DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-26

УДК 336.77:332.2

# ПЕРСПЕКТИВИ ВИКОРИСТАННЯ СУЧАСНИХ МЕХАНІЗМІВ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА

# PROSPECTS OF USING MODERN CONSTRUCTION FINANCING MECHANISMS

**Івахненко Ірина Сергіївна**
доктор економічних наук, доцент,
Київський національний університет будівництва і архітектури
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-7166-1023

**Ivakhnenko Iryna**
Kyiv National University of Construction and Architecture

В сучасних умовах будівництво набуває все більшого значення – зростає кількість населення, а і разом з ним попит на житло, розвиваються міста, з'являється потреба в нових інфраструктурних проектах. Всі ці фактори сприяють збільшенню ролі будівництва у розвитку економіки. Однак для збільшення об'ємів будівництва, його якості для учасників будівельного ринку існує ціла низка перешкод. Однією із таких є залучення значних обсягів фінансування на реалізацію великих будівельних, інфраструктурних проектів. Вирішення проблеми фінансування будівництва дозволить більш якісно та ефективно вибудовувати стратегії залучення коштів в будівництво. Стаття присвячена визначенню основних способів і механізмів фінансування будівництва, аналізу будівельної галузі України та її фінансування, виявленню основних проблеми фінансування будівництва на даному етапі. В статті визначено основні проблеми фінансування будівництва в Україні такі як: низький рівень платоспроможного попиту серед населення на нерухомість через незадовільний рівень доходів населення. Запропоновано шляхи вирішення проблем фінансування будівництва, серед них: загальне підвищення рівня доходів населення, розвиток іпотечного житлового кредитування населення, запровадження та підтримка державних програм із забезпечення населення житло. Ці заходи можуть сприяти зростанню платоспроможного попиту серед населення, а отже і зростання фінансування будівництва. Запропоновані заходи щодо покращення інвестування в будівництво: зменшення податків на підприємства будівельної галузі – такий захід варто застосовувати стосовно підприємств, що займаються будівництвом важливих об'єктів або об'єктів «зеленої» енергетики; створити рівні умови для конкуренції, щоб усі підприємства «грали за одними правилами»; зменшити корупційну складову в будівельній галузі; спрямовувати інвестиції у пріоритетні та високоефективні будівельні проекти. Визначено, що важливим заходом для залучення інвестицій в будівництво стане підняття іміджу будівельних компаній шляхом використання прогресивних та сучасних матеріалів при будівництві, відкритої комунікації забудовника зі своїми клієнтами, поваги до місця будівництва, обслуговування об'єкту будівництва навіть після здачі його в експлуатацію, що сприятиме зацікавленості потенційних інвесторів у будівництві.

**Ключові слова:** фінансові інструменти, фінансування будівництва, інвестиційна привабливість будівництва, фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування.

В современных условиях строительство приобретает все большее значение – растет численность населения, а и вместе с ним спрос на жилье, развиваются города, появляется потребность в новых инфраструктурных проектах. Все эти факторы способствуют увеличению роли строительства в развитии экономики. Однако для увеличения объемов строительства, его качества для участников строительного рынка существует целый ряд препятствий. Одной из таких является привлечение значительных объемов финансирования на реализацию крупных строительных, инфраструктурных проектов. Решение проблемы финансирования строительства позволит более качественно и эффективно выстраивать стратегии привлечения средств в строительство. Статья посвящена определению основных способов и механизмов финансирования строительства, анализа строительной отрасли Украины и ее финансирования, выявлению основных проблем финансирования строительства на данном этапе. В статье определены основные проблемы финансирования строительства в Украине такие как: низкий уровень платежеспособного спроса среди населения на недвижимость за неудовлетворительный уровень доходов населения. Предложены пути решения проблем финансирования строительства, среди них: общее повышение уровня доходов населения, развитие ипотечного жилищного кредитования населения, внедрение и поддержка государственных программ по обеспечению населения жилье. Эти меры могут способствовать росту платежеспособного спроса среди населения,



© Івахненко І.С.

