

Данчак Л. І.

# ФОРМИ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

На підставі виконаних досліджень уточнено сутність та характерні особливості житлового фонду. Виокремлено джерела формування інвестиційних ресурсів для створення та відновлення житлового фонду. Систематизовано три ключових форми інвестиційного забезпечення формування житлового фонду (бюджетну, корпоративну, банківську) та визначено ключові методи інвестування за кожною із форм.

**Ключові слова:** житловий фонд, інвестиційне забезпечення, джерела інвестицій, форми інвестування, методи інвестування.

## 1. Вступ

Забезпечення населення країни житлом відображає рівень якості життя громадян та є істотним показником соціально-економічного розвитку. Зважаючи на те, що житло є особливим видом ринкового товару, що є доволі дорогим у придбанні та експлуатації, характеризується тривалим терміном використання та, зазвичай, є призначеним для майбутніх поколінь, воно потребує істотних капітальних вкладень. Обсяги формування житлового фонду залежать насамперед від наявності платоспроможного попиту та розроблених у країні механізмів інвестування його будівництва та відтворення. З огляду на вищезазначене, виникає необхідність у визначенні ключових форм та методів інвестиційного забезпечення формування житлового фонду з метою диверсифікації фінансування усіх цих процесів та вирішення соціально-економічних проблем. Цим обґрунтовується актуальність проведення досліджень за задекларованою тематикою.

## 2. Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями

Розвиток будівельної галузі у будь-якій країні є запорукою активізації науково-технічного прогресу, розвитку інших галузей промисловості, створення нових робочих місць, вирішення соціальних проблем, покращання демографічних характеристик. Таким чином, формування житлового фонду відповідно до потреб населення є пріоритетним завданням держави, що вимагає пошуку та застосування найбільш ефективних форм та методів інвестування у цій сфері.

## 3. Аналіз досліджень і публікацій, в яких вирішувалась дана проблема, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми

Копейчиков В. В. та Колодій А. М. розглядають під житловим фондом складний інженерний комплекс, що охоплює такі складові [1]:

- житлові будинки і приміщення в інших будівлях;
- різноманітне теплоенергетичне обладнання;
- автоматичні засоби управління та експлуатації;
- розгалужену мережу комунікацій;
- протипожежне, ліфтове, сантехнічне та інше устаткування.

У вищезазначеному трактуванні акцентується окрема увага на допоміжних приміщеннях, обладнанні, інженерних комунікаціях, що є недоцільним, адже вони є невід'ємною складовою житлових будівель і приміщень згідно чинних архітектурно-будівельних, санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших норм і стандартів.

Відповідно до «Цивільного кодексу України» № 435-IV від 16.01.2003 р. за формами власності житловий фонд можна поділити на державний, комунальний і приватний (юридичної особи і фізичної особи) [2].

Асаул А. М. розглядає житлові будівлі як складову об'єктів нерухомості [3], що, на нашу думку, є недостатнім для більш глибокого розуміння особливостей і закономірностей організації житлового будівництва. У класифікації об'єктів нерухомості науковець виокремлює житлові об'єкти нерухомості як штучні будівлі різної поверховості: малоповерхові будинки (до 3 поверхів), середньої поверховості (багатоповерхове) (4–9 поверхів),

підвищеної поверховості (10–20 поверхів), висотні будинки (понад 20 поверхів), що відповідає розподілу за поверховістю, який здійснюють в архітектурі та будівництві, але така класифікація є непоказова з економічної точки зору.

У розвинених країнах за формою управління житловий фонд розподіляється на приватний односімейний будинок та багатоквартирний будинок (приватний прибутковий будинок, кондомініум, кооператив, муніципальний орендний будинок) [4–6]. Слід зазначити, що такий поділ є недосконалим, оскільки він не відображає не включення у житловий фонд допоміжних приміщень.

Щодо інвестування формування житлового фонду, то науковцями розглядаються механізми індивідуального придбання житла та ризику, пов'язані із цією формою [7, 8], інвестування через спеціалізованих посередників, що істотно відрізняються у різних країнах світу [9], залучення коштів для придбання житла завдяки іпотечним кредитам [10].

Аналізування літературних джерел за досліджуваною проблемою [1–10] свідчить про розбіжності у розумінні складових житлового фонду, що надалі ускладнює розуміння його змістового наповнення, а також про відсутність системного підходу до виокремлення та обґрунтованого вибору найбільш ефективних форм та методів інвестиційного забезпечення.

#### **4. Формулювання мети та задач дослідження**

Зважаючи на вищевикладене, метою статті є уточнення складових житлового фонду та виокремлення форм інвестиційного забезпечення його формування.

Для досягнення визначеної мети необхідно:

1. Уточнити сутність та складові житлового фонду.
2. Виокремити джерела формування інвестиційних ресурсів для цільового використання на ринку житла.
3. Систематизувати та охарактеризувати ключові форми інвестиційного забезпечення формування житлового фонду.
4. Ідентифікувати методи інвестування будівництва житла відповідно до виокремлених форм.

#### **5. Результати дослідження складових та форм інвестиційного забезпечення формування житлового фонду й їх обґрунтування**

Згідно житлового законодавства України до житлового фонду слід зараховувати [11]:

- 1) житлові будинки — будинки, які призначені для проживання людей, мають одну чи кілька

квартир, а також необхідні допоміжні приміщення. Житлові будинки характеризуються сукупністю певних ознак, а саме:

- відповідність будівель архітектурно-будівельним, санітарно-гігієнічним, протипожежним та іншим нормам і стандартам, що відображає їх придатність для постійного проживання громадян;
- прийняття в експлуатацію комісією фахівців зведеного будинку, що відповідає зазначеним умовам;
- реєстрація в органах місцевого самоврядування будівлі як житлової.

2) квартири — частини житлових будинків, що призначені для проживання самотніх осіб, однієї або кількох сімей з упорядкованими житловими кімнатами, підсобними приміщеннями, окремим виходом на сходову клітку, галерею, у коридор або на вулицю.

3) частини квартири (одноквартирного будинку) — житлова кімната (кімнати) у квартирі (одноквартирному будинку), придатна для постійного проживання самотньої особи чи сім'ї, а також підсобні приміщення квартири (однокімнатного будинку).

Зважаючи на вищевикладене, можна запропонувати розглядати під житловим фондом сукупність житлових приміщень, незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціальні будинки (гуртожитки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та інвалідів — дорослих і дітей, дитячі будинки, інтернати при школах і школи-інтернати), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання [12].

Так як житловий фонд є дороговартісним товаром, то його формування потребує значних капіталовкладень. Виконані дослідження теорії та практики дають змогу запропонувати під інвестиційним забезпеченням формування житлового фонду розглядати процес залучення коштів із різноманітних джерел та їх спрямування на будівництво, придбання, відновлення, поліпшення та реконструкцію житла. Інвестиційне забезпечення є доволі складним та всеохоплюючим процесом, оскільки у ролі його учасників виступають державні органи влади та органи місцевого самоврядування, фінансово-кредитні організації, юридичні та фізичні особи, посередницькі структури, фондові біржі, спеціалізовані фонди тощо.

Зважаючи на багатоаспектність процесу інвестиційного забезпечення формування житлового фонду, доцільно виокремити його ключові різновиди за низкою істотних та незалежних ознак:

- 1) за наявністю посередників:
  - пряме інвестиційне забезпечення, яке передбачає безпосереднє інвестування власником інвестиційних ресурсів коштів у формування

житлового фонду (наприклад, держава фінансує проекти зведення соціального житла);

— непряме інвестиційне забезпечення, яке базується на використанні посередницьких структур (спеціальних фондів, структур, організацій).

2) за джерелами залучення коштів для інвестування:

— інвестиційне забезпечення за рахунок коштів державного бюджету;

— інвестиційне забезпечення за рахунок коштів місцевого бюджету;

— інвестиційне забезпечення за рахунок особистих коштів громадян;

— інвестиційне забезпечення за рахунок корпоративного капіталу;

— інвестиційне забезпечення за рахунок позикового капіталу тощо.

Вищенаведена класифікація формує підвалини для подальшої систематизації форм інвестиційного забезпечення, які відображають джерела та механізм акумулювання й використання інвестиційних ресурсів. Варто зауважити, що помилково у літературі основним та єдиним джерелом інвестування формування житлового фонду вважається заощадження населення, накопичений капітал корпоративних структур чи цільові державні фонди. Практика свідчить, що акумулювання інвестиційних ресурсів може формуватись шляхом отримання кредитів, емісії іпотечних облігацій, залучення коштів громадян, корпоративних структур, держави, місцевих громад тощо. Тобто джерела формування інвестиційного капіталу є доволі різноманітними, але його призначення є чітко визначеним, оскільки він спрямовується на формування житлового фонду.

Зважаючи на вищевикладене пропонується виокремити три ключових форми інвестиційного забезпечення будівництва та придбання житла: бюджетну, корпоративну та банківську.

Бюджетна форма передбачає цільове спрямування бюджетних коштів для формування житлового фонду або їхнє використання для компенсації отриманих кредитних ресурсів. Цю форму на практиці ще називають дотаційною, оскільки вона фігурує у комплексних державних програмах вирішення житлових проблем населення країн. Згідно цієї форми відбувається інвестування формування соціального житлового фонду (для інвалідів, багатодітних сімей, молодих сімей, військовослужбовців, ліквідаторів аварії на ЧАЕС тощо). Кожна дотаційна програма ґрунтується на визначеному законодавством інструментарії. Основним недоліком зазначеної форми є обмеженість кола осіб, які мають можливість скористатись своїм правом на отримання пільг, обмеженість джерел фінансування та відсутність гарантій щодо їх довгостроковості. Однак, до позитиву такої форми можна зарахувати поступовий процес вирішення житлових проблем частини найбільш незахищених категорій громадян.

Корпоративна форма передбачає інвестування формування житлового фонду за рахунок капіталу громадян та корпоративного капіталу. Вказана форма реалізується через такі методи, як фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН) та цільові житлові облігації.

ФФБ залучають гроші вкладників здебільшого для будівництва житлових будинків. Вкладники фондів в обмін на інвестиції отримують квадратні метри. Участь у ФФБ — оптимальний спосіб заощадити на купівлі квартири на первинному ринку і водночас менш ризикований механізм придбання житла.

ФОН теж інвестують у будівництво об'єктів. Однак основна мета функціонування Фондів операцій з нерухомістю — продати побудований за гроші інвесторів будинок, а одержаний прибуток від угоди складає дохід інвестора. Така орієнтація на отримання інвестиційного доходу свідчить про те, що даний метод слід розглядати більше як альтернативу вкладенню коштів з метою отримання прибутку, ніж безпосередньо задоволення потреби у житлі.

Метод емісії цільових житлових облігацій — найбільш дешевий і економічний з погляду забудовника спосіб продажу житла: громадяни купують цільові облігації, емітовані будівельною організацією або пов'язаним з нею емітентом, надалі емітент здійснює погашення цих облігацій квартирою.

Як свідчить досвід більшості розвинутих країн світу, найефективнішим механізмом вирішення житлової проблеми є купівля громадянами житла з використанням засобів іпотечного житлового кредитування, яке є ефективним способом залучення інвестицій у житлову сферу. Саме іпотека дає змогу погоджувати інтереси населення в покращенні житлових умов, банків — в ефективній та прибутковій роботі, будівельного комплексу — в ритмічному завантаженні виробництва, держави — в економічному зростанні.

Виконані дослідження свідчать, що наявність інвестиційного забезпечення в належних обсягах має мультиплікативний ефект для розвитку національної економіки, оскільки інвестиції у формування житлового фонду активізують будівельну галузь та практично усі галузі промисловості, вирішують проблеми безробіття, створюють передумови для розвитку фондового ринку та фінансово-кредитних установ, стимулюють виведення заощаджень громадян із тіні у легальну економічну систему.

## **6. Висновки та перспективи подальших досліджень у цьому напрямку**

У результаті виконаних досліджень:

1. Конкретизовано об'єкти, котрі належать до житлового фонду, що дало змогу уточнити його трактування.

