

УДК 65.016

Сергій Співак, старший викладач

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Serhii Spivak

IMPROVEMENT OF THE HOUSING CONSTRUCTION FINANCING SYSTEM

Будівельна галузь належить до основних галузей національної економіки України. Вона відображає рівень розвитку країни в цілому і тому стимулювання розвитку будівельної галузі є дієвим антикризовим заходом. Економічний ефект від розвитку цієї галузі полягає в мультиплікаційному ефекті коштів, вкладених у будівництво. Оскільки розвиток будівельної галузі сприяє розвитку таких галузей як: виробництво будівельних матеріалів, машинобудівна галузь, металургія і металообробка, нафтохімія, виробництво скла, деревообробна та фарфоро-фаянсова промисловість, транспорт, енергетика, а також стимулює розвиток підприємств малого бізнесу, що спеціалізується на оздоблювальних і ремонтних роботах, на виробництві та встановленні вбудованих меблів і т.д. Таким чином ріст будівельної галузі неминуче викликає економічний ріст у країні і виникнення необхідних умов для розв'язання багатьох соціальних проблем.

Проте відставання країни із запровадження ринкових механізмів фінансування будівництва житла призвело до значного занепаду цього сектору економіки.

Причиною такої ситуації є відсутність інституції, яка згідно чинного законодавства, могла б завадити забудовникам нераціонально використовувати залучені від інвесторів кошти і, відповідно, змушувала б забудовників виконувати свої зобов'язання. Державні контролюючі та правоохоронні органи уповноважені реагувати тільки після створення проблемної ситуації.

Все це стало можливим у зв'язку з:

- 1) Недостатньою регуляторною підтримкою захисту прав інвесторів.
- 2) Невиконанням забудовниками навіть існуючих вимог законодавства, щодо організації залучення коштів для фінансування будівництва.

Тому на даному етапі, в умовах дефіциту фінансових ресурсів, вирішення даної проблеми полягає у пошуку дієвого механізму фінансування будівництва житла, який би забезпечував гарантії стабільності як для інвестора, так і для забудовника.

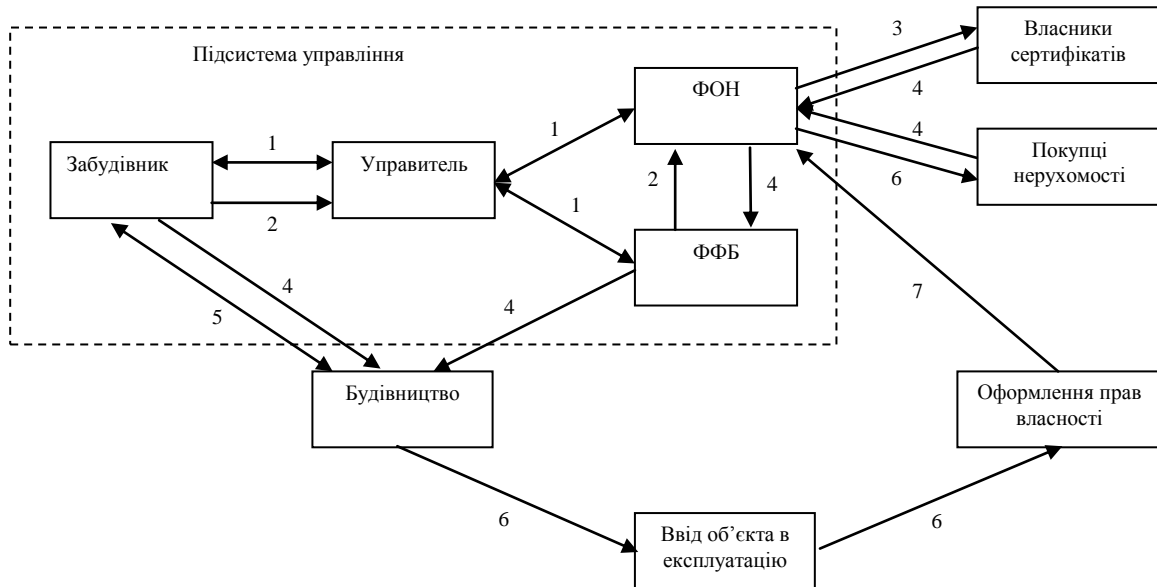
Найпопулярнішими способами залучення коштів фізичних та юридичних осіб в останні декілька років були пайові і інвестиційні договори, хоча для будівельників схема з їх використанням була не зовсім зручною. Забудовник повинен був здійснювати невластиву йому роботу – вести особові рахунки по кожному інвесторові, працювати з проблемними договорами тощо.

Із прийняттям змін до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла» інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею такої нерухомості, відповідно до законодавства. Тобто фінансування житлового будівництва може здійснюватися винятково через:

- фонди фінансування будівництва (ФФБ);

- фонди операцій з нерухомістю (ФОН);
- інститути спільного інвестування (ІСІ);
- недержавні пенсійні фонди (НПФ);
- шляхом випуску безпроцентних (цільових) облігацій.

Враховуючи недосконалість існуючих механізмів фінансування житