

8. Reed, M. (2000). In praise of duality and dualism: rethinking agency and structure in organizational analysis. In: Ackroyd, S and Fleetwood, S Realist Perspectives on Management and organizations. London: Routledge, 45–65.

9. Ackroyd, S. (2000). Connecting organizations and societies: a realist analysis of structures. In Ackroyd, S. and Fleetwood, S. Realist Perspectives on Management and organizations, London: Routledge, 87–108.

10. Fleetwood, S. (2011). Sketching a socio-economic model of labour markets. *Cambridge Journal of Economics*, 35(1): 15–38.

11. Bhaskar, R. (1989). *The Possibility of Naturalism* (2nd edn). Sussex: Haverster-Wheatsheaf.

12. Fleetwood, S (2012) Laws and Tendencies in Marxist Political Economy. *Capital & Class*, 36(2): 235–62.

УДК. 336.645.1

О. М. М'якишевська
к. е. н., доцент кафедри інвестиційної діяльності
ДВНЗ «Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана»

ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЦЕСУ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Фінансове забезпечення інвестицій у об'єкти нерухомості в необхідних масштабах є важливим для реалізації будь-якого проекту на ринку нерухомості. Залучення коштів на придбання або будівництво об'єкту нерухомості є, з одного боку, важливим заходом, а з іншого, - елементом формування рентабельності такого інвестування. При цьому найчастіше фінансування об'єктів на ринку нерухомості передбачає комбінацію власних, залучених і позикових джерел фінансування.

Дослідженню поняття «фінансового забезпечення» присвячено чимало наукових праць. Думки науковців розходяться при виокремленні методів і

форм фінансового забезпечення. Наприклад, Н. Г. Пігуль, О. В. Люта й А. О. Бойко стверджують, що фінансове забезпечення доцільно розглядати у широкому та вузькому розумінні, та виокремлюють чотири підходи: підсистемою фінансово-кредитного механізму, системою форм і джерел фінансування; методом покриття витрат за рахунок акумульованих фінансових ресурсів; методом фінансового впливу на соціально-економічні процеси; сукупністю грошових фондів у достатньому розмірі [1, с. 31-32]. Колодізев О. М. розглядає фінансове забезпечення як систему фінансових відносин, що діють через сукупність законодавчо закріплених форм і методів створення, мобілізації і використання фондів фінансових ресурсів з метою забезпечення інноваційного розвитку як на рівні підприємства, так і на рівні країни [2, с. 88–89]. Козій І.С. передбачає формування та використання фінансових ресурсів за допомогою оптимізації співвідношення всіх його форм і дає змогу створити такі обсяги фінансових ресурсів господарської діяльності, від яких підприємство мало б змогу функціонувати не тільки беззбитково, але і підвищувати ефективність діяльності та зміцнювати економіку країни загалом [3, с. 225-226]. Федосов В.М. стверджує, - фінансове забезпечення здійснюється в трьох формах: самофінансування, кредитування та бюджетне фінансування [4, с. 33], такої ж думки Опарін В.М., що воно може здійснюватися через самофінансування, кредитування та зовнішнє фінансування [5, с. 17–18].

Розгляд фінансового забезпечення через фінансові відносини вважатимемо більш широким підходом, комплексним, оскільки саме система таких відносин стосовно інвестиційного процесу на ринку нерухомості відображає економічні зв'язки, взаємодію та відносини у грошовій формі та складаються з органічної єдності джерел фінансування. До форм фінансового забезпечення можемо віднести: самофінансування, фінансування через механізми ринків капіталів, кредитне фінансування (іпотечне інвестиційне кредитування), бюджетне фінансування та комбіновані схеми фінансування.

Самофінансування – надійний метод фінансування, однак його важко прогнозувати в довгостроковому плані і він має обмежені ресурси. У

порівнянні з самофінансуванням, ринок капіталів, як джерело фінансування інвестиційного процесу на ринку нерухомості практично не має обмежень.

Найпоширенішим джерелом є використання коштів наданих кредиторами (іпотечний інвестиційний кредит). Іпотечне інвестиційне кредитування є формою кредитних відносин, яка виконує важливі економічні та соціальні функції, і передбачає взаємодію багатьох ринкових суб'єктів. Кредитне фінансування може бути здійснене наступним чином: - всі кошти надаються одноразово, в момент видачі кредиту, а погашення відбувається, як правило, по частинах протягом усього терміну кредитування; - надання кредитних ресурсів відбувається частинами в міру виконання етапів робіт, а погашення здійснюється одноразово всією сумою по завершенні терміну кредиту, така схема використовується при кредитуванні у будівництво нерухомості. У зв'язку з підвищеним ризиком кредитування будівництва ставки відсотка по кредитах у будівництво можуть перевищувати ставки за довгостроковими кредитами. При цьому вся плата за кредит складається з розрахунку за надання кредиту та погашення відсотків по кредиту, який найчастіше видається на умови «плаваючою» ставки, що змінюється разом з базовою процентною ставкою кредитора.

Комбіноване фінансування являє собою використання двох і більше методів в рамках здійснення інвестиційного процесу. Різноманіття джерел, форм і методів фінансового забезпечення обумовлює необхідність більш пильного їх розгляду в рамках впливу на ефективність фінансування. Одним з ключових моментів, що впливають на ефективність системи фінансування, є вартість джерел фінансування. Саме дорожнеча більшості ресурсів не дозволяє багатьом інвесторам реалізувати проекти на ринку нерухомості, або доводити їх до кінцевої стадії. Тому дуже важливо ще на етапі планування визначити можливість використання того чи іншого джерела, і яка буде його повна вартість.

Список літератури:

1. Пігуль, Н. Г. Фінансове забезпечення соціальної сфери в Україні [Текст] / Н. Г. Пігуль, О. В. Люта, А. О. Бойко // Вісник Національного банку України. – 2015. – №1 (227). – С. 30-35
2. Колодізев О. М. Методологічні засади фінансового забезпечення управління інноваційним розвитком економіки: монографія / О. М. Колодізев. — Х.: ВД ІНЖЕК, 2009. — 278 с.
3. Козій, І. С. Місце і значення фінансового забезпечення в структурі фінансового механізму /І. С. Козій // НЛТУ. – 2008. - № 18.9. – С. 223-229.
4. Бюджетний менеджмент: Підручник [Текст] / В. Федосов, В. Опарін, Л. Сафонова та ін.; за заг. ред. В. М.Федосова. – К.: КНЕУ, 2004. – 864 с
5. Опарін, В. М. Фінанси (загальна теорія) : навч.посібн., 2-ге вид., доп. і перероб. / В. М. Опарін. – К.: КНЕУ, 2002. – 240 с.

УДК 347.7:347.44

О. В. Нагорна
к. е. н., доцент,
доцент кафедри інвестиційної діяльності
ДВНЗ «Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана»

СПІЛЬНА ДІЯЛЬНІСТЬ - СУЧАСНА ЕФЕКТИВНА ФОРМА ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА В УКРАЇНІ

Виникнення та розвиток державно-приватного партнерства як відносно нового явища в економіці обумовлено, насамперед, трансформацією відносин власності, пов'язаних зі зміною системи управління та механізмів регулювання на підприємствах в Україні. В основі побудови взаємодії держави та бізнесу лежить принцип виконання державою суспільно-значимих та економічних функцій, що на сьогодні, є неможливим без ефективно діючого бізнесу, який у свою чергу не може розвиватися нормально без підтримки або сприяння держави. Цей зв'язок досить тісний та необхідний. Ефективною ж формою такого партнерства в умовах сьогодення, на наш погляд, є спільна діяльність.