2. Обґрунтовано, що інвестиційні ресурси для формування житлового фонду можуть формуватись за рахунок заощаджень громадян, бюджетних коштів, позикового та корпоративного капіталу.

3. На підставі аналізування чинної нормативно-правової бази виокремлено три ключових форми інвестиційного забезпечення формування житлового фонду в Україні (бюджетну, корпоративну та банківську), а також охарактеризовано умови їхнього використання.

4. Систематизовано методи інвестування формування житлового фонду в межах кожної із виокремлених форм інвестиційного забезпечення.

Запропоновані напрацювання слугують підґрунтям для подальшого розроблення конкретизованих механізмів та моделей інвестиційного забезпечення формування житлового фонду.

### Література

1. Копейчиков, В. В. Правознавство [Текст] / за ред. В. В. Копейчикова, А. М. Колодія. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 752 с.
2. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003р. [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2003. — NN 40–44. — ст. 356. — Режим доступу: \www/URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20030116>
3. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости [Текст] / А. Н. Асаул. — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2007. — 618 с.
4. Рахман, И. А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности [Текст] / И. А. Рахман // Экономика строительства. — 2001. — № 6. — С. 45–52.
5. Непомнящий, О. Європейський досвід у сфері житлової політики та житлового будівництва [Текст] / О. Непомнящий // Публічне управління: теорія та практика. — 2011. — № 2(6). — С. 179–184.
6. Vale, L. J. From the Puritans to the Projects. Public Housing and Public Neighbors [Text] / L. J. Vale. — Cambridge MA: Harvard University Press, 2008. — 389 p.
7. Харченко, Е. В. Некоторые проблемы государственного регулирования и стимулирования инвестиционно-строительной деятельности [Текст] / Е. В. Харченко // Экономика строительства. — 2005. — № 12. — С. 27–34.
8. Гура, Н. Трансформація відносин власності в житловому секторі [Текст] / Н. Гура // Економіка України. — 2006. — № 2. — С. 50–57.
9. Лукшин, С. А. Некоторые аспекты инвестирования строительства жилья на долевой основе [Текст] / С. А. Лукшин // Экономика строительства. — 2001. — № 7. — С. 15–22.
10. Ларин, В. И. Механизм инвестирования строительных организаций с привлечением ипотечных кредитных средств [Текст] / В. И. Ларин, В. В. Шутенко // Строительные материалы. — 2006. — № 9. — С. 33–35.
11. Житлове законодавство України [Текст]: забезпечення житлом. Приватизація. Субсидії. Захист власності (За станом законодавства на 1 червня 1998 р.) / голов. ред. В. С. Ковальський; укл.: М. К. Галантич, Г. І. Коваленко. — Київ: Юрінком Інтер, 1998. — 448 с.
12. Данчак, Л. І. Міжнародні здобутки у фінансуванні формування житлового фонду: висновки і рекомендації для України [Текст] / Л. І. Данчак // Науковий вісник НГУ. — 2012. — № 5. — С. 20–30.

### ФОРМИ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ОБЕСПЕЧЕННЯ ФОРМУВАННЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДУ

На основаних виконаних дослідженнях уточнені сутність і характерні особливості жилищного фонду. Виділені джерела формування інвестиційних ресурсів для створення і відновлення жилищного фонду. Систематизовані три ключові форми інвестиційного забезпечення формування жилищного фонду (бюджетну, корпоративну, банківську) і визначені ключові методи інвестування за кожної з форм.

**Ключевые слова:** жилищный фонд, инвестиционное обеспечение, источники инвестиций, формы инвестирования, методы инвестирования.

*Данчак Леся Ігорівна, аспірант, кафедра економіки підприємства та інвестицій, Національний університет «Львівська політехніка», Україна, e-mail: [olia\\_melnyk@ukr.net](mailto:olia_melnyk@ukr.net).*

*Данчак Леся Ігорівна, аспірант, кафедра економіки підприємства та інвестицій, Національний університет «Львівська політехніка», Україна.*

*Danchak Lesya, National University «Lviv Polytechnic», Ukraine, e-mail: [olia\\_melnyk@ukr.net](mailto:olia_melnyk@ukr.net)*