

ВИЗНАЧЕННЯ КЛЮЧОВИХ ПРОБЛЕМ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ІНВЕТОРОМ

УДК 332.72

Давиденко Д.О., аспірант 2 року навчання
кафедри управління фінансовими послугами
ХНЕУ ім. С. Кузнеця
Україна

Анотація. У роботі розглянуто питання визначення найбільш пріоритетних проблем фінансування житлової нерухомості інвестором шляхом застосування ієрархічного методу (методу ієрархії).

Abstract. The article describes the defining the most priority problems of financing real estate investors through the use of hierarchical method (method hierarchy).

Ключові слова: ключова проблема, ієрархічна модель, проблеми фінансування житлової нерухомості, дохідність інвестора.

Сучасний ринок житлової нерухомості в Україні знаходиться в процесі становлення. Хоча інформаційна база учасників ринку постійно розширюється, незабезпеченим залишається процес фінансування житла з метою отримання прибутку інвестором. При детальному дослідженні цього питання виникає необхідність у визначенні конкретних проблем, з якими стикається інвестор в ході фінансування.

У теперішній час, процес фінансування житла є предметом досліджень багатьох вчених. Однак залишається невизначеним перелік проблем, вирішення яких збільшить постачання грошових коштів інвестора до галузі, та підвищить загальну надійність цього ринку.

При здійсненні інвестиційних проектів в Україні інвестора супроводжує низка проблем, кожна з яких тісно пов'язана одна з одною. При цьому важко впорядкувати та виявити найбільш впливові серед них. Для досягнення мети та структуризації відносин всіх елементів (проблем) побудована ієрархічна модель.

Побудова моделі проходить в декілька етапів [1, с. 284]:

1. визначення взаємопов'язаних елементів;

2. побудова матриці залежності або направленого графу;
3. побудова матриці досяжності;
4. формування ієрархії шляхом аналізу ітерацій.

Для виконання першого етапу побудови ієрархії проведено аналіз літературних джерел за 2015 рік, згідно з яким виявлено, що в процесі фінансування житла, інвестора цікавить лише два аспекти: прибуток та ризику, пов'язані з інвестуванням. Така зацікавленість породжує перелік основних проблем [2]:

1. недостатній рівень захищеності інтересів інвестора;
2. неефективна система відповідальності учасників;
3. непрозорість інформації;
4. відсутність установ, які нагально представляють результати майбутніх вкладень інвестора;
5. відсутність рейтингу учасників ринку нерухомості;
6. значні валютні коливання;
7. нестабільна політична ситуація.

Наступні етапи побудови ієрархії носять більш математичний характер та мають нагромаджений вигляд. Завдяки цим етапам встановлюють взаємозв'язки між проблемами експертним шляхом та в результаті будують модель.

На рис.1.1 подано побудовану ієрархічну структуру проблем фінансування житла інвестором в Україні.

Згідно методу ієрархій, проблема, яка опинилась на останньому рівні, є критичною. Отже, відповідно до отриманої структури, відсутність рейтингу учасників ринку житла має для інвестора найбільший вплив при фінансуванні будівництва житла. Це критичне питання співпало з експертною оцінкою ринку нерухомості директором компанії «Октава капітал» Романом Чумаком [3].

Варто звернути увагу, що така проблема є глибинною та породжує аспекти щодо вибору інвестором стабільної та надійної фінансової установи для вкладання власних грошових коштів, що в свою чергу наголошує на оцінці установи як майбутнього партнера інвестора.



Рис. 1.1. Ієрархічна структура проблем фінансування житла інвестором

Подолання виявленої проблеми збільшить обсяги грошових коштів при інвестуванні проектів, вірогідно знизить ризиковість ринку та дасть можливість вибору інвестором найбільш вигідних для нього партнерів фінансування.

Таким чином, для подальшого дослідження проблеми недостатності фінансування житлової нерухомості в Україні, науковцям необхідно сконцентрувати свою увагу на подоланні критичного рівня проблем, визначених побудованою автором ієрархією.

Література

1. Ключевые проблемы рынка недвижимости [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://commercialproperty.ua/analytics/top/detail.php?IBLOCK_ID=11&ID=44881

2. Лямець В. І. Системний аналіз. Вступний курс / В. І. Лямець, А. Д. Тевяшев. – [2-е вид., перероб. та допов.]. – Харків : ХНУРЕ, 2004. – 418 с.

3. Штефан С. І. Актуальность проблемы финансирования строительного сектора в экономике Украины / С. І. Штефан // Синергетичні

аспекти формування економічних параметрів будівельних структур в умовах ринку. – Х. : ХНУГХ им. А. Н. Бекетова, 2011. – С. 50-53.