

УДК 336.648

Гранько К.Б.  
викладач кафедри фінансів та кредиту  
Харківського національного університету  
будівництва та архітектури

## ВСТАНОВЛЕННЯ НАПРЯМІВ ЗАЛУЧЕННЯ КОШТІВ ПІДПРИЄМСТВАМИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

### ESTABLISHMENT THE DIRECTIONS BY RAISING FUNDS FOR BUILDING RESIDENTIAL REAL ESTATE ENTERPRISES

#### АНОТАЦІЯ

У статті розглянуто можливі напрями залучення коштів підприємствами для будівництва житлової нерухомості. Оцінено рівень кредитного ризику цих підприємств у відповідності до нових вимог НБУ. Визначено банки, які обслуговують найбільшу частку підприємств із будівництва житлової нерухомості. Проаналізовано кредитні програми цих банків з позиції зручності залучення коштів саме будівельними підприємствами. Досліджено концентрацію кредитування будівельної галузі у структурі кредитного портфеля банків.

**Ключові слова:** будівельне підприємство, будівельна галузь, житлове будівництво, залучені кошти, кредитоспроможність позичальника, кредит, банк.

#### АННОТАЦИЯ

В статье рассмотрены возможные направления привлечения средств предприятиями для строительства жилой недвижимости. Проведена оценка уровня кредитного риска этих предприятий в соответствии с новыми требованиями НБУ. Определены банки, которые обслуживают наибольшую долю предприятий по строительству жилой недвижимости. Проанализированы кредитные программы этих банков с точки зрения удобства привлечения средств именно строительными предприятиями. Исследована концентрация кредитования строительной отрасли в структуре кредитного портфеля банков.

**Ключевые слова:** строительная отрасль, жилищное строительство, привлеченные средства, кредитоспособность заемщика, кредит, банк.

#### ANNOTATION

In the article considered the possible directions by raising funds for building residential real estate enterprises. Assessed the credit risk level of these enterprises in accordance with the new requirements of the NBU. Identified banks that serve the largest share of enterprises for the construction of residential real estate. Credit programs of these banks analyzed from the point of view of the convenience of raising funds by the building enterprises. Investigated the concentration of lending to the building industry in the structure of the loan portfolio of banks.

**Key words:** building industry, building residential real estate, the raising funds, the borrower creditworthiness, credit, bank.

**Постановка проблеми.** Будівельна галузь та безпосередньо будівництво житлової нерухомості є одним із найголовніших складових елементів економіки держави. Для задоволення потреби населення України в житлі необхідно збільшити обсяг будівництва житлової нерухомості приблизно в два рази. За даними Державної служби статистики України в середньому на одного громадянина України припадає 23,8 кв. м житла [1]. Більшість будинків зведено в 70–80-х роках ХХ століття, а отже, термін їхньої служби майже вичерпано і актуальним є питання оновлення житлового фонду. Будів-

ництво є капіталомісткою галуззю з тривалим фінансовим циклом. При цьому переважна частина будівельних компаній не має достатнього обсягу власних коштів для реалізації проєктів, тому залежить від залучених коштів [2, с. 331]. У зв'язку з цим постає необхідність оцінити можливість отримання кредитних коштів підприємствами з будівництва житлової нерухомості відповідно до нових вимог НБУ щодо оцінки їхньої кредитоспроможності.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Проблемам розвитку будівельної галузі та пошуку механізмів фінансування будівництва присвячена велика кількість наукових праць та досліджень вчених, таких як В.Д. Базилевич [3], Л.І. Данчак [4], В.О. Омельчук [5], А.І. Рибак [6], Д.О. Фаріон [7], І.В. Чорнуха [8], Т.В. Шевчук [9] та ін. Підвищений інтерес науковців до цієї теми підкреслює її актуальність та потребує подальшого дослідження шляхів залучення коштів для будівництва житлової нерухомості з метою збільшення їхнього обсягу.

**Мета статті** – розглянути можливі напрями залучення коштів підприємствами для будівництва житлової нерухомості. Для досягнення поставленої мети необхідно оцінити рівень кредитного ризику підприємств будівельної галузі у сфері житлового будівництва для можливості залучення коштів із банків, проаналізувати кредитні програми банків, які обслуговують будівельні підприємства, для визначення найбільш доцільних саме для підприємств будівельної галузі, а також дослідити концентрацію кредитування галузі будівництва та нерухомості в загальному кредитному портфелі банків.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Відповідно до ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» інвестування та фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися через фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування (ІСІ), а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Суб'єктами

такої системи фінансування є довірители, управителі, забудовники, страхові компанії, емітенти сертифікатів ФОН та власники сертифікатів ФОН [10].

Чіткі вимоги до управителів та забудовників, визначені Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [11], регламентують відносини щодо залучення коштів від юридичних та фізичних осіб для фінансування будівництва житла та операцій з нерухомістю.

У Нацкомфінпослуг України зареєстровано 1241 фінансову установу, які мають ліцензію та право займатись діяльністю з фінансування житлової нерухомості. Проте майже 50% цих фінансових установ не займаються своєю діяльністю через припинення функціонування або через розташування на тимчасово окупованій території Автономної республіки Крим, або на території проведення антитерористичної операції (Донецька та Луганська області). Із загальної кількості залишається 624 фінансові установи, з яких активними можна виділити 16 ФФБ та ФОН, 7 компаній з управління активами та 2 недержавних пенсійних фонди [12].

З огляду на це перед інвесторами постає проблема доцільності вибору найкращого механізму вкладення власних коштів у цільові облигації, участі у ФФБ або ФОН, інвестування через недержавні пенсійні фонди (НПФ). Співвідношення вигід та ризиків стає вирішальним фактором такого вибору.

Автором узагальнено переваги та недоліки придбання житлової нерухомості через ФФБ [за даними 6; 7; 8; 9]. До переваг придбання житла через ФФБ можна віднести: 1) законодавчо гарантований захист управителем інтересів довіритель; 2) управитель бере на себе відповідальність за надійність усіх суб'єктів ФФБ; 3) довіритель отримує повне супроводжувальне обслуговування; 4) управитель контролює проведення будівельних робіт та цільове використання коштів забудовником; 5) можливість отримання кредиту під заставу майнових прав на житло в рамках створеного ФФБ; 6) безпосередню комерційну зацікавленість управителя в успішній реалізації проекту. До недоліків відносять те, що 1) інвестування частинами не гарантує стабільної ціни на житло; 2) можливість несвоєчасного введення в експлуатацію через подорожчання будівництва; 3) складність виходу із ФФБ та повернення коштів.

Метою створення ФФБ є отримання довірителями у власність житла [10], метою створення ФОН є отримання доходу (прибуток від продажу житла або його оренди). Однак важливою передумовою ефективного функціонування ФОН є перманентне зростання вартості нерухомості та одержання інвестором різниці між ціною інвестування об'єкта, що будується, та його ринковою вартістю [7].

Перевагами ІСІ є пільгове оподаткування, можливість отримання більшого доходу (як співвласник фонду), можливість вилучення коштів у будь-який момент, захист інвесторів ІСІ передбачено Законом України «Про інститути спільного інвестування» [13]. З іншого боку, інвестора ІСІ чекають досить великі витрати (до 10% від середньорічної вартості чистих активів), а також складна реалізація цінних паперів, особливо закритих ІСІ.

Головною перевагою НПФ є можливість акумулювання та трансформування незадіяних пенсійних активів у дохідні інвестиції, ризикованість яких зменшена через законодавче обмеження вкладання таких коштів у деякі фінансові інструменти. Проте процедура створення та обслуговування НПФ досить трудомістка і потребує відповідної державної підтримки [7].

Ще одним джерелом інвестування та фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, є випуск цільових облигацій, який успішно використовуються одними із найбільших забудовників м. Харкова – ПрАТ «Трест "ЖИТЛОБУД-1"» та ТДВ «ЖИТЛОБУД-2». Використання цільових облигацій дає змогу залучити фінансування проекту в обсязі, необхідному для реалізації проекту, без надання застави та без сплати відсотків, оптимізувати оподаткування (операції з цінними паперами не є об'єктом оподаткування ПДВ), також на цільові облигації не впливають коливання ціни на ринку [4]. Однак загальна сума емісії цільових облигацій не повинна перевищувати трикратний розмір власного капіталу емітента. Зазвичай ціна придбання здебільшого значно вища за номінал. Ризикованість купівлі житла за допомогою облигацій пов'язана також з низькою здатністю емітентів до погашення своїх зобов'язань, більшість цільових облигацій практично не має забезпечення.

Кілька останніх років аналітики та фахівці будівельної галузі відмічають сплеск зростання продажу смарт-квартир у сегменті супереконном, що пов'язано з масовим виведенням коштів із депозитних рахунків через введення обмежень на зняття банківських вкладів в іноземній валюті та введення податку на процентний дохід. Проте власних коштів у середньостатистичної фізичної особи вистачає лише на однокімнатну або невелику двокімнатну квартиру площею до 40 кв. м. Для придбання житла класу «бізнес», «преміум» або «де-люкс» необхідно залучати додаткові кошти. З початку 2017 року на ринку іпотечного кредитування спостерігається активізація рекламних кампаній забудовників. Багато з них почали використовувати угоди з банками з метою популяризації іпотеки, оскільки вона є більш вигідним та менш ризиковим інструментом для будівельної компанії, ніж розстрочка [14]. За даними офіційних сайтів банків іпотечні програми пропонують декілька банків, наприклад АТ «Ощадбанк», АБ «Укргазбанк»,

ПАТ АКБ «АРКАДА», ПАТ «КБ «Глобус», ПАТ «КРИСТАЛБАНК».

Запропоновані ставки для фізичних осіб зменшилися на 12 п. п. порівняно з 2016 роком і становили 22% річних, авансові платежі становлять від 10% до 50%, мінімальний термін кредитування – від 60 місяців, а також необхідно враховувати ще й додаткові платежі – страхування, послуги нотаріуса та комісію банку. Незважаючи на такі умови, малоймовірно, що найближчим часом варто очікувати різких позитивних змін в іпотечному кредитуванні об'єктів житлового будівництва, тому що для придбання квартири в кредит приблизно на 10 років покупець сплачує банку суму майже вдвічі більшу, ніж вартість самої квартири.

Іпотечне кредитування може бути вигідне тим покупцям, кому не вистачає лише частини коштів для придбання житла, і тільки в тих будинках, які здано в експлуатацію. У недобудованих об'єктах отримати квартиру майже неможливо – банк не погодиться видати такий кредит, тому що майнові права не можуть бути предметом застави. Для покупців більш привабливим варіантом придбання житлової нерухомості є програми розстрочок платежів, тому що договір розстрочки укладається безпосередньо із забудовником і відсоткова ставка за таким договором значно нижча, ніж в іпотечному кредитуванні. Але перший внесок має бути не меншим 40%, до того ж більшості програм діє тільки до завершення будівництва комплексу [15].

Незважаючи на всі вищеперераховані механізми залучення коштів від інвесторів – фізичних осіб, для будівельної галузі цих коштів недостатньо. Тому перед забудовниками постає проблема пошуку найдоцільнішого та прийняттого напряму залучення коштів для будівництва житлової нерухомості. Ним може стати отримання банківського кредиту.

Починаючи з 3 січня 2017 року для надання кредиту юридичній особі банки повинні проводити розрахунок розміру кредитного ризику згідно з вимогами Положення НБУ «Про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями» [16]. У зв'язку з цим постало завдання оцінити рівень кредитного ризику підприємств будівельної галузі у сфері житлового будівництва для можливості залучення коштів із банків.

Базою дослідження автором обрано будівельні підприємства, які за Класифікацією видів економічної діяльності (КВЕД ДК 009:2010) належать до секції F, розділу 41 «Будівництво будівель», класу 41.20 «Будівництво житлових і нежитлових будівель». До вибірки не потрапили підприємства, які припинили або призупинили свою діяльність через розташування на тимчасово окупованій території Автономної республіки Крим або на території проведення антитерористичної операції (Донецька та Луганська області), або не надають річну фінансову звітність протягом останніх років.

Для однорідності дослідження галузі житлового будівництва сформовано дві групи підприємств. До першої групи увійшли великі та середні, загальною кількістю 83 підприємства, до другої групи – малі, загальною кількістю 75 підприємств. Розподілення на групи пов'язано із відмінністю визначення моделі розрахунку інтегрального показника боржника – юридичної особи в залежності від розміру підприємства [16].

За територіальною ознакою обрані підприємства розподілись таким чином: Харківська, Львівська, Херсонська та Запорізька області представлені десятьма підприємствами, Одеська, Дніпропетровська та Черкаська – сімома, Івано-Франківська, Полтавська та Чернігівська – п'ятьма.

Найактивніше будівництво житлової нерухомості розвивається в м. Києві та Київській області, оскільки це діловий центр країни. Столиця, як і раніше, залишається центром тяжіння інвестицій і робочої сили, чим і пояснюються провідні позиції у сфері нерухомості. Будівельні підприємства Київської області значно переважають у загальній структурі по країні, за підсумком 2016 року зростання обсягів будівництва житлової нерухомості сягнуло майже 27%, що у грошовому вираженні становило близько 4 млрд. грн. [17].

Користуючись офіційною базою даних Агентства з розвитку інфраструктури фондового ринку України (АРІФРУ) або Stock market infrastructure development agency of Ukraine (SMIDA) [18], обрано необхідні показники фінансової звітності підприємств для розрахунку інтегрального показника боржника – юридичної особи за відповідною групою видів економічної діяльності.

На основі даних Балансу та Звіту про фінансові результати розраховуються фінансові показники, залежно від діапазону отриманих результатів вони трансформуються в показники X<sub>n</sub>, які вже є складниками моделі розрахунку підсумкового інтегрального показника боржника – юридичної особи для великих та середніх і малих підприємств. Загальний розподіл бу-

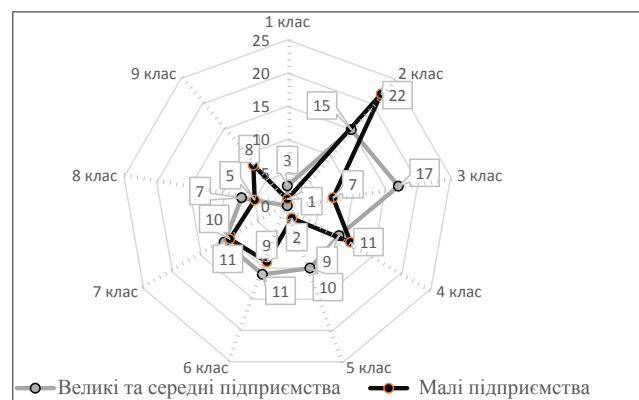


Рис. 1. Розподіл будівельних підприємств за класами боржників

дівельних підприємств за класами боржників представлено на рис. 1.

Цікаво, що серед великих та середніх підприємств жодне не потрапило до найнижчого, дев'ятого класу. Середній клас розподілу боржника-юридичної особи серед великих та середніх будівельних підприємств становить 4,45, серед малих підприємств – 4,75.

Найбільший вплив на складники інтегрального показника мають короткострокові та довгострокові зобов'язання (статті балансу 1510 «Довгострокові кредити банків», 1600 «Короткострокові кредити банків»). Так, чим більший кредит отримало будівельне підприємство від банку, там нижче за класом боржника воно знаходиться в підсумковому рейтингу. Згідно з проведеним аналізом будівельні підприємства, які мають будь-які зобов'язання перед банком, одразу спускаються нижче четвертого класу боржника – юридичної особи. І чим більша сума зобов'язань, тим нижчий клас у підприємства. Тому можна дійти висновку, що до перших трьох класів потрапляють підприємства, які ще не мають значних зобов'язань перед іншими фінансовими установами та є найпривабливішими клієнтами з позиції отримання банківського кредиту.

Розглядаючи структуру зобов'язань будівельних підприємств, можна відзначити, що загальний відсоток зобов'язань серед будівельних підприємств становить 48%, з яких 35% мають довгострокові зобов'язання, а 13% – короткострокові зобов'язання, причому довгострокові кредити банків залучають серед розглянутих близько 8,5% великих та середніх будівельних підприємств, а короткострокові кредити банків – 14,5%, на інші довгострокові та короткострокові зобов'язання загалом припадає майже 35% (26,5% та 8,5% відповідно). І лише ПрАТ «Трест «Житлобуд-1» залучає кошти із трьох джерел одночасно (короткострокові кредити банків, а також інші довгострокові та короткострокові зобов'язання).

Що стосується малих будівельних підприємств, то на довгострокові зобов'язання припадає 26%, на короткострокові кредити банків – майже 7%, взагалі не залучають позикові

кошти 67% підприємств. Лише три малих будівельних підприємства (ТОВ «Дубнобудсервіс», ПрАТ «Будівельний торговий будинок», ТОВ «Будеволюція») залучають кошти через довгострокові зобов'язання та короткострокові кредити банків.

У зв'язку з вищевикладеним поставлено завдання проаналізувати банки, які обслуговують будівельні підприємства та їх кредитні програми, для визначення найбільш доцільних кредитних програм саме для підприємств будівельної галузі. Для дослідження обрано банки, які обслуговують рахунки будівельних підприємств тільки в національній валюті, тому що деякі підприємства не мають рахунків в іноземній валюті або рахунки в національній та іноземній валюті обслуговуються в різних установах.

Встановлено, що 7 найбільших банків України обслуговують 57% підприємств галузі будівництва житлової нерухомості, що представлено на рис. 2 та 3.

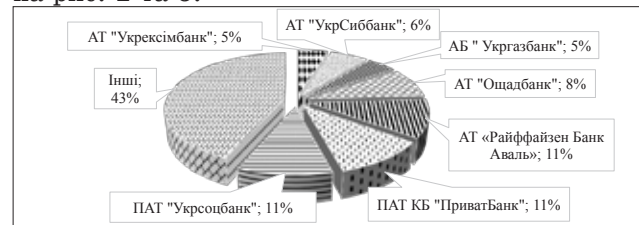


Рис. 2. Структура обслуговування банками великих та середніх будівельних підприємств

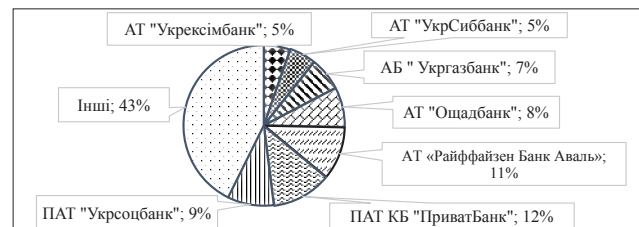


Рис. 3. Структура обслуговування банками малих будівельних підприємств

Якщо зосередити увагу лише на перших трьох класах позичальників, бо саме вони є потенційно можливими та найбільш вірогідними позичальниками, то можна побачити, що ви-

Таблиця 1

Основні показники найпоширеніших кредитних програм у банках

Кредитна програма	Термін надання	Відсоткова ставка	Розмір кредиту
Овердрафт	1–2 роки	$\text{€}$ – від 16,5% до 24%; $\text{\$}$ – від 10,5%; $\text{€}$ – від 10%	Від 5 тис. до 5 млн. грн.
Кредит під заставу депозиту	Залежить від строку депозиту	Процентна маржа між кредитом та депозитом $\text{€}$ – 2%; $\text{\$}$ – 3,5%; $\text{€}$ – 3%	Залежить від розміру депозиту. Від 30 тис. до 100 млн. грн.
Інвестиційний кредит	До 5 років	$\text{€}$ – від 13,9% до 27%; $\text{\$}$ – від 8,4% до 8,7%; $\text{€}$ – від 6,2% до 7,7%	До 100 млн. грн.
Фінансування обігових коштів	1 – 3 роки	$\text{€}$ – від 13,9% до 22%; $\text{\$}$ – від 3,9% до 12%; $\text{€}$ – від 3,9% до 12%	Від 100 тис. до 100 млн. грн.

значені сім банків обслуговують 60% великих та середніх підприємств та 53% малих будівельних підприємств.

За даними офіційних сайтів проаналізовано кредитні програми визначених банків. До вибірки кредитних програм не потрапили ті, які розраховані на специфічні галузі або спеціально визначені підприємства, наприклад, для розвитку агробізнесу або придбання спеціалізованої агротехніки, для придбання енергоефективного обладнання, кредитування соціального підприємства та ін.

Найпоширенішими видами кредитних програм є «Овердрафт», «Кредит під заставу депозиту», «Інвестиційний кредит» та «Фінансування обігових коштів». Інші види кредитних програм спрямовані на фінансування великих підприємств. Банки зацікавлені в залученні та утриманні корпоративних клієнтів із задовільним фінансовим станом та значним розміром поточної діяльності, тому термін надання та максимальний розмір кредиту коригуються під кожного такого клієнта окремо, а відсоткова ставка, як правило, менша, ніж у кредитуванні малого та середнього бізнесу. У табл. 1 представлено визначені автором ключові відмінності між основними показниками програм кредитування.

Як видно з табл. 1, підприємство може обрати будь-яку зручну для себе кредитну програму залежно від своїх фінансових можливостей повернення коштів, операційного циклу виробництва, розмірів бізнесу. Так, за трьома з чотирьох досліджуваних кредитних програм можливе залучення до 100 млн. грн., відсоткова ставка в національній валюті становить від 13,9% до 27% річних, в доларах – від 8,7% до 12%, в євро – від 7,7% до 12%.

Окремо необхідно підкреслити важливість впливу забезпечення на вказані в табл. 1 показники. По-перше, як забезпечення приймається нерухоме майно, майнові права, порука, товари в обороті, транспортні засоби, машини, обладнання та устаткування, грошові кошти на депозитних рахунках та інше ліквідне майно. По-друге, чим надійніша застава, тим менша відсоткова ставка за кредитною програмою. Наприклад, АТ «Райффайзен Банк Аваль» пропонує «Беззаставний кредит «Довіра», але відсоткова ставка за цим кредитом одна з найвищих – 27% і максимальна сума позикових коштів не може перевищувати 500 тис. грн. Що стосується комісії банку, то вона не перевищує 1% від суми кредиту, окрім програми «Овердрафтне кредитування» від АТ «УкрСиббанк», де комісія становить 1,5%, та «Овердрафт «Стандарний» від ПАТ «Укрсоцбанк», де комісія дорівнює 2% від ліміту овердрафту.

Погашення основного боргу за кредитом та оплата відсотків здебільшого здійснюється щомісячно. У погашенні кредиту деякі програми передбачають також можливості оплати наприкінці терміну надання кредиту або відстрочен-

ня по сплаті основної суми боргу згідно з умовами договору.

Після розгляду кредитних програм банків та їхніх особливостей постало нове завдання – дослідити концентрацію кредитування галузі будівництва та нерухомості в загальному кредитному портфелі банків для оцінки дієвості цих програм у сучасній економіці країни. Для цього за даними річної фінансової звітності досліджуваних банків автором побудовано рис. 4, який демонструє структуру кредитного портфеля банків за секторами економіки за 2016 рік.

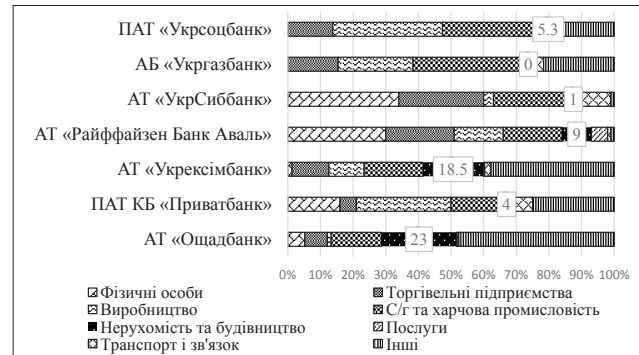


Рис. 4. Структура кредитних портфельів банків за секторами економіки

Як видно з рис. 4, у структурі кредитних портфельів банків переважає кредитування сільського господарства та харчової промисловості, на другому місці – торговельні підприємства, на третьому – виробнича галузь.

Незважаючи на те, що всі банківські установи надають широкий вибір кредитних програм, реальним фінансуванням підприємств галузі будівництва та нерухомості займаються лише три банки з досліджуваних: АТ «Ощадбанк» – 23%; АТ «Укресімбанк» – 18,5%, АТ «Райффайзен Банк Аваль» – 9%. Відзначено, що АБ «Укргазбанк» займає активну позицію в іпотечному кредитуванні фізичних осіб за програмою «Житло в кредит» (на первинному та вторинному ринку нерухомості). У межах цієї програми банк співпрацює із будівельними компаніями, але самі будівельні підприємства не кредитує.

**Висновки.** Таким чином, проведене дослідження дало змогу узагальнити напрями залучення коштів для будівництва житлової нерухомості. Насамперед будівельним підприємствам необхідно звернути свою увагу на залучення коштів від фізичних та юридичних осіб згідно із Законом України «Про інвестиційну діяльність», через ФФБ, ФОН, ІСІ, а також шляхом емісії цільових облігацій. А вже потім, залежно від фінансового стану та розміру підприємства, звертатись до банків за необхідними коштами через кредитні програми.

Потрібно відзначити, що для успішної та безперервної діяльності будівельного підприємства необхідне додаткове залучення коштів, один із напрямів передбачає залучення коштів від фізичних та юридичних осіб відповідно до вимог

Закону України «Про інвестиційну діяльність», інший напрям – залучення коштів через отримання кредиту в банку.

