

**ВЗАЄМОДІЯ СКЛАДОВИХ ОРГАНІЗАЦІЙНО -  
ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ У БУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ**

**Корнило І.М., Рябініна Л.С.**

*Одеська державна академія будівництва та архітектури, м.Одеса*

Важливу роль у створенні належних умов функціонування ринку нерухомості відіграє й формування системи управління нерухомістю, яка дозволяє задіяти зазначені механізми, розв'язувати загальні державні соціально – економічні проблеми.

Складна ситуація у сфері забезпечення та фінансування будівництва й спонукала до вивчення умов розвитку процесів фінансування об'єктів нерухомості, пошуку шляхів виходу із такого критичного становища в країні, враховуючи ситуацію, яка склалася для кожного окремо взятого регіону.

Особливий вплив на розвиток фінансування будівництва справляє державна політика, яка спроможна шляхом використання спеціальних методів забезпечити перспективність підтримки будівництва нерухомості кредитно-фінансовими механізмами.

Як відомо, функція фінансування — переміщення фінансових ресурсів від джерел фінансування до кінцевих інвесторів реальних інвестицій — є однією з основних в системі інвестування у сфері нерухомості.

З досвіду різних країн світу, відомо, фінансування будівництва нерухомості за допомогою лише власного капіталу - розрахунок покупця та продавця в процесі операції купівлі – продажу за рахунок тільки власних коштів — здійснюється рідко. Фінансування ж об'єктів нерухомості виключно за рахунок позичкового капіталу відноситься більшою мірою до спеціальних видів фінансування (будівельні кредити, муніципальне фінансування), які вимагають особливих технологій фінансування, кредитування й страхування. При цьому сама позичкова форма може мати складну структуру, яка складається з низки кредитів і позик.

Відтак, стає зрозумілим, що основна форма вкладення інвестицій в об'єкти нерухомості — змішане фінансування. При цьому позичковий капітал також може складатися з декількох видів кредитів або позик. Власний капітал може бути внесений одноразово, наприклад у формі пайової участі, а може накопичуватися за рахунок різних систем

заощаджень, страхових полісів, різних рахунків, продажу наявного майна та інших зовнішніх джерел накопичень.

В організаційно-економічному механізмі будівництва об'єктів нерухомості ключовою ланкою є фінансові посередники. Їх постійна взаємодія між собою різноманітних посередників створює інфраструктуру на інвестиційному ринку України. Сукупність фінансових посередників відображає стан інвестиційного ринку. Світова практика свідчить про надзвичайну роль фінансових посередників у системі державного управління інвестиційною діяльністю. Значну роль відіграють інституційні інвестори, серед яких переважна кількість фінансових посередників. В Україні, як у державі, що будує інвестиційний ринок, також приділяється багато уваги створенню інфраструктури інвестиційного ринку. Про це свідчать численні роботи, присвячені цій проблемі, серед яких праці Пересади А.А., Євтушевського В.А., Каліни А.В., Корнєєва В.В., Кошесєва О.О., Сазонець І.Л. та інших [1, 2, 3].

Фінансовий посередник - це господарюючий суб'єкт, який надає своїм клієнтам послуги щодо перерозподілення вільних фінансових ресурсів шляхом проведення операцій на інвестиційному ринку [4]. Фінансове посередництво має різні форми, а фінансові посередники, які відіграють особливу роль в економічній системі, існують кількох видів. Зокрема у США посередники поділяються на три категорії:

- депозитні установи (комерційні банки, ощадні установи, кредитні спілки);
- ощадні установи контрактного типу (страхові компанії, пенсійні фонди);
- інвестиційні посередники (інвестиційні банки, інвестиційні компанії, фінансові компанії, взаємні фонди, взаємні фонди грошового ринку).

Основна функція фінансових посередників полягає у допомозі в процесі передачі коштів від потенційних заощаджувачів до потенційних інвесторів і навпаки. В Україні інфраструктуру інвестиційного ринку створюють посередники, що мають дещо іншу ніж у США структуру (рис. 1).

Фінансові посередники будучи суб'єктами ринку інвестицій надають послуги в галузі інвестування і при цьому регулюють попит та пропозиції на ринку нерухомості.

Різнманітність форм посередництва та типів посередницьких структур сприяє низці функцій, які вони виконують, а саме:

- природа існування фінансових посередників. Фінансові структури виступають як посередники об'єктивно, внаслідок дії економічних законів ринкового характеру і функціонують у змішаному механізмі

господарювання, обслуговуючи різні сектори національного господарства і підпадаючи під дію державних та ринкових регуляторів. Специфіка таких структур та факт їх існування дає змогу в масштабах суспільства і окремого підприємства мати певну економію на деяких операціях внаслідок спеціалізації;

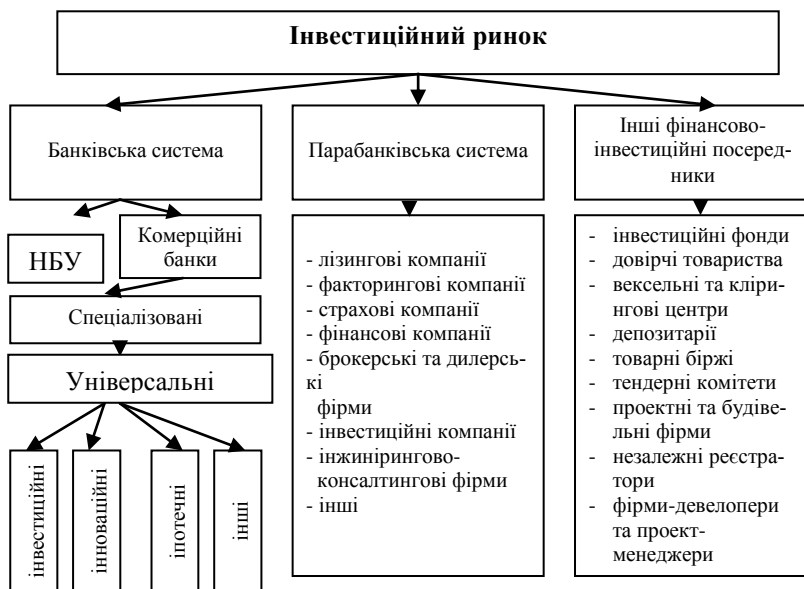


Рис. 1. Структура фінансових посередників на інвестиційному ринку України

- залучення вільних фінансово-інвестиційних ресурсів та сприяння процесу ефективного вкладення коштів інвесторами в умовах невизначеності чи незнання кон'юнктури ринку інвестицій;
- ефективне управління фондовими цінностями;
- консультативна функція. Посередницькі структури надають консультативні послуги щодо ефективності корпоративного управління. Це особливо важливо для приватизованих підприємств, які набули форми акціонерних товариств та мають брак досвіду щодо управління такими структурами.

Фінансові посередники є суб'єктами інвестиційного процесу, який визначається, у першу чергу, "якістю" інвестиційного клімату та рівнем інвестиційної привабливості[4].

Однією з найважливіших завдань, що стоїть перед розробниками закону про інститути сумісного проектування (ІСП), було створити надійний механізм комплексного захисту прав інвестора, з метою притоки інвестицій в економіку і збільшення довіри до фондів серед потенційних інвесторів. Безумовна перевага ІСП - можливість брати участь в масштабних проєктах інвесторам з незначними фінансовими можливостями.

Для будівельної компанії залучення фінансування від ІСП має ряд переваг: прозорість і легітимність процесу залучення інвестицій; спрощення процедури залучення грошових коштів (робота з одним контрагентом-інвестором); в особі КУА (компанія по управленню активами) будівельна компанія одержує не просто партнера, але і фінансового консультанта, що допомагає вирішити процедурні питання, пов'язані із залученням зовнішнього фінансування.

Організаційно-економічний механізм розвитку будівництва, сукупність засобів впливу на процес залучення грошових коштів із різних джерел фінансування для здійснення будівельної діяльності в цілому сприяє зростанню соціально-економічної стабільності як в окремих регіонах, так і в країні загалом.

## **SUMMARY**

**The expediency of application of organizational-economic mechanism in facilitating the functioning of the real estate market to help solve common state of socio - economic problems.**

### *Література*

1. Гутман Г. В. Управление региональной экономикой / Гутман Г. В., Мироедов А. А., Федин С. В. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 176 с.
2. Керівництво з питань проєктного менеджменту: Пер. з англ. / Під ред. С.Д. Бушуєва, – 2-е вид., перероб. – К.: Видавничий дім «Деловая Україна», 2000. – 198 с.
3. Креймер Н.А. Содержание экономического механизма восстановления и развития технического потенциала сельскохозяйственных предприятий // <http://ej.kubagro.ru/a/viewaut.aspxd>
4. Кривов'язюк І.В. Організаційно-економічні механізми розвитку містобудування: монографія / Кривов'язюк І.В., Балик Т.В. – Луцьк: Надстир'я, 2005. – 148 с.