а, следовательно, и рост финансирования строительства. Предложенные меры по улучшению инвестирования в строительство: уменьшение налогов на предприятия строительной отрасли – такая мера следует применять в отношении предприятий, занимающихся строительством важных объектов или объектов «зеленой» энергетики; создать равные условия для конкуренции, чтобы все предприятия «играли по одним правилам»; уменьшить коррупционную составляющую в строительной отрасли; направлять инвестиции в приоритетные и высокоэффективные строительные проекты. Определено, что важным мероприятием для привлечения инвестиций в строительство станет поднятие имиджа строительных компаний путем использования прогрессивных и современных материалов при строительстве, открытой коммуникации застройщика со своими клиентами, уважения к месту строительства, обслуживания объекта строительства даже после сдачи его в эксплуатацию, что будет способствовать заинтересованности потенциальных инвесторов в строительстве.

**Ключевые слова:** финансовые инструменты, финансирование строительства, инвестиционная привлекательность строительства, фонды финансирования строительства, фонды операций с недвижимостью, институты совместного инвестирования.

In modern conditions, construction is becoming increasingly important – the population is growing, and with it the demand for housing, cities are developing, there is a need for new infrastructure projects. All these factors contribute to the increasing role of construction in economic development. However, there are a number of obstacles for construction market participants to increase the volume of construction and its quality. One of them is to attract significant amounts of funding for the implementation of large construction and infrastructure projects. Solving the problem of construction financing will allow to build better and more effective strategies for raising funds for construction. The article is devoted to the definition of the main methods and mechanisms of construction financing, analysis of the construction industry of Ukraine and its financing, identification of the main problems of construction financing at this stage. The article identifies the main problems of financing construction in Ukraine, such as: low level of effective demand among the population for real estate due to unsatisfactory income. Ways to solve the problems of financing construction are proposed, among them: the general increase in the level of income of the population, the development of mortgage lending, the introduction and support of state programs to provide housing. These measures can contribute to the growth of effective demand among the population, and hence the growth of construction financing. Proposed measures to improve investment in construction: reduction of taxes on construction companies – such a measure should be applied to companies engaged in the construction of important facilities or facilities of "green" energy; create a level playing field for all companies to "play by the same rules"; reduce the corruption component in the construction industry; direct investments in priority and highly efficient construction projects. It is determined that an important measure to attract investment in construction will be to raise the image of construction companies through the use of advanced and modern materials in construction, open communication of the developer with its customers, respect for the construction site, maintenance of the construction site even after commissioning. interest of potential investors in construction.

**Keywords:** financial instruments, construction financing, construction investment attractiveness, construction financing funds, real estate funds, mutual investment institutions.

**Постановка проблеми.** Будівництво є однією із ключових галузей економіки держави, оскільки при обґрунтованій соціально-економічній політиці може бути використане як драйвер економічного зростання. Воно має одну з головних ролей у реалізації стратегічних цілей розвитку суспільства через впровадження будівельно-інвестиційних проектів на різного роду рівнях (державний, регіональний, місцевий). У відповідності до об'єктивних закономірностей вихід України на економічний рівень передових зарубіжних країн можливий за умови широкомасштабного підвищення інвестиційної активності, зростання обсягів капітальних вкладень у нове будівництво, реконструкцію і технічне переозброєння існуючих основних фондів, з випереджаючим розвитком виробничого потенціалу будівельної галузі та її матеріально-технічної бази, що і визначило актуальність дослідження.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** На сьогодні проблему фінансування будівництва досліджують багато українських та закордонних науковців, такі як Кулясов С. [2], Фаріон Д.О. [3], Брунько П.В. [4], Гнатченко Є.Ю. [5], Гайко Ю.І. [5], Орлов Д.І. [6], Волошина С.В. [7], Скубіліна А.В. [7], Чеботаренко А. [7], Циганова Н.В. [8], Сальникова Т.В. [9], Давиденко Д.О. [11], Левчинський Д.Л. [12], Пивоваров К.В. [13]. Незважаючи на значну кількість досліджень щодо методології фінансового механізму, питання методів фінансування будівництва досліджуються вітчизняними та зарубіжними науковцями фрагментарно. Тому дослідження основних методів та механізмів фінансування будівництва в Україні, а також визначення проблем і стримуючих чинників інвестування будівельної галузі потребує подальших наукових розвідок і концептуальних обґрунтувань.

**Метою статті** є визначення основних способів і механізмів фінансування будівництва на основі аналізу будівельної галузі України та виявлення основних проблем фінансування будівництва.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Будівництво є капіталоємною галуззю з тривалим фінансовим циклом. При цьому переважна частина будівельних компаній не має достатнього обсягу власних коштів для реалізації проектів, тому залежить від залучених коштів [1]. З цього і можна зробити висновок про головну проблему фінансування будівництва – брак грошових коштів та легальні способи їх залучення.

При виборі підприємством – забудовником шляхів фінансування своїх робіт він виходить із необхідності рішення основної проблеми фінансування будівництва: як дістати грошові кошти на досить тривалий строк будівництва (1-3 року) [2]. Із переходом на ринкові засади та скороченням бюджетного фінансування житлового будівництва та забезпечення населення житлом, основним джерелом інвестицій у житлове будівництво стали власні заощадження населення. Однак, низький рівень платоспроможності основної частини населення зумовлює пошук нових джерел фінансування будівництва житла [3].

Існують такі джерела фінансування будівництва – власні кошти забудовника, позичкові, залучені кошти. У той же час, для будівельних підприємств характерним є наявність такого джерела фінансових ресурсів, як кошти державного та місцевого бюджетів. Таким чином фінансуються роботи, що проводяться державними або комунальними підприємствами або під час реалізації державної пріоритетної інвестиційної програми фінансування житлового або промислового будівництва [4, с. 71]. Розглянемо основні проблеми із застосуванням наведених вище джерел фінансування будівництва.

Власне кажучи, проблеми у залучені власних коштів будівельного підприємства немає. Воно може використовувати кошти, що були заощаджені, амортизаційні відрахування чи будь-які інші власні активи. Проблема полягає у недостатності такого виду грошових ресурсів для покриття усіх затрат пов'язаних із повним циклом будівельних робіт. Підприємство може за рахунок власних коштів профінансувати окремі види робіт, однак для успішного завершення будівництва потрібні й інші джерела фінансування.

У зв'язку із неможливістю в повній мірі використовувати власні грошові ресурси, підприємство може використовувати наступне джерело фінансування – позичкові кошти. Позикове, боргове фінансування підприємства зазвичай виступає в двох формах: у вигляді одержання короткострокових і довгострокових банківських позичок. Проблема виникає в тому, що банки неохоче кредитують будівництво, що пов'язано зі значними ризиками будівельної галузі та недостатньо високою платіжною дисципліною будівельників [5, с. 331].

Найбільш використовуваним джерелом фінансування будівництва є використання залучених коштів фізичних та юридичних осіб. Великий вплив на повноцінне фінансування із залученими коштами має зовнішнє середовище будівельної організації – сукупність господарських суб'єктів, економічних, суспільних і природних умов, національних і міждержавних інституційних структур та інших зовнішніх відносно підприємства умов і чинників, що діють у глобальному оточенні [6]. На поточному етапі розвитку нашої країни зберігається загальна нестійкість макроекономічної ситуації, що негативно впливає на фінансовий та реальний сектор економіки, доходи населення, інвестиційний процес (рис. 1).

На рівень інвестиційної привабливості фінансування будівництва негативно впливають такі фактори: низький рівень доходів населення – доходи населення як індикатор соціально-економічного розвитку країни є важливим показником суспільного добробуту. доходи населення є засобом формування і розвитку різнопланових характеристик людського капіталу. Обмеження розміру доходів у потенційних носіїв характеристик людського капіталу або невиправдана їх нерівність зумовлює неспроможність отримання ними якісної освіти, підтримки власного здоров'я, зростання трудової міграції тощо, що в сукупності унеможливлює інноваційний розвиток країни і породжує її відсталість [7, с. 883]. Однак характерною рисою усіх соціально-економічних систем є нерівність у доходах населення, тобто їх диференціація, яка пов'язана із суттєвими відмінностями у становищі членів суспільства. Незначна диференціація доходів стимулює економічний розвиток, а високий її рівень негативно впливає на його темпи, оскільки підриває стимули до праці та знижує її ефективність.

Стрибки курсу гривні – даний фактор був актуальний в період 2014–2018 рр. під час активних змін у курсі валют, наразі цей фактор не ключовий, однак у випадку кризи може мати вплив; висока вартість нерухомості (рис. 2). Як видно з рис. 2, середня вартість 1 кв. метру загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ) по Україні дещо більша ніж середня заробітна плата.

Недовіра економічних суб'єктів до фінансових інститутів є перешкодою акумулювання

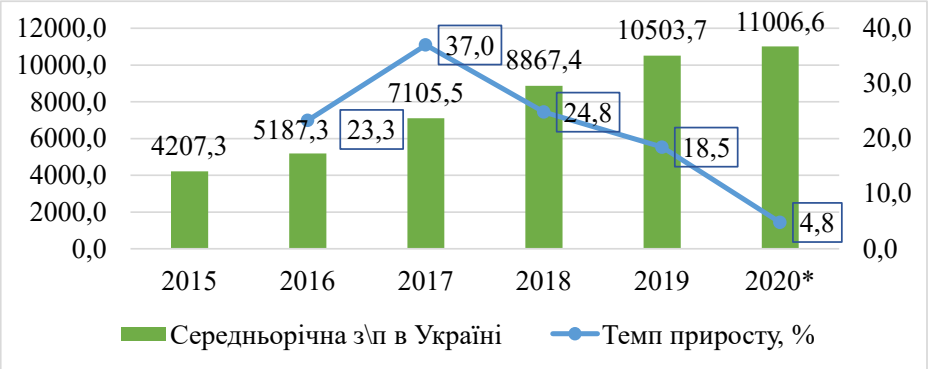


**Рис. 1. Середня заробітна плата в Україні за 2015–2019 рр.**

**Рис. 2. Вартість 1 кв.м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн за 2016–2019 рр.**

на фінансовому ринку ресурсного забезпечення поступального розвитку економіки на інноваційних засадах [8, с. 179].

Відтік капіталу за кордон в офшори, які є привабливими для офшорних компаній завдяки сприятливому валютно-фінансовому режиму, можливості мінімізації оподаткування, високому рівню захисту банківської і комерційної таємниці, лояльності державного регулювання, з одного боку, та непривабливими для держав – донорів капіталу через недоотримання податкових надходжень до бюджету, безконтрольного вивозу капіталів з країни та посилення процесів тонізації економіки, – з іншого.

Проблеми банківської системи: низька капіталізація, збитковість і масові банкрутства, недосконалість банківських технологій кредитування, нестійкість ресурсної бази та звуження джерел доходів, проблеми з ліквідністю, звуження ресурсної бази через дефіцит довгострокових ресурсів для фінансування іпотечних житлових кредитів. Слабка спроможність держави стимулювати інвестиційний процес, що несприятливо позначається на інвестиційному кліматі через падіння довіри приватних інвесторів, веде до руйнування механізму стимулювання інвестицій.

Особливу увагу варто приділити проблемі іпотечного кредитування в Україні, оскільки воно може стати одним із рушіїв економічного зростання. Іпотечне кредитування робить доступним придбання населенням житла та сприяє підвищенню інвестиційної активності в капітальному будівництві, воно стимулює розвиток будівництва, розширює дохідну базу бюджету, забезпечує створення нових робочих місць та розвиток економіки України [9, с. 426].

Зазвичай іпотечне кредитування є потужним та ледве не єдиним джерелом фінансування угод на ринку житла. В Україні ж обсяги іпотеки

є неприродно низькими: співвідношення іпотечного портфелю в гривні до ВВП становить менше 1%, а, за даними учасників ринку, іпотекою фінансувалося менше 7% угод. Серед основних перешкод розвитку іпотеки – висока вартість кредитів, навіть попри поступове пом'якшення монетарної політики останнім часом. Зі сторони пропозиції бажання банків йти в іпотеку стримують юридичні ризики. Зняття мораторію на стягнення застави очікується тільки наприкінці 2020 року [10, с. 18].

Ще одним стримуючим фактором для інвестора від вкладання коштів у фінансування будівництва є ризики. Інвестор боїться втратити свої кошти, тому не інвестує їх. До основних ризиків можна віднести [10, с. 19; 11, с. 102]: несвоєчасної передачі об'єкту нерухомості у власність інвестору; повторного продажу об'єкту нерухомості; невиконання зобов'язань перед інвестором емітентами цінних паперів низька якість виконання будівельних робіт; низький рівень захисту прав інвесторів та непрозорість схем інвестування.

Наразі наявність договору за жодним із механізмів фінансування будівництва не дає гарантій, що об'єкт буде вчасно добудовано та взагалі передано кінцевому власнику, так відсутня фінансова відповідальність забудовника за порушення умов угоди, обв'язки сторін формально визначені в договорах, однак на практиці не діють, відсутня інформація про кінцевих бенефіціарів забудовників та схеми їх фінансування тощо.

Будівництво житла є соціально важливим, тож вимоги до прозорості та відповідальності за виконання умов угод мають бути подібними до норм, що діють у банківському секторі. Усі вищезгадані ризики та фактори мають вирішальний вплив на можливість і бажання потенційного інвестора фінансувати будівництво.

Здійснення державного фінансування передбачає використання державного або місцевих бюджетів. Основними проблемами, які можуть виникнути при такому виді фінансування є незакінчений цикл фінансування будівництва, корупція в будівельній галузі. Перша проблема приводить до того, що об'єкт який фінансується за рахунок державного або місцевого бюджету може зіштовхнутись з недофінансуванням, у разі якщо Кабмін або інший керуючий орган вирішить «перекинути» бюджетні кошти на більш нагальні бюджетні витрати, тим самим на якийсь час заморозивши, фінансування будівництва. Друга проблема набула широкого поширення в будівельній галузі. Кожного року корупційні правопорушення завдають мільярдні збитки державному бюджету. Корупція зменшує ефективність фінансування будівництва, сприяє збільшенню строків зведення об'єктів та підвищує ціну на будівництво.

Для подолання негативних чинників, що гальмують темпи та об'єми фінансування будівництва, а отже і всю будівельну галузь необхідне прийняття рішень системного характеру. Найбільшу роль в такій трансформації відводиться державі, як головному регулятору ринку та встановлювачу «правил гри». Необхідне удосконалення законодавчих механізмів, які регламентують здійснення різних видів діяльності по залученню коштів населення для фінансування будівництва та придбання житла, а також захисту прав та інтересів громадян та інших учасників ринку житла, включаючи забезпечення права власності, найму, оренди, іпотеки. Важливим заходом є вирівнювання прав інвесторів і забудовників, що здійснюють житлове будівництво, законодавче визначення гарантій повернення вкладених коштів інвестору у разі невиконання покладених зобов'язань забудовником. Дотримання умов рівноправності є можливим важливо як для інвесторів – учасників дольового будівництва, так і для будівельних організацій, що здійснюють зведення житлових будинків. Інвестори повинні бути впевнені в отриманні житла належної якості і в строки, а забудовники – у реалізації запланованих фінансових потоків.

