Інвестиційні кредити банків ** Кредити банків підприємствам (компаніям) на будівництво (придбання) житла для персоналу ** Комерційні кредити (відстрочення платежів) від компаній-постачальників будматеріалів |
| - Реалізація квартир на стадії будівництва - надходження виручки від реалізації в розмірі повної або часткової їх вартості | | |
| - Задача побудованого об'єкта в експлуатацію, його державна реєстрація | | |

| | | |
|--|--|---|
| | призначені для кваліфікованих інвесторів) ** Кошти великих інвесторів (наприклад, підрядника) | *** Кошти, залучені за допомогою випуску облігаційних позик, векселів |
|--|--|---|

| 1 | 2 | 3 |
|--|--|---|
| Експлуатаційна фаза | | |
| - Реалізація побудованих площ надходження виручки від реалізації квартир | * Кошти покупців побудованого житла (населення, підприємств, компаній) * Кошти бюджетів, направляються на програми пільгового отримання житла для окремих категорій громадян ** Кошти інвестиційних, ріелтерських компаній, а також фондів, що спеціалізуються на операціях з житловою нерухомістю (ЗППФН, в тому числі паї яких призначені для кваліфікованих інвесторів) | * Іпотечні кредити населенню на придбання житла на первинному ринку ** Кредити банків підприємствам (компаніям) на будівництво (придбання) житла для персоналу |
| Володіння і управління об'єктом (в разі будівництва «дохідного будинку» і самостійного управління ним) - надходження орендних платежів від орендарів квартир | * Кошти власника будівлі: - Міського житлового комітету - в разі будівництва за рахунок коштів бюджету; - Девелоперської компанії, ІСІ (в т.ч. для кваліфікованих інвесторів за участю банку як співінвестора) - в разі будівництва за рахунок власних коштів і залучених коштів колективних інвесторів | *** Кредити державних корпорацій і фондів |

Примітка: * - основне джерело, ** - рідко використовуване джерело, *** - вкрай рідко використовуване джерело (авторська розробка)

В процесі формування ринкової економіки змінився характер фінансових відносин між економічними суб'єктами: державою і фінансово-кредитними установами, населенням, міжнародними інвесторами, підприємницькими структурами, як загалом, так й у сфері житлового будівництва зокрема, що актуалізує питання формування системи фінансування житлового будівництва (СФЖБ) – сукупності об'єктів, суб'єктів, форм, джерел і механізмів фінансування, які використовуються в інвестиційному процесі у житловому будівництві. Ефективність функціонування такої системи зумовлюється органічною єдністю підсистем (підсистеми формування та задоволення потреб у житлі, державної та недержавної підсистем фінансування житлового будівництва), що дозволяє формувати і розвивати конкретні механізми фінансування житлового будівництва.

У другому розділі «Сучасний стан і розвиток фінансування житлового будівництва в Україні» проведено оцінку стану житлового будівництва в Україні і виявлено основні тенденції його фінансування, а також розроблено науково-методичний підхід до оцінювання доцільності фінансування інвестиційних проектів з будівництва житла.

На основі ретроспективного аналізу виявлено загальну динаміку зростання та хвилеподібний характер розвитку ринку житла в Україні за площею і кількістю збудованих і зданих в експлуатацію квартир (табл. 2).

Узагальнення результатів емпіричних досліджень умов розвитку доступності житла за останні роки свідчать, що в різних регіонах України існує соціальна диференціація доступності житла на ринку нерухомості. В розрізі регіонів країни у 2010-2018 рр. беззаперечним лідером за збудованими обсягами площі житлових будівель є м. Київ та Київська обл. Високі абсолютні показники кількості житла, прийнятого в експлуатацію, спостерігаються також у Львівській, Івано-Франківській, Одеській, Закарпатській та Харківській областях. Аналіз цін на нерухомість засвідчив, що ціни на ринку нерухомості в доларах США почали

знижуватись на початку 2014 року. Найбільше падіння цін було зафіксовано у м. Києві, де протягом 2014 року середня ціна на 1 кв.м. знизилась з 1700 дол. США до 1327 дол. США. Протягом цього ж періоду найменше коливання цін спостерігалось у м. Львові, де 1 кв.м. у 2014 році коштував 1011 дол. США, а на початку 2015 року – 935 дол. США. У наступні 2016-2018 рр. тенденція до зниження цін продовжилась. Так, на початок 2019 року найнижча ціна за 1 кв.м спостерігалась у м. Харків (655 дол. США), а найвища – у м. Київ (1039 дол. США). Суттєве зростання цін, а відповідно підвищений попит на житло в Західному регіоні країни зумовлені географічною віддаленістю від зони АТО та зростанням інвестиційної привабливості міст за останні кілька років.

Таблиця 2

Динаміка загальної площі та кількості квартир, прийнятих в експлуатацію, у 2010-2018 рр.

| Показник на 1000 осіб населення | 2010 р. | 2011 р. | 2012 р. | 2013 р. | 2014 р. | 2015 р. | 2016 р. | 2017 р. | 2018 р.** | Середньо-річний темп зростання |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|--------------------------------|
| Прийняття в експлуатацію її площі, м ² | 198 | 201 | 227 | 232 | 227 | 259 | 220 | 241 | 206 | 100,50 |
| у тому числі | | | | | | | | | | |
| у міських поселеннях | 193 | 215 | 229 | 226 | 225 | 254 | 222 | 249 | 194 | 100,06 |
| у сільській місцевості | 209 | 170 | 221 | 243 | 232 | 269 | 217 | 223 | 233 | 101,37 |
| Кількість збудованих квартир | 1,6 | 1,8 | 1,9 | 2,2 | 2,5 | 2,8 | 2,6 | 3,0 | 2,4 | 105,20 |
| у тому числі: | | | | | | | | | | |
| у міських поселеннях | 1,8 | 2,1 | 2,1 | 2,3 | 2,6 | 3,0 | 2,9 | 3,4 | 2,6 | 104,70 |
| у сільській місцевості | 1,4 | 1,2 | 1,5 | 1,9 | 2,1 | 2,4 | 2,1 | 2,1 | 2,1 | 105,20 |

* Примітка: Без урахування тимчасово окупованої території АР Крим та м. Севастополя, за 2014-2018 роки також без частини зони проведення АТО. ** Дані наведено по житлових будівлях нового будівництва.

Джерело: Звіт Державної служби статистики України. Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

Аналіз структури капітальних інвестицій у будівництво за джерелами фінансування виявив, що будівельна галузь в Україні у 2018 р. фінансується, переважно завдяки коштам населення, підприємств та організацій – на 74,85%. Лише 3,9% припадає на кошти з державного та місцевих бюджетів. Банківські кредити та інші позики дозволили профінансувати тільки 2,69% усіх капітальних інвестицій. Така ситуація потребує вжиття на державному та регіональному рівнях низки заходів для залучення в сферу житлового будівництва коштів інституційних інвесторів, що потребує створення прозорих ринкових механізмів, зокрема, в частині іпотечного кредитування, фінансового лізингу нерухомості, функціонування доходних будинків.

Упродовж останніх років обсяги іпотечних позик банків зменшуються, що свідчить про необхідність підвищення ролі банків у реалізації завдань національної соціальної політики з підвищення забезпечення житлом населення. Найбільшу питому вагу у структурі іпотечних кредитів банків займають кредити, надані строком погашення понад 10 років – від 73,0% до 79,6% (рис. 1). Найменшу частку мають кредити з терміном погашення до 1 року (від 2,5% до 9,5%) та

кредити строком погашення від 1 до 5 (від 3,9% до 6,7%). 19,3 до 10 років – 10,6%).

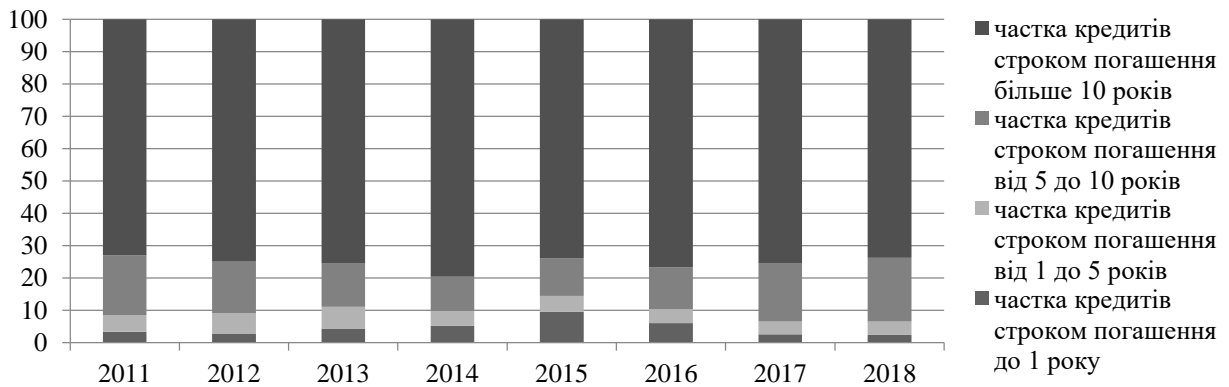


Рис. 1. Строкова структура кредитів на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості, наданих банками України домогосподарствам у 2011-2018 рр.

Проведений аналіз засвідчив, що існуюча недоступність іпотечних кредитів для основної частини населення посилюється через високі процентні ставки, більш жорсткі умови іпотечного кредитування, суттєве зниження кредитоспроможності надійних позичальників. Крім того, зменшують можливості використання населенням банківських позик для покращення житлових умов інфляційні процеси, подорожчання комунальних послуг, енергоносіїв, що значно знижує фінансовий потенціал населення. Негативно на стан банківського іпотечного кредитування впливає зростання курсу долара США, оскільки через девальвацію гривні іпотечні кредити в іноземній валюті стали проблемою не лише для позичальників, а й для кредиторів. Зазначена проблема не вирішена до тепер, що призводить до реалізації репутаційних ризиків банків та соціальної напруги в країні.

