

УДК. 330.322.214

Бульбич Ю. С.

факультет фінансів, 4 курс

Мякишевська О. М.

к.е.н., доцент кафедри

корпоративних фінансів і контролінгу,

КНЕУ імені Вадима Гетьмана

м. Київ, Україна

ФІНАНСУВАННЯ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЄКТІВ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ В ЄС

Ринок нерухомості та пов'язані з ним галузі вважаються основою економічного розвитку, багато в чому визначаючи найважливіші показники економічного зростання. Зростання політичних ризиків, воєнний стан у країні, відтік капіталу, значне падіння гривні, суттєве збільшення ставки НБУ спричинило завмирання ринку нерухомості та, безпосередньо, вплинуло на діяльність девелоперських компаній. Тому, сучасних умовах, важливе значення має обґрунтування механізмів фінансового забезпечення реалізації девелоперських проєктів, пошуку перспективних джерел та організації фінансування проєктів на кожному етапі їх реалізації.

Важливою умовою ефективної реалізації девелоперських проєктів є залучення необхідного обсягу фінансування. Забезпечення фінансування девелоперських проєктів у необхідних масштабах і відповідно до етапів їх реалізації є найважливішим як для будь-якого інвестиційного проєкту, так і для проєктів розвитку нерухомості, а отже, і для кожного девелопера.

Для девелоперської компанії є кілька можливих варіантів фінансування проєктів, до яких належать: - власні кошти девелопера; - банківське кредитування на період будівництва; - кошти кредитних організацій; - кошти фондів інвестування в нерухомість; - кошти приватних інвесторів та спільних підприємств; - мезонинна заборгованість. Ще одним способом фінансування девелоперських проєктів може бути консорціумне кредитування. Консорціуми

створюються для кредитування великих девелоперських інвестиційних проєктів, фінансування яких не під силу окремо взятому комерційному банку[1].

Визначення потенційних джерел фінансування необхідне вже на початкових етапах життєвого циклу проєкту, а сама можливість фінансування є одним із ключовим чинників, що враховується під час прийняття рішення про його реалізацію. Окрім цього, для різних життєвих циклів проєкту характерним є залучення різних форм фінансування[2].

Якщо в Україні основним джерелом кредитних ресурсів є комерційні банки, то для практики країн ЄС є характерною більша диверсифікація можливих джерел залучення це, фонди операцій із нерухомістю, недержавні пенсійні фонди тощо. У країнах ЄС активна участь належить державі в підтримці розвитку девелоперської діяльності.

Фінансування й розподіл ризиків за проєктом залежить від виду девелопменту. Так виділяють, fee-development, або девелопмент за винагороду, і speculative-development, тобто ризиковий, спекулятивний девелопмент. Перший вид це повний девелоперський цикл, що реалізується за кошти інвестора. У рамках такого проєкту девелопер не несе фінансових ризиків, не вкладає власні кошти в об'єкт, а координує всю роботу (крім фінансових питань) та одержує фіксовану винагороду. Зазвичай замовник обирає компанію для реалізації проєкту з урахуванням тендера. У другому випадку девелопер – це одноосібний організатор, який вкладає власні кошти, залучає інвестиції, відповідає за успішну реалізацію проєкту[3].

У країнах ЄС кошти вносять банки та інвестори, а споживачі купують готовий продукт. Зазвичай для реалізації невеликого девелоперського проєкту потрібно від 5 до 50-100 мільйонів євро. У країнах ЄС від 60 до 80% складають банківські кредити. Частка, що залишилася - це власні кошти девелопера. Проєкт реалізується приблизно за 1,5-3 роки та приносить інвесторам приблизно 10-15% річних. Крім того, у закордонній практиці девелопер одержує кошти не після введення будинку в експлуатацію, а в міру зафіксованих у банку етапів робіт, тому оборотність капіталу в закордонних проєктах у рази вища[4].

Завдяки Європейській підтримці фінансування проєктів покращиться ефективність девелоперського бізнесу та збільшиться конкурентоспроможність. Сучасна інфраструктура будівель – один із ключових напрямків інвестування, тому, користуючись Європейським співфінансуванням, українські девелоперські компанії будуть мати більшу можливість реалізувати проєкти. Але Європейське співфінансування доступне за таких умов: - фінансування буде лише частковою грошовою підтримкою, воно не призначене для 100% реалізації проєкту; - метою інвестування є досягнення фінансового балансу під час реалізації бізнес-плану, але не отримання прибутку власником бізнесу; - проєкт не може до кінця реалізуватися – не вистачає коштів на проведення завершальних етапів або потрібно компенсувати витрати на проєкти, що вже діють; - раніше проєкт не інвестувався за допомогою Європейського співфінансування[5].

Фінансування через Фонди Європейського співфінансування доступне як фізичним особам, так і великим компаніям, тому така підтримка можлива на початку реалізації девелоперського проєкту. Отже, фінансування девелоперських проєктів через Фонди Європейського співфінансування вплинуть на активізацію девелоперів ринку нерухомості України в умовах трансформації до ЄС.

Список використаних джерел:

1. Андрєєва В.А. Фінансування девелоперських проєктів як механізм функціонування ринку нерухомості. Вчені записки Університету «КРОК» №3 (59), 2020 URL: <https://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/article/view/309/337>
2. Прокопенко В. Ю., Столбова М. А. Окремі аспекти управління девелоперськими проєктами на ринку нерухомості//АГРОСВІТ № 8, 2015, С. 54 - 57.
3. Азарова І. Б. Характерні особливості та класифікація девелоперських проєктів.//Управління розвитком складних систем. 2017. № 32. С. 6 – 16.

4. Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 URL: <https://centrejeanmonnet.unimi.it/projects/529/>

5. Фінансування ЄС – найкращий інструмент для розвитку бізнесу URL: <https://lkcentrs-lv.translate.google.lv/news/attistitaju-projektu-finansesana/>

УДК 336.76

Волкова В.Л.,

студентка 5 курсу

факультету фінансів та банківської справи,

Одеського національного економічного університету

Науковий керівник: Домбровська С.О.,

к. е. н., ст. викладач кафедри

фінансового менеджменту та фондового ринку,

Одеського національного економічного університету

ЗАКОНОДАВЧЕ РЕГУЛЮВАННЯ ФОНДОВИХ БІРЖ В УКРАЇНІ

Сьогоднішня важка ситуація у економіці України потребуватиме нагального вирішення після закінчення війни. З метою стабілізації та повернення до довоєнного рівня необхідно буде залучити значні фінансові активи та спрямувати їх на розвиток виробничого потенціалу, потрібно буде освоювати нові конкурентоспроможні технології. Залучення фінансових активів може здійснюватися, зокрема за допомогою діяльності фондових бірж. Проте, законодавче регулювання фондових бірж є не у повній мірі досконалим та потребує доопрацювання.

Фондова біржа є організованим ринком цінних паперів. Основним законодавчим актом, який регулює діяльність фондових бірж в Україні є «Положення про функціонування фондових бірж», затверджене Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Згідно пункту 5 Розділу 1 даного Положення фондова біржа набуває статусу юридичної особи в порядку, визначеному законодавством України, та здійснює діяльність з організації