

УДК 330.322.5:[33.06+347.214]

## МЕТОДИЧНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНКИ ПОКАЗНИКА ЕФЕКТИВНОСТІ ФІНАНСОВОЇ ПОСЛУГИ ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ

Давиденко Д.О.

Харківський національний економічний університет  
імені Семена Кузнеця

Досліджено особливості отримання фінансової послуги на ринку житлової нерухомості. Проведено аналіз діючих умов функціонування фонду фінансування будівництва для здійснення операцій на ринку. Визначено головні аспекти отримання вигоди інвестором від фінансування житла через фонди фінансування будівництва. Означено різновиди вигоди відносно сутності фінансової послуги на ринку житлової нерухомості. Розроблено узагальнюючий методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю.

**Ключові слова:** методичний підхід, оцінка, показник ефективності, операції з житлом, фінансова послуга.

**Постановка проблеми.** Регламент надання фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю визначається Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [1]. Цей закон наголошує на правових аспектах діяльності фінансових установ, що мають право займатись реалізацією житла через певні механізми. Одним з таких механізмів є фонд фінансування будівництва (ФФБ), що дозволяє залучити кошти інвесторів з метою подальшого отримання ним житлового об'єкту у власність. Порядок ведення діяльності фінансових установ, що надають такі послуги представлений у Правилах ФФБ відповідного об'єкту інвестування [2]. Навіть при наявності зазначених правових актів та дозвільних документів інвестор не має можливості оцінити ефективність участі у ФФБ через невідповідність кінцевому результату фінансової послуги (ст. 1) [1] – отримання вигоди у вигляді прибутку відносинам щодо прав власності на житло, яке представлено у Правилах ФФБ як заключний етап фінансування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання оцінки ефективності фінансових послуг на ринку житлової нерухомості є предметом досліджень багатьох вчених. Окремими параметрами удосконалення займались І. В. Іваницька [3], В. І. Кравченко [4], О. В. Тригуб [5], К. В. Паливода [6], В. Ю. Прокопенко [7], Т. В. Майорова [8], Т. В. Шевчук [9] та ін.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Однак головною проблемою залишається відсутність методичного забезпечення, яке поінформує інвестора про його вигоду, що в свою чергу, посилює недовіру до механізму інвестування та сприяє зменшенню фінансування житлового будівництва загалом.

**Мета статті.** Метою дослідження є розробка методичного підходу до оцінки показника ефективності фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю.

**Виклад основного матеріалу.** Кінцевий результат процесу фінансування житла через фінансову установу ФФБ – це вигодонабуття інвестором, яке виражене отриманням прав власності [10]. Якщо розглядати житло як актив,

то зрозумілим є факт, що інвестувавши в житлову нерухомість через ФФБ, з часом об'єкт лише збільшиться в ціні. Є декілька варіантів: якщо інвестор придбав житло для власного користування, його реальна вартість зберігається, так як вкладення в нерухомість є загальноприйнятим надійним способом інвестування коштів, який допомагає зберегти гривню на фоні її девальвації. Якщо інвестор планує отримати прибуток від операції у матеріальному вигляді, то він або продає квартиру, або здає її в оренду. Формування прибутку для інвестора відбувається шляхом визначення різниці між покупкою в недобудованому комплексі та продажем її після закінчення будівництва. Загалом, розмір такої різниці складає від 10% до 20% від вартості житла.

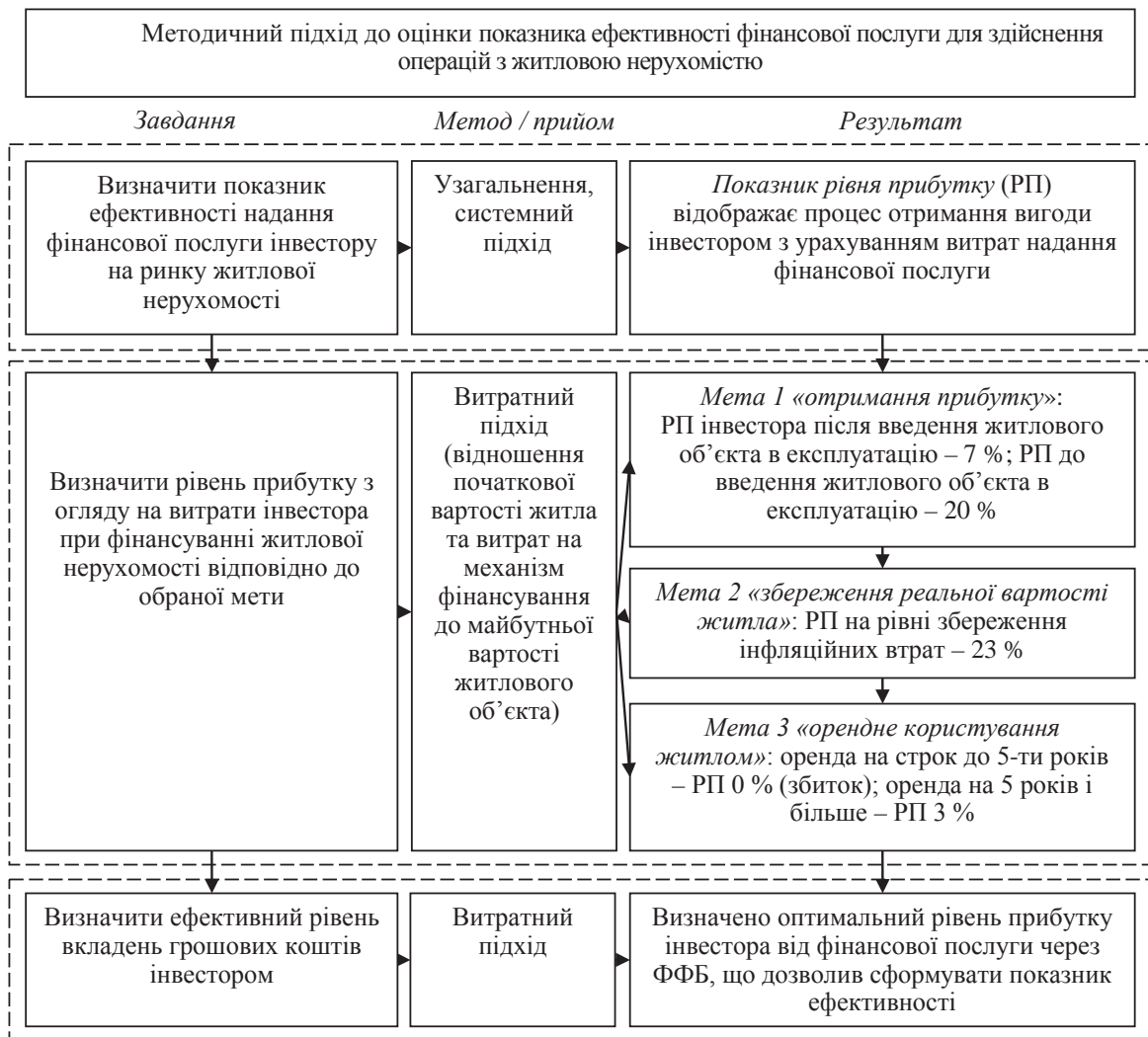
Важливим етапом надання фінансових послуг через ФФБ є не закінчення будівництва об'єкта інвестування, а отримання прав власності на зарезервоване житло. Ці дві точки відліку на практиці можуть бути віддалені одна від одного в місяцях або навіть в роках. Тому коли інвестор розробляє план користування житлом, він повинен враховувати, що фактичний час отримання об'єкта відрізняється від часу його добудови. Згідно з Законом України «Про фінансово-кредитні механізми

і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [1] забудовник зобов'язаний повідомити інвестора о неможливості передати об'єкт будівництва у визначений термін.

Тільки після отримання документів про право власності всі взаємовідносини між учасниками процесу надання послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю припиняються. Проте дія механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю не закінчується, хоча в Правилах ФФБ іншого варіанта або продовження надання фінансової послуги не передбачено [2]. Механізм фінансових послуг – складна система, що дає змогу на основі застосування фінансових активів отримати дохідність для інвестора шляхом виконання алгоритму фінансування.

Фактично фінансова послуга (Закон України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» [11]), що надається в процесі її здійснення, остаточно припиняється, коли головний учасник отримує кінцевий результат, заради якого він вступав у відносини з фінансовою установою.

Таким результатом є вигодонабуття, яке, залежно від поставленої мети інвестора, може бути виражене як отримання прибутку або збережен-



**Рис. 1.** Методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю

Джерело: розроблено автором

на реальної вартості активу (житла). Таке бачення походить від сутності самої фінансової послуги, у якій зазначено, що ключовим аспектом є мета її надання – результат від операції на ринку фінансових послуг.

Цей етап не має відображення в Правилах ФФБ, що дає можливість інвестору не звернути увагу на процедуру вигодонабуття як пріоритетну складову, а, значить, інвестор некомплексно оцінює весь процес надання фінансової послуги. Важливість результативного фактору, що виражений через мету інвестора про отримання прибутку або збереження реальної вартості активу, означена факторами, які допомагають інвестору оцінити необхідність всього переліку процедур – від вибору об'єкта до отримання його у власність.

У загальному розумінні етап вигодонабуття має представлений вигляд, але сутнісне наповнення цього процесу ширше. Розмір різниці, як зазначалось вище, що є еквівалентом отриманого прибутку, становить, від 10% до 20%, але об'єктивно, з погляду реальної сфери обслуговування, прибуток залишається невизначеним, тому що розміри витрат не означені в розмірі цих процентів. Отже, виникає необхідність у сформованому підході, який проінформує інвестора про ефективність його вкладень. Враховуючи аспекти вигодонабуття та прибутковості від отримання фінансової послуги через механізм фінансування ФФБ запропоновано методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги на ринку житлової нерухомості, що представлений на рис. 1.

Ілюстрація представленого методичного підходу включає головні складові методичного забезпечення, а саме завдання, що вирішує певний етап, метод або прийом, який дозволяє вирішити поставлене завдання та безпосередній результат, що представляє особливу цінність для інвестора як користувача фінансовою послугою на ринку житлової нерухомості.

Як видно з рис. 1, формування прибутку для інвестора відбувається шляхом визначення різниці між покупкою в недобудованому комплексі та продажем її після закінчення будівництва, якщо метою не є збереження реальної вартості житла. Процес вигодонабуття у вигляді збереження реальної вартості житла спрямований на забезпечення інвестора в потребі цього активу, що є економічно ліквідним на теперішній час та дозволяє інвестувати, уникаючи ризиків втрати вкладених коштів.

Процес отримання прибутку відповідає балансовому розумінню результативності. Але існує вигодонабуття, що поєднує дві мети, що реалізуються в процесі надання фінансової послуги. Це орендне користування придбаною квартирою, яке дозволяє і отримувати щомісячний платіж, і зберегти реальну вартість житла [12].

При побудові враховано обов'язкові витрати, що пов'язані з оплатою послуг за тарифами в процесі фінансування через ФФБ та додаткові (супутні), що можуть перевищувати розмір обов'язкових. Супутні витрати поділяють на витрати, що виникають у процесі діяльності ФФБ та витрати, що передують продажу об'єкта інвестування. Рівень інфляційних втрат оцінено з огляду офіційних даних Державної служби статистики [13]. Орендне користування визначено як середньозважену вартість оренди житла в місті Харків відносно строку дії договору між інвестором та орендарем.

Отже, для визначення показника ефективності дії механізму надання фінансової послуги при здійсненні операцій з житловою нерухомістю необхідно оцінити витрати на інвестування за всіма можливими цілями.

**Висновки з даного дослідження і перспективи.** Отже, процес вигодонабуття, що не має відображення в Правилах ФФБ дає можливість інвестору не звернути увагу на процедуру отримання прибутку як пріоритетну складову, а, значить, інвестор не комплексно оцінює весь процес надання фінансової послуги. Важливість результативного фактору, що виражений через мету інвестора про отримання прибутку або збереження реальної вартості активу, означена факторами, які допомагають інвестору оцінити необхідність методичного підходу до оцінки показника ефективності від фінансової послуги на ринку житлової нерухомості.

Таким чином, інвестування будівництва дає змогу оцінити матеріальну базу інвестора та спонукати його до співпраці, отриманням 20%-го прибутку або збереження реальної вартості грошових коштів від операцій на ринку житлової нерухомості. Будь-який інвестор в залежності обраної вигоди має можливість реалізувати стратегічні плани з огляду механізму фінансових послуг на ринку житлової нерухомості. Отриманий результат свідчить про прибутковість операцій на ринку житлової нерухомості, а, значить, механізм фінансування нерухомості з погляду оцінки привабливості житла для інвестора є матеріально забезпеченим, в тому числі, у разі фінансування через фонди фінансування будівництва. Оцінка привабливості житлової нерухомості через витратний підхід дозволяє звернути увагу інвестора на особливості формування вартісної складової процесу фінансування операцій з житлом. До того ж цілі процесу вигодонабуття реалізовані в механізмі фінансування через ФФБ опираючись на оптимальність вибору для інвестора. Для подальшого дослідження варто побудувати прогностичні моделі, що будуть враховувати складові прибутковості для інвестора на конкретних житлових прикладах.

## Список літератури:

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 04.07.2013 № 402-VII // Відомості Верховної Ради. – 2013. – № 48. – С. 682.
2. Правила ФФБ виду «А» (зразок): Розпорядження Держфінпослуг № 6473 від 30.11.06 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.svdevelopment.com/ru/info\\_guide/zakukr/other/20/118/???history=0&sample=24&ref=0](http://www.svdevelopment.com/ru/info_guide/zakukr/other/20/118/???history=0&sample=24&ref=0)
3. Іваницька І. П. Введення ЄІАС у економіку нерухомості / І. П. Іваницька, А. Є. Яковлев. – М.: Кнорус, 2007. – 184 с.

4. Кравченко В. І. Основи житлової економіки / В. І. Кравченко, К. В. Паливода, В. А. Поляченко. – К.: Основа, 2007. – 416 с.
5. Тригуб О. В. Механізм реалізації корпоративної моделі іпотечного фінансування житлового будівництва в Україні / О. В. Тригуб // Економічний простір: Зб. наук. пр. – 2011. – № 55. – С. 165-173. – Режим доступу: [http://www.irbisnbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?Z21ID=&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&S21STN=1&S21REF=10&S21FMT=juu\\_all&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=PREF=&S21COLORTERMS=0&S21STR=ecpros](http://www.irbisnbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?Z21ID=&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&S21STN=1&S21REF=10&S21FMT=juu_all&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=PREF=&S21COLORTERMS=0&S21STR=ecpros).
6. Паливода К. В. Становлення та розвиток іпотечного ринку житла в Україні. Підсумки експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд» / К. В. Привода // Вісник Національного банку України. – 2006. – № 12. – С. 3-9.
7. Прокопенко В. Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості: теорія та практика: монографія / В. Ю. Прокопенко. – Х.: ВПП «Контракт», 2012. – 416 с.
8. Майорова Т. В. Інвестиційна діяльність: навч. посіб. / Т. В. Майорова. – К.: Центр навчальної літератури, 2009. – 472 с.
9. Шевчук Т. В. Проблеми вибору ефективних механізмів фінансування житлового будівництва / Т. В. Шевчук // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. – 2009. – Т. 24. – С. 233-244.
10. Бизнес словарь [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://lingvistu.com/biz/page/mehanizm\\_finansovuyi.7803/](http://lingvistu.com/biz/page/mehanizm_finansovuyi.7803/).
11. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг: Закон України від 15.01.2015 № 123-VIII // Відомості Верховної Ради. – 2015. – № 10. – С. 64.
12. Договор аренды квартиры. Как правильно оформить [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://an-gorod.com.ua/journal/article/dogovor-arendi-kvartiri-kak-pravilno-oformit.htm>.
13. Офіційний сайт Державної служби статистики України. Класифікація видів економічної діяльності [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://kved.ukrstat.gov.ua/index.html>.

**Давиденко Д.А.**

Харьковский национальный экономический университет имени Семена Кузнецца

## **МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ПОКАЗАТЕЛЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФИНАНСОВОЙ УСЛУГИ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ С ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

### **Аннотация**

Исследованы особенности получения финансовой услуги на рынке жилищной недвижимости. Проведен анализ действующих условий функционирования фонда финансирования строительства для осуществления операций на рынке. Определены основные критерии получения выгоды инвестором от финансирования жилья через фонды финансирования строительства. Отмечено разнovidности выгоды относительно сущности финансовой услуги на рынке жилой недвижимости. Разработан обобщающий методический подход к оценке показателя эффективности финансовой услуги для осуществления операций с жилой недвижимостью.

**Ключевые слова:** методический подход, оценка, показатель эффективности, операции с жильем, финансовая услуга.

**Davidenko D.O.**

Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics

## **METHODICAL APPROACH TO EVALUATING THE INDICATOR OF EFFICIENCY OF FINANCIAL SERVICES FOR IMPLEMENTATION OF OPERATIONS WITH HOUSING REAL ESTATE**

### **Summary**

The features of obtaining financial services in the market of residential real estate are explored. The analysis of the current conditions for the functioning of the construction financing fund for conducting operations in the market is carried out. The main criteria for obtaining an investor's benefit from housing financing through construction financing funds have been determined. Variants of benefits regarding the nature of financial services in the residential real estate market are described. A general methodical approach to the evaluation of the financial services efficiency index for the implementation of transactions with residential real estate was developed.

**Keywords:** methodical approach, evaluation, efficiency index, housing transactions, financial services.