Аналіз літературних джерел дає підстави стверджувати про відсутність єдиного цілісного підходу та методики оцінювання інвестиційної доцільності фінансування інвестиційних проектів будівництва житла. У дисертації розроблено науково-методичний підхід до оцінювання інвестиційної доцільності фінансування інвестиційних проектів будівництва житла (рис. 2) із виділенням низки етапів.

Розрахунок узагальнюючої порівняльної оцінки ефективності інвестиційних проектів на основі авторського підходу з використанням методики порівняльного аналізу може бути застосовано індивідуальним чи інституціональним інвестором при відборі найпривабливіших інвестиційних проектів з будівництва житла в портфелі інвестиційних пропозицій, у тому числі й дохідних будинків.

У третьому розділі «Розвиток фінансування житлового будівництва в Україні» розроблено науково-практичні підходи до фінансування житлового будівництва на засадах державно-приватного партнерства, розроблено рекомендації щодо вдосконалення його фінансово-кредитного стимулювання,

висвітлено напрями підвищення фінансової безпеки громадян в процесі фінансування житлового будівництва.

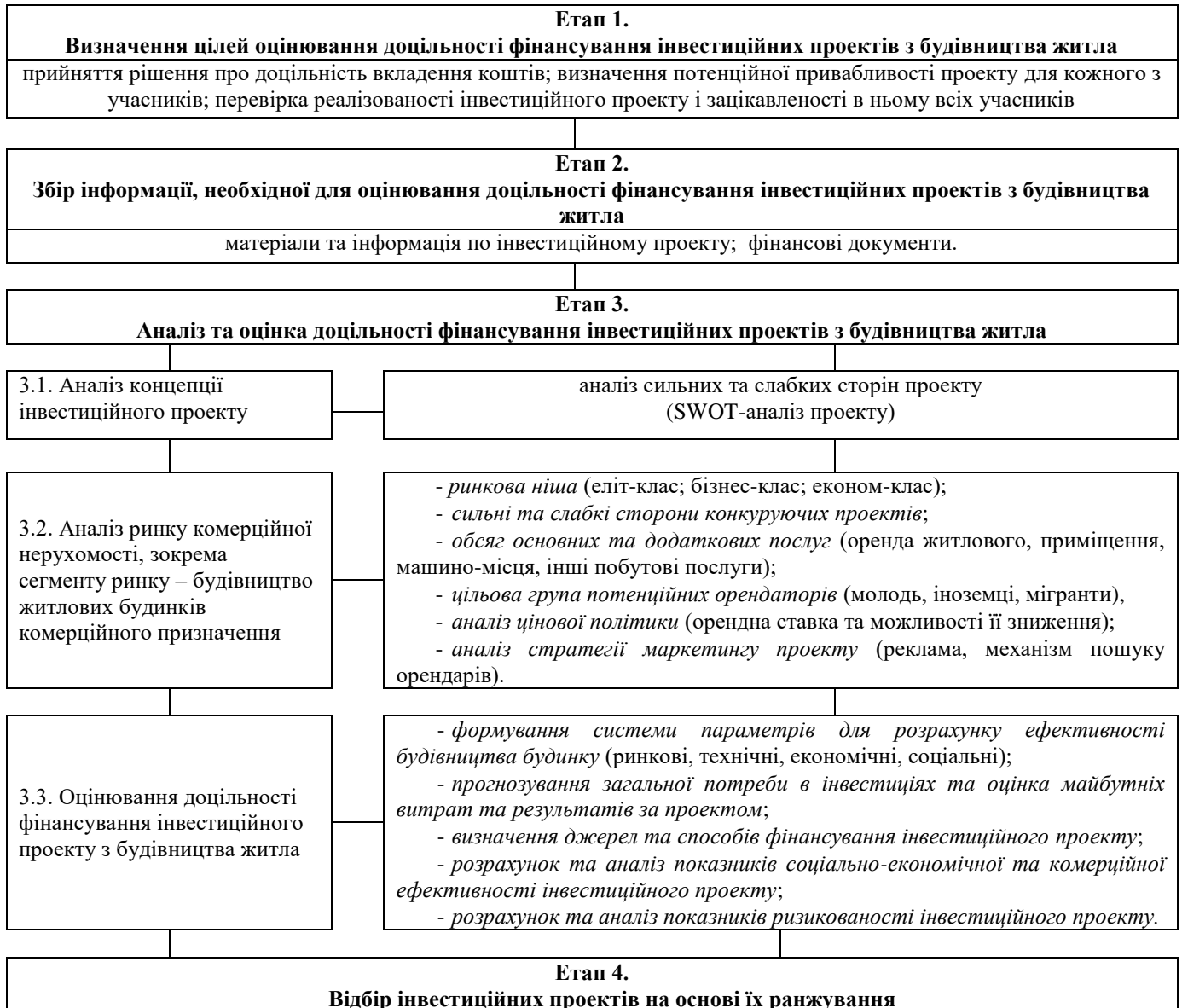


Рис. 2. Етапи оцінювання інвестиційної доцільності фінансування інвестиційних проектів будівництва житла (розробка автора)

Проведене дослідження дає змогу стверджувати, що розвиток інвестиційних процесів у житловому будівництві в сучасних умовах вимагає розробки нової моделі організації, в основі якої повинен бути орієнтир на формування ринку доступного житла з урахуванням платоспроможного попиту населення. З огляду на обмежені можливості бюджетів усіх рівнів, розроблено максимально ефективні способи витрачання цих коштів і механізми залучення позабюджетних ресурсів, включаючи механізм державно-приватного партнерства, який вимагає створення більш ефективної системи управління житловими програмами порівняно з системою управління органами публічної влади.

Пропонований підхід створює такі вигоди для учасників процесу фінансування: 1) пайовик отримує можливість купівлі квартири на ранній стадії

будівництва за нижчою ціною, а також гарантію ліквідності своїх грошових коштів і можливість знімати кошти з депозиту у будь-який момент часу, якщо він передумає купити квартиру; 2) забудовник не має можливості достроково погашати банківський кредит за рахунок власних коштів (10% авансу від вартості квартири) і економити на загальній сумі процентних виплат, однак він зможе суттєво економити за рахунок зниження процентної ставки за кредитом на стадії реалізації побудованого житла, яка компенсує втрати за процентними виплатами на стадії будівництва; 3) банк отримує середньострокові ресурси для кредитування забудовника у формі цільових накопичувальних депозитів і повний контроль за зміною стану заставних прав на квартири, які будуються.

На думку автора, потрібні якісно нові підходи до участі банків у фінансуванні житлового будівництва з урахуванням дієвої допомоги держави на базі формування Агенції зі сприяння інвестицій у сферу житлового будівництва (АІЖБ). Цю агенцію пропонується створити на базі Молодіжного фонду житлового будівництва у формі комерційної організації, яка виступатиме оператором житлових програм. АІЖБ повинна акумулювати кошти державного та місцевих бюджетів, а також приватних інвесторів і кредиторів соціального доступного житла, виступати замовником проєктів комплексного розвитку територій, які передбачають будівництво житла соціального використання або передавати частину своїх коштів в житлові корпорації (фонди), створені при муніципалітетах для реалізації аналогічних проєктів. Ця агенція також повинна бути замовником основних будівельних матеріалів, придбаних для будівництва доступного житла, та сприяти придбанню житла тими соціальними категоріями, які найбільше його потребують.

У дисертації розроблено науково-практичний підхід, який передбачає використання сегменту орендного житла як механізму на базі фінансування будівництва «дохідних будинків», що сприятиме якнайшвидшому вирішенню житлової проблеми в країні (рис. 3).

З метою фінансово-кредитного стимулювання процесів фінансування житлового будівництва, автором запропоновано модель функціонування кластеру з житлового будівництва, у якій будуть представлені всі суб'єкти, діяльність яких пов'язана з процесом будівництва будинків, наданням житлово-комунальних послуг населенню та юридичним особам, а саме: обслуговуючі підприємства (житлово-експлуатаційні, ремонтно-будівельні, а також підприємства з благоустрою, транспортного, комунально-побутового, сервісного обслуговування та ін.); управлінські організації; кредитні організації (банки), інвестиційні фонди, страхові компанії, наукові і освітні установи, інформаційно-консультаційні центри, інжинірингові компанії та інші структури.

Основними завданнями створення та функціонування кластерів з житлового будівництва визначено такі: залучення людського інтелекту до упровадження високих технологій та використання його як «точки зростання» інвестиційної активності, створення умов для раціонального використання кадрового та інтелектуального потенціалу молоді регіону; створення необхідних умов для концентрації фінансових ресурсів; підтримка підприємництва та розвиток конкуренції; вирішення ряду соціальних проблем, зокрема, житлової та проблеми

зайнятості; максимально ефективно (орієнтоване на перспективу) використання бюджетних коштів, які спрямовуються на соціальні цілі, зокрема, на фінансування пільгового житла; створення нового середовища життєдіяльності .

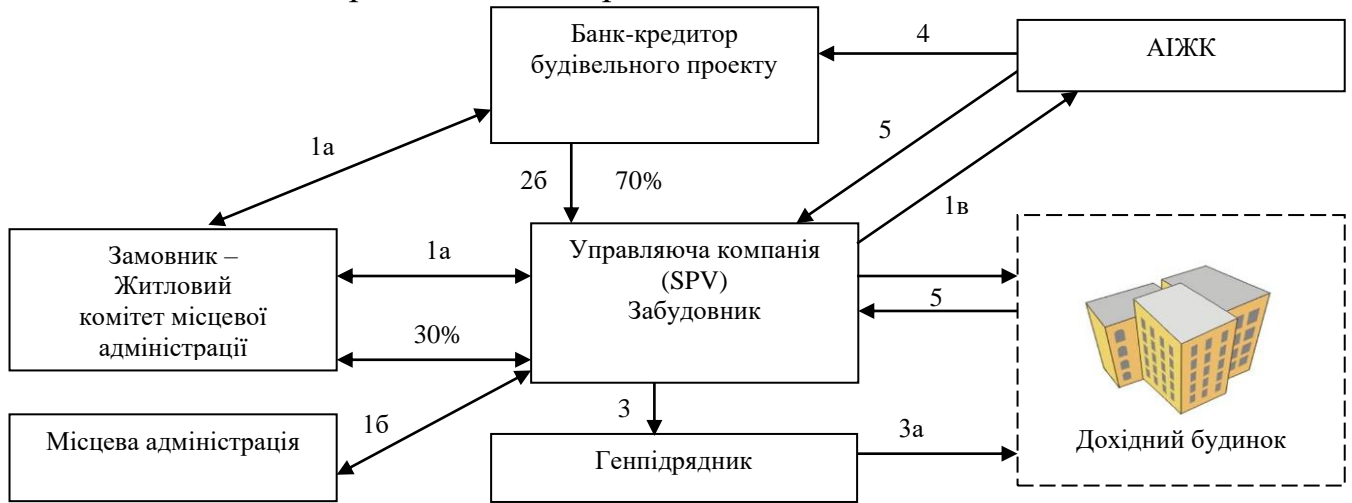


Рис. 3. Схема фінансування будівництва дохідного будинку за рахунок коштів місцевого бюджету, банківського кредиту і АІЖК (розробка автора)

Умовні позначення: 1а. Житловий комітет засновує УК в формі SPV з прозорим балансом, погоджує з банком будівельну і фінансову структури проекту дохідного будинку. 1б. Місцева адміністрація продає УК на пільгових умовах земельну ділянку і проводить її інженерну підготовку. 1в. АІЖК компенсує УК витрати з будівництва інфраструктурних мереж або процентну ставку по проектному кредиту на будівництво. 2а. Житловий комітет за рахунок коштів місцевого бюджету фінансує проект у розмірі 30% вартості. 2б. Банк видає УК кредит в розмірі 70% вартості проекту. 3. УК (збудовник) укладає з генпідрядником договір на проведення БМР по будівництву дохідного будинку. 3а. Будівництво дохідного будинку. 4. АІЖК після завершення будівництва і переведення об'єкта на баланс УК викуповує кредит у банку. 5. Після здачі будинку в експлуатацію УК управляє прибутковим будинком, отримує орендну плату, надаючи квартири в некомерційний найм за регульованими ставками, і поступово повертає кредит АІЖБ.

Джерелами фінансових ресурсів кластеру повинні бути: кошти державного та місцевих бюджетів, що скеровуються для фінансування та кредитування інвестиційних та інноваційних проектів, або для формування капіталу кластеру; кошти, залучені за рахунок спеціальних емісій державних та регіональних цінних паперів, які розміщуються серед підприємств (фірм) та населення; інвестиційні кредити установ банків та вкладення в статутний капітал підприємницьких структур; приватні внутрішні та зовнішні інвестиції; прибуток суб'єктів кластеру; заощадження населення; податкові інвестиційні кредити.

У дисертації виокремлено та обґрунтовано способи підвищення рівня фінансової безпеки громадян в процесі фінансування житлового будівництва, а саме: страхування ризиків забудовника; надання забудовником фінансових гарантій завершення будівництва житла та забезпечення виконання зобов'язань в ході його здійснення; використання в діяльності банків з фінансування житлового будівництва спеціальних трастових рахунків для індивідуальних інвесторів; поширення практики укладання договорів з будівництва житла не з забудовником, а з фінансово-кредитною установою, яка контролює хід будівництва та перераховує кошти відповідно до графіку виконання робіт; створення механізму для виплати інвесторам незавершеного будівництва грошових компенсацій у випадку банкрутства забудовника.

ВИСНОВКИ

У дисертації зроблено теоретичні узагальнення і запропоновано нове вирішення важливого наукового завдання – поглиблення теоретичних засад, розвиток методичних підходів, розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення механізмів фінансування житлового будівництва в Україні. Результати проведеного дослідження дозволили сформулювати низку висновків, що забезпечують вирішення поставлених завдань відповідно до теми дисертації.

1. З урахуванням більшості положень, що формують комплексний підхід до вивчення житлового будівництва, як складного багатогранного поняття, визначено його сутність з огляду на створення нових, а також розширення, реконструкції, технічного переоснащення об'єктів житлово-цивільного призначення з метою отримання прибутку та забезпечення громадян належними житлово-побутовими умовами, що вимагає залучення значних фінансових, трудових, науково-технічних і адміністративно-правових ресурсів. Відповідно напрямами фінансування житлового будівництва можуть бути: 1) зведення нових; 2) розширення; 3) реконструкція; 4) технічне переоснащення (у напрямі впровадження екологічних технологій) об'єктів житлово-цивільного призначення.

2. Система фінансування житлового будівництва є особливою багаторівневою структурою, що визначається специфікою житлового будівництва. Її потрібно трактувати з позицій регульованої взаємодії окремих підсистем, що поєднуються економічними зв'язками та забезпечують формування ефективних механізмів використання фінансових ресурсів для житлового будівництва та розвитку ринку житлової нерухомості.