Важливим завданням держави є збільшення платоспроможного попиту на нерухомість у населення, це у свою чергу призведе до збільшення фінансових потоків в будівництво. До основних заходів підняття платоспроможного попиту можна віднести [12, с. 3]:

– *загальне підвищення рівня доходів населення.* Цей комплекс заходів має довгостроковий характер і повинен бути пріоритетом вищої державної влади. Необхідною умовою для таких змін є, в першу чергу, політична стабільність в країні, наявність чіткої соціально орієнтованої програми економічних перетворень;

– *розвиток іпотечного житлового кредитування населення, як основного інструменту підвищення купівельної спроможності громадян на ринку житла.* Здійснення такого заходу вимагає певного переліку дій з боку державної влади, а саме: забезпечення нормативно-правових умов для розвитку іпотечного житлового кредитування і інших інститутів житлового фінансування населення; створення уніфікованої системи рефінансу-

вання іпотечних житлових кредитів; вдосконалення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно і операцій; бюджетне сприяння підвищенню рівня доступності житла і іпотечних житлових кредитів для населення; розвиток нових ринкових інститутів і механізмів, що формують інфраструктуру іпотечного житлового кредитування і ринку житла; вдосконалення системи захисту прав громадян – набувальники житла і громадян, що беруть участь у фінансуванні житлового будівництва;

– *запровадження та підтримка державних програм із забезпечення населення житлом.* З огляду на недостатність коштів у населення для самостійного придбання житла, такі програми є вкрай необхідними та актуальними. Наразі діє ряд державних програм із забезпечення населення доступним житлом рисунок 3 [9, с. 428];

– *розвиток накопичувальних схем придбання житла.* Основним способом залучення ресурсів є пайова участь громадян в інвестуванні будівництва. Альтернативним способом залучення коштів населення у будівництво житла є діяльність кооперативів, що діють за принципом кас взаємодопомоги (житлово-накопичувальні кооперативи, кредитні споживчі кооперативи громадян, житлово-будівельні кооперативи). Їх перевагою є більш тривалі терміни накопичення, можливість придбання житла після внесення частини його вартості від 30 до 55%, а також більш низькі процентні ставки в порівнянні з іпотечними кредитам [13].

Важливим фактором для залучення коштів фізичних та юридичних осіб у фінансування будівництва є позитивний імідж самої будівельної компанії. Оскільки на сьогодні інвестор розглядаючи варіанти з придбання нерухомості все більше уваги приділяє нецінoвим характеристикам нерухомості (район будівництва, планувальні рішення, використані матеріали тощо). Тому для підприємств будівельної галузі надзвичайно важливо мати позитивний імідж на ринку та усіма способами підтримувати його. Важливим аспектом, який буде сприяти залученню фінансування в будівництво – є інвестиційна привабливість об'єкту будівництва. Під інвестиційною привабливістю варто розуміти.

**Висновки.** Будівництво являє собою надзвичайно капітолоємну та комплексну галузь, що потребує великих інвестиційних потоків та грошових надходжень. З метою повноцінного забезпечення будівельного виробництва грошовими коштами підприємство може використовувати різні джерела фінансування: власні кошти, позикові, залучені, використовувати бюджетні кошти. Було проаналізовано проблеми у фінансування будівництва за допомогою цих джерел та виявлено, що для фінансування власними коштами не є можливим, через відсутність у забудовника такої кількості коштів, щоб покрити всі затрати повного циклу будівництва. Використання позикових коштів також ускладнене становищем на ринку кредитних послуг, а банки не охоче дають кредити забудовникам на проведення їх діяльності.

Найбільш розповсюдженим є використання залучених коштів фізичних та юридичних осіб. Такий метод фінансування будівництва є найуживанішим, існує багато механізмів з залучення коштів фіз./юр. осіб до фінансування. Найголовнішою проблемою у використанні такого роду коштів є їх фізична відсутність у потенційних інвесторів. Аналіз джерел показав, що причинами не достатку коштів у фіз./юр. осіб можуть бути : макроекономічні проблеми ( низький рівень доходу населення, збільшення вартості нерухомості, знецінення національної валюти тощо), проблеми в банківській сфері, дорожнеча для населення іпотечного кредитування, слабка спроможність держави стимулювати інвестиційний процес. Всі ці фактори мають вплив на платоспроможний попит і як наслідок на фінансування будівництва.

Також було запропоновано варіанти рішення проблем фінансування будівництва, а саме – для подолання негативних явищ, необхідно: збільшити рівень доходів населення, це має стати головним завданням для державних органів влади, сприяти розвитку іпотечного житлового кредитування населення, як основного інструменту підвищення купівельної спроможності громадян на ринку житла, в цьому контексті необхідний перегляд відсоткових ставок по іпотечним кредитам, необхідним також є запровадження та підтримка державних програм із забезпечення населення житлом. Всі ці заходи має приводити у життя органи державної влади.

Однак, є і заходи зі сторони забудовника, які можуть сприяти збільшенню фінансування будівництва. До таких варто віднести формування позитивного іміджу забудовника. До основних порад, щодо створення позитивного іміджу можна віднести – правильні принципи будівництва, відкриту комунікацію з інвесторами, повагу до місця будівництва, визначення потенційних покупців і обслуговування об'єкту після здачі в експлуатацію. Всі ці заходи будуть сприяти поширенню позитивного образу забудовника та його гарного іміджу.

**Рис. 3. Державні програми підтримки населення**

*Джерело: розроблено автором*

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Будівельній галузі бракує попиту та фінансування – банкіри. *Економічна правда*. 21.11.2013. URL: https://www.epravda.com.ua/news/2013/11/21/404646/ (дата звернення: 10.11.2020).

2. Кулясов С. Фінансування будівництва. МЮК "СОЛОМОН – ГРУП". URL: http://solomon-group.com/holding/st/45.html (дата звернення: 16.11.2020).

3. Фаріон Д. О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в україні. *Ефективна економіка.* 2010. № 11. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=396 (дата звернення: 17.11.2020).

4. Брунько П. В. Теоретичні засади фінансування будівельних підприємств. *Інвестиції: практика та досвід.* 2015. № 17. С. 66–73. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/17_2015/14.pdf (дата звернення: 17.11.2020).

5. Гнатченко Є. Ю., Гайко Ю. І. Менеджмент маркетингової діяльності підприємства будівельної галузі. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. № 4. С. 331–334. URL: http://global-national.in.ua/archive/4-2015/70.pdf (дата звернення: 16.11.2020).

6. Орлов Д. І. Проблема аналізу впливу зовнішнього середовища на функціонування організації. 2013. URL: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/ekmk_2013_1_16.pdf (дата звернення: 17.11.2020).

7. Волошина С. В., Скубіліна А. В., Чеботаренко А. М. Нерівність доходів населення України як перешкода розвитку людського капіталу. *Економіка і суспільство*. 2017. № 9. С. 882–889.

8. Циганова Н. В. Взаємодія суб'єктів фінансового ринку в умовах поведінкової економіки. *Науковий погляд: економіка та управління*. 2019. № 2. С. 174–184.

9. Сальникова Т. В. Розвиток іпотечного кредитування в контексті державної політики забезпечення населення житлом в Україні. *Молодий вчений.* 2018. № 6. С. 426–430.

10. Національний банк України. Звіт про фінансову стабільність за 2019 рік. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2019-H2.pdf?v=4 (дата звернення: 18.11.2020).

11. Давиденко Д. О. Ієрархічна модель проблем фінансування будівництва житла інвестором. *Міжнародний науково-виробничий журнал.* 2014. № 24. С. 102–106.

12. Левчинський Д. Л. Обґрунтування основних напрямів вдосконалення механізму регулювання інвестиційним процесом відтворення міського житлового фонду. *Наукові праці КНТУ. Економічні науки.* 2010. № 17. URL: http://www.kntu.kr.ua/doc/zb_17_ekon/stat_17/59.pdf (дата звернення: 18.11.2020).

13. Пивоваров К. В. Державне регулювання й стимулювання в сфері житлового будівництва. *Державне управління: удосконалення та розвиток.* 2009. № 4. URL: http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=250 (дата звернення: 18.11.2020).

REFERENCES:

1. Budivel'nij haluzi brakuje popytu ta finansuvannja – bankiry. *Ekonomichna pravda* [The construction industry lacks demand and financing – bankers]. Retrieved from: https://www.epravda.com.ua/news/2013/11/21/404646/

2. Kuljasov S. Finansuvannja budivnyctva [Construction financing]. Retrieved from: http://solomon-group.com/holding/st/45.html

3. Farion D. O. (2010). Finansove zabezpechennja zhytlovoho budivnyctva v Ukraini [Financial support of housing construction in Ukraine]. *Efektyvna ekonomika*, (11). Retrieved from: http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=396

4. Brun'ko P. V. (2015). Teoretychni zasady finansuvannja budivel'nych pidpryjemstv [Theoretical principles of financing construction companies]. *Investycii: praktyka ta dosvid*, (17), 66–73. Retrieved from: http://www.investplan.com.ua/pdf/17_2015/14.pdf

5. Hnatchenko Je. Ju., Hajko Ju. I. (2015). Menedzhment marketynhovoi dijal'nosti pidpryjemstva budivel'noi haluzi [Management of marketing activities of the construction industry]. *Hlobal'ni ta nacional'ni problemy ekonomiky,* (4), 331–334. Retrieved from: http://global-national.in.ua/archive/4-2015/70.pdf

6. Orlov D. I. (2013). Problema analizu vplyvu zovnishn'oho seredovyscha na funkcionuvannja orhanizacii [The problem of analyzing the impact of the external environment on the functioning of the organization]. Retrieved from: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/ekmk_2013_1_16.pdf

7. Voloschyna S. V., Skubilina A. V., Chebotarenko A. M. (2017). Nerivnist' dochodiv naselennja Ukraïny jak pereshkoda rozvytku ljuds'koho kapitalu [AM Income inequality of the population of Ukraine as an obstacle to human capital development]. *Ekonomika i suspil'stvo*, (9), 882–889.

8. Cyhanova N. V. (2019). Vzajemodija subjektiv finansovoho rynku v umovach povedinkovoi ekonomiky [Interaction of financial market participants in a behavioral economy]. *Naukovyj pohljad: ekonomika ta upravlinnja*, (2), 174–184.

9. Sal'nykova T. V. (2018). Rozvytok ipotechnoho kredytuvannja v konteksti derzhavnoi polityky zabezpechennja naselennja zhytlom v Ukraini [Development of mortgage lending in the context of state policy of housing in Ukraine]. *Molodyj vchenyj*, (6), 426–430.

10. Nacional'nyj bank Ukrainy. Zvit pro finansovu stabil'nist' za 2019 rik [Financial Stability Report for 2019]. Retrieved from: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2019-H2.pdf?v=4

11. Davydenko D. O. (2014). Ijerarchichna model' problem finansuvannja budivnyctva zhytla investorom [Hierarchical model of problems of financing housing construction by an investor]. *Mizhnarodnyj naukovo-vyrobnychyj zhurnal*, (24), 102–106.

12. Levčyns'kyj D. L. (2010). Obgruntuvannja osnovnych naprjamiv vdoskonalennja mechanizmu rehuljuvannja investycijnym procesom vidtvorennja mis'koho zhytlovoho fondu [Substantiation of the main directions of improvement of the mechanism of regulation by investment process of reproduction of city housing stock]. *Naukovi praci KNTU. Ekonomichni nauky*, (17). Retrieved from: http://www.kntu.kr.ua/doc/zb_17_ekon/stat_17/59.pdf

13. Pyvovarov K. V. (2009). Derzhavne rehuljuvannja j stymuljuvannja v sferi zhytlovoho budivnyctva [State regulation and incentives in the field of housing]. *Derzhavne upravlinnja: udoskonalennja ta rozvytok*, (4). Retrieved from: http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=250