Проведені розрахунки розміру кредитного ризику дали змогу оцінити потенційну можливість отримання кредиту підприємствами у сфері житлового будівництва. Так, до перших трьох класів боржників, найбільш привабливих для банку з позиції отримання кредиту, потрапило 42% великих та середніх і 40% малих підприємств будівельної галузі. Аналіз фінансової звітності показав, що підприємства, які потрапили до 4-го класу та нижче, вже мають довгострокові або короткострокові зобов'язання, і чим більший розмір зобов'язань, тим нижчий клас позичальника.

Проаналізувавши банки, які обслуговують будівельні підприємства, ми встановили, що 7 найбільших банків України обслуговують 57% підприємств галузі будівництва житлової нерухомості. Дослідивши кредитні програми визначених банків, можна виділити чотири найпоширеніші – «Овердрафт», «Кредит під заставу депозиту», «Інвестиційний кредит», «Фінансування обігових коштів».

Розглянувши структуру кредитних портфелів банків, можна дійти висновку, що реальним фінансуванням підприємств галузі будівництва та нерухомості займаються лише три банки – АТ «Ощадбанк», АТ «Укресімбанк», АТ «Райффайзен Банк Аваль». Таким чином, за необхідності залучення коштів будівельними підприємствами від банків необхідно розглядати означені банки, бо саме ці установи надають реальну можливість отримання кредиту для будівництва житлової нерухомості.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

- Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
- Гнатченко Є.Ю., Гайко Ю.І. Менеджмент маркетингової діяльності підприємства будівельної галузі / Є.Ю. Гнатченко, Ю.І. Гайко // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2015. – № 4. – С. 331–334.
- Базилевич В.Д. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К.: Знання, 2008. – 717 с.
- Данчак Л.І. Цільові облігації у фінансовому механізмі формування фінансування житлового фонду [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/18251/1/136-Danchak-239-241.pdf>.
- Омельчук В.О. Мультиплікативні макроефекти інвестицій у житлове будівництво / В.О. Омельчук // Інвестиції: практика та досвід. – 2010. – № 19. – С. 11–16.
- Рибак А.І., Азарова І.Б. Аналіз механізмів фінансування будівельних проектів в галузі житлового будівництва. Ринковий механізм фінансування / А.І. Рибак, І. Б. Азарова // Управління розвитком складних систем. – 2014. – №18. – С.88 – 97.
- Фаріон Д.О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні / Д.О. Фаріон // Ефективна економіка [Електронний ресурс]. – 2010. – № 11. – Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=396>.
- Чорнуха І.В. Механізми фінансування будівництва / І.В. Чорнуха // Економічний вісник університету: збірник наукових праць учених та аспірантів. – Переяслав-Хмельницький. – 2012. – № 19/1. – С. 178–183.
- Шевчук Т.В. Обґрунтування надійних механізмів фінансування житлового будівництва та ефективності їхньої діяльності / Т. В. Шевчук // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. – 2013. – № 3(18). – С. 113–117.
- Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 року № 1560 – XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>.
- Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 року № 978 – IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/978-15>.
- Давиденко Д.О. Визначення складу активних фінансових установ з надання фінансових послуг на ринку житлової нерухомості / Д.О. Давиденко // East European Scientific Journal. Ekonomia. – 2016. – № 8. – Варшава. – С. 60–63.
- Про інститути спільного інвестування: Закон України від 05.07.2012 року №5080 – VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5080-17/>.
- Чи надовго: в Україні спалах іпотечного кредитування [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://mind.kiev.ua/news/20170779-chi-nadovgo-v-ukrayini-spalah-ipotechnih-propozicij>.
- Ипотека VS рассрочка: Украинцы выбирают жилье в кредит [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://biz.liga.net/all/nedvizhimost/novosti/3623747-ipoteka-vs-rassrochka-ukrainsy-vybirayut-zhile-v-kredit.htm>.
- Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями: Постанова Національного банку України від 30.06.2016 року № 351 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0351500-16>.
- Нечипоренко М. Ринок житлової нерухомості-2017: ще менше, дешевше і без кредитів / М. Нечипоренко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://politeka.net/ua/404326-rynok-zhytlovoyi-nerukhomosti-2017-shchemenshe-deshevshe-i-bez-kredytiv/>.
- Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України (АІФРУ) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://smida.gov.ua/>.