3. Об'єктивною умовою розвитку житлового будівництва є наявність джерел фінансування інвестицій, які являють собою весь обсяг тимчасово вільних грошових коштів, які спрямовуються (або потенційно можуть бути спрямовані) на фінансування інвестицій у сфері житлового будівництва різними суб'єктами економічної діяльності, що функціонують як в національній економіці, так і поза її межами. Виходячи з цієї умови, процеси фінансування житлового будівництва слід досліджувати з позицій руху інвестицій, через сукупність послідовно реалізованих процесів: 1) передінвестиційна фаза – формування грошових ресурсів (капіталу) з різних джерел (власних і залучених); 2) інвестиційна фаза – їх вкладення (інвестування) в проекти будівництва житлових будинків і (або) комплексного освоєння територій з метою отримання доходу від їх реалізації на ринку; 3) експлуатаційна фаза – подальше реінвестування отриманого доходу від реалізації побудованих площ та здачі в експлуатацію в нові інвестиційні проекти житлового будівництва.

4. Ринок житлового будівництва розвивається нерівномірно, водночас досить динамічно. Позитивна динаміка спостерігалась і тоді, коли діяльність будівельної сфери у цілому характеризувалась зниженням індексу будівельної продукції (наприкінці 2013 р. – початку 2014 р.). Розрахована частка житлового будівництва в загальному обсязі виконаних будівельних робіт, яка зросла з 16,0% у 2010 до

20,8% у 2018 році також свідчить про підвищення попиту саме на житлову нерухомість і перспективи розвитку цього сектору будівництва.

5. Сучасний стан фінансування житлового будівництва зумовлюється загальноекономічною та політичною ситуацією в країні. В сучасних умовах воно здійснюється переважно у спосіб безпосереднього використання коштів населення забудовником у формі інвестиційних договорів і безвідсоткових кредитів, що вигідно забудовникам. Встановлено, що перелік джерел фінансування житлового будівництва суттєво звузився. Так, у 2014–2016 рр. через девальвацію гривні зовнішні джерела стали недоступними, а процентні ставки, які перевищували рівень рентабельності будівництва – економічно не вигідними. Основними перешкодами розвитку механізмів фінансування житлового будівництва є такі: низький рівень добробуту переважної частини домогосподарств і зниження рівня їх купівельної спроможності; відсутність у фінансових посередників довгострокових кредитних ресурсів; зростання цін на житло; коливання валютного курсу; дефіцит бюджету; неякісна організація виконання державних програм фінансування житлового будівництва; неефективна сегментація ринку житла.

6. Науково-методичний підхід до оцінювання доцільності фінансування інвестиційних проектів з будівництва житла повинен складатися з таких етапів: 1) визначення цілей оцінювання доцільності фінансування інвестиційних проектів з будівництва житла; 2) збір інформації, необхідної для оцінювання доцільності фінансування інвестиційних проектів з будівництва житла; 3) аналіз та оцінка доцільності фінансування інвестиційних проектів з будівництва житла; 4) відбір інвестиційних проектів на основі їх ранжування. Результатом застосування даного підходу повинен бути розрахунок узагальнюючої порівняльної оцінки ефективності інвестиційних проектів на основі використання методики багатовимірного порівняльного аналізу, яку може бути застосовано індивідуальним чи інституціональним інвестором при відборі інвестиційних проектів з будівництва житла в портфелі інвестиційних пропозицій.

7. Для фінансування житлового будівництва з урахуванням дієвої допомоги держави повинно здійснюватися формування Агенції зі сприяння інвестицій у сферу житлового будівництва: підхід до фінансування будівництва багатоквартирного житлового будинку з використанням коштів покупців-пайовиків і банківських кредитів; комплексний підхід, який доцільно реалізувати в рамках проектів «комплексного освоєння територій» з метою житлового будівництва; використання сегменту орендного житла на базі фінансування будівництва «дохідних будинків. Ці підходи базуються на ефективній взаємодії девелоперів, покупців житла, банків, органів державної і місцевої влади, а також застосуванні кредитних інструментів фінансування. Їх впровадження сприятиме забезпеченню громадян доступним і комфортним житлом та якнайшвидшому вирішенню житлової проблеми в країні.

8. Організаційним принципом управління кластером з житлового будівництва є програмне-цільове управління, планування та проектування з обов'язковим самоврядуванням, самоокупністю та самофінансуванням всіх програм, а організаційною основою – цільові довгострокові програми вирішення соціально-

економічних, виробничо-економічних, науково-технічних, територіальних, екологічних та організаційно-господарських завдань.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні результати дослідження:

1. Садов'як М.С. Аналіз факторів ринку оренди житлової нерухомості в Україні. *Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету*. Серія: Економічні науки. 2019. Вип. №52. С.12-21. URL: <http://ven.chdtu.edu.ua/article/view/160463/159743>. (0,65 друк. арк., Index Copernicus).
2. Садов'як М. Регулювання розвитку інвестиційно-будівельної діяльності в Україні: організаційно-правовий аспект. *Економічний аналіз*. 2019. Том 29, № 1. С. 92-100. (0,62 друк. арк., Index Copernicus).
3. Садов'як М. С. Теоретичні засади функціонування дохідних будинків. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. Львів, 2018. Вип. 2 (130). С. 31–35. (0,44 друк. арк., Index Copernicus).
4. Садов'як М. С. Ринок житлового будівництва в Україні: сучасні тенденції розвитку. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. Львів, 2017. Вип. 2 (124). С. 70–75. (0,47 друк. арк., Index Copernicus).
5. Садов'як М.С. Економічні методи державного регулювання інвестиційних процесів у житловому будівництві. *Вісник УБС*. 2017. № 3 (30). с. 52 – 59. (0,59 друк. арк., Index Copernicus).
6. Вознюк М.А., Садов'як М.С. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. Львів, 2016. Вип. 2 (118). С.57-60. (0,58 друк. арк.). Особистий внесок здобувача – з'ясовано економічний зміст механізмів фінансування житлового будівництва (0,30 друк. арк., Index Copernicus).

Наукові праці, які додатково відображають результати дослідження:

7. Tamara Smovzhenko, Mykola Voznyuk, Sadovyak Mykhailo. Infrastrukturalne zabezpieczenie realizacji regionalnej polityki inwestycyjnej w dziedzinie zaoszczędzania energetycznego. *Gospodarka niskoemisyjna i jej wpływ na rozwój województwa wielkopolskiego*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016. S. 121-134 (0,63 друк. арк.). Особистий внесок здобувача – обґрунтування цілей і принципів регіональної політики енергозбереження – 0,21 друк.арк.
8. Інвестиційний банкінг: навчальний посібник / Б. І. Пшик (керівник), М. А. Вознюк, Л. А. Дудинець, Садов'як М.С. [та ін.]; за ред. д-ра економ. наук, проф. Б. І. Пшика. Київ: ДВНЗ «Університет банківської справи», 2017. 431 с. (25,11 д.а.). Особистий внесок здобувача – підр. 4.2. «Іпотечне кредитування», с. 165 – 194) – 1,53 д.а.

9. Вознюк М.А., Садовяк М.С. Джерела фінансування інвестицій у будівництво житла в Україні. *Інтеграція України в Європейський та світовий фінансовий простір*: (збірник тез XI Міжнародної науково-практичної конференції, 19-20 травня 2016 року). Львів, 2016. С. 46-48. (0,2 друк. арк.). Особистий внесок здобувача – визначення сутності джерел фінансування житлового будівництва – 0,1 друк. арк.

10. Садовяк М.С. Розвиток житлового будівництва на базі соціотехнополісної моделі. *Інтеграція України у європейський і світовий фінансовий простір*: збірник тез XII Міжнародної науково-практичної конференції, 25-26 травня 2017 року. Львів, 2017.с. 48-50. (0,24 друк. арк.).

АНОТАЦІЯ

Садовяк М.С. Фінансування житлового будівництва в Україні. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук зі спеціальності: 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит. – ДВНЗ «Університет банківської справи». – Київ, 2019.

У дисертаційній роботі вирішено важливе наукове завдання щодо поглиблення теоретичних засад, удосконалення методичних підходів і розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення механізмів фінансування житлового будівництва в Україні.

Уточнено сутність житлового будівництва та визначено напрями його фінансування, розкрито особливості житлової нерухомості як об'єкта фінансування. Представлено класифікацію джерела залучення інвестиційних ресурсів на окремих етапах реалізації інвестиційного проекту будівництва житла. Розкрито зміст системи фінансування житлового будівництва, обґрунтовано структуру та взаємодію між її складовими. Наведено характеристику та здійснено аналіз механізмів фінансування житлового будівництва. Проведено оцінку стану і тенденцій зміни обсягів житлового будівництва та джерел його фінансування. Визначено проблеми, які стримують розвиток процесів фінансування житлового будівництва в Україні. Розроблено та обґрунтовано авторський підхід до оцінювання доцільності фінансування інвестиційних проектів з будівництва житла. Розроблено науково-практичні підходи до фінансування будівництва житла на засадах державно-приватного партнерства та базі створення Агенції зі сприяння інвестицій у сферу житлового будівництва, а також визначення її ключових функцій, напрямів діяльності. Наведено пропозиції з удосконалення фінансово-кредитного стимулювання житлового будівництва в Україні. Запропоновано та обґрунтовано модель функціонування кластеру з житлового будівництва, у якій будуть представлені всі суб'єкти, діяльність яких пов'язана з процесом будівництва будинків, надання житлово-комунальних послуг населенню та юридичним особам. Визначено та обґрунтовано напрями підвищення фінансової безпеки громадян в процесі фінансування житлового будівництва.

Ключові слова: житлове будівництво, джерела фінансування, інвестиційний проект, механізми фінансування, система фінансування житлового будівництва, фінансування житлового будівництва,

АННОТАЦІЯ

Садовьяк М.С. Финансирование жилищного строительства в Украине. – Рукопис.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности: 08.00.08 - деньги, финансы и кредит. - ГВУЗ «Университет банковского дела». - Киев, 2019.

В диссертационной работе решена важная научная задача относительно углубления теоретических основ, совершенствования методических подходов и разработка практических рекомендаций по совершенствованию механизмов финансирования жилищного строительства в Украине.

Уточнено сущность жилищного строительства и определены направления его финансирования, раскрыты особенности жилой недвижимости как объекта финансирования. Представлено классификацию источники привлечения инвестиционных ресурсов на отдельных этапах реализации инвестиционного проекта строительства жилья. Раскрыто содержание системы финансирования жилищного строительства, обоснованно структуру и взаимодействие между ее составляющими. Приведено характеристику и осуществлен анализ механизмов финансирования жилищного строительства. Проведена оценка состояния и тенденций изменения объемов жилищного строительства и источников его финансирования. Определены проблемы, которые сдерживают развитие процессов финансирования жилищного строительства в Украине. Разработано и обосновано авторский подход к оценке целесообразности финансирования инвестиционных проектов по строительству жилья. Разработаны научно-практические подходы к финансированию строительства жилья на основе государственно-частного партнерства и создания Агентства по содействию инвестиций в сферу жилищного строительства, а также определено его ключевые функции, направления деятельности. Приведены предложения по совершенствованию финансово-кредитного стимулирования жилищного строительства в Украине. Предложено и обосновано модель функционирования кластера по жилищному строительству, в которой будут представлены все субъекты, деятельность которых связана с процессом строительства домов, предоставления жилищно-коммунальных услуг населению и юридическим лицам. Определены и обоснованы направления повышения финансовой безопасности граждан в процессе финансирования жилищного строительства.

Ключевые слова: жилищное строительство, источники финансирования, инвестиционный проект, механизмы финансирования, система финансирования жилищного строительства, финансирование жилищного строительства.

SUMMARY

Sadoviak M.S. Financing of housing construction in Ukraine. - Qualifying research paper. – Manuscript.

Thesis for obtaining PhD in economics, specialty 08.00.08 – money, finance and credit. – State Higher Education Institution “Banking University” Kyiv, 2019.

The dissertation deals with the important scientific task of deepening theoretical foundations, improving methodological approaches and developing practical recommendations for improving the mechanisms of housing construction financing in Ukraine. The essence of housing construction has been clarified and the directions of its financing have been determined.

The author interprets housing construction as the process of creating new ones, as well as the extension, reconstruction, technical re-equipment of housing objects for profit and providing citizens with adequate housing and living conditions, which requires the involvement of significant financial, labor, scientific, technical, administrative and legal resources.

It is determined that the objective condition for the development of housing construction is the availability of investment financing sources, which represent the entire amount of temporarily free funds that are directed (or potentially can be) to finance investments in housing construction by various economic entities that function both within and outside the national economy.

The classification of financing sources by usage frequency and accessibility for developers was worked out on the base of the peculiarities analysis of financial resources drawing at specific stages of the housing construction investment project, considering the investment potential of different creditors and investors.

The content of the housing finance system as a complex of objects, subjects, forms, sources and financing mechanisms used in the housing investment process is revealed. The state and changes trends in the housing construction scope and its financing sources are evaluated.

It is proved that the current state of housing financing is predetermined by the economic and political situation in the country.

It is established that the list of financing sources of housing construction has significantly narrowed, the use of external sources has become economically profitless under the influence of the hryvnia devaluation.

The main obstacles to the development of housing financing mechanisms are the following: the low level of commonwealth of the households vast majority and their purchasing power decline; financial agents shortage in long-term credit resources; house prices rising; exchange rate fluctuations; budget deficit; poor quality of state programs for housing finance of implementation; inefficient segmentation of the housing market.

The scientific and methodological approach to the investment attractiveness assessment of a housing project, which includes four stages: goals setting, collecting information, analysis and evaluation of the housing investment attractiveness, and selection of investment projects based on their ranking is reasoned. In contrast to the existing approaches, the peculiarities of investing in real estate objects under the

influence of the time factor, risk, structure of incomes and expenses that are generated in the process of housing construction and exploitation were considered.

Scientific and practical approaches to state stimulation of economy-class housing construction have been developed due to reasoning of advantages, formulation of key conditions and financial and credit mechanism for implementation of complex territory development projects with the purpose of housing construction on the basis of public-private partnership and on the basis of creation of Agency for promotion of investments in housing construction area, as well as defining its key functions and activity directions. The feasibility is substantiated and recommendations on the formation of financial mechanisms and investment institutions for the rental housing construction are given.

Suggestions on improvement of financial and credit stimulation of housing construction in Ukraine are presented. The model of housing construction cluster (which provides the integration of residential, social objects and business, where conditions for innovative development of society are created, a balanced system of social, economic, cultural, environmental and political is formed) with the state financial support is suggested.

Directions for improving the financial security of citizens in the process of financing housing construction have been identified and substantiated.

Keywords: housing construction, financing sources, investment project, financing mechanisms, system of housing construction financing, financing of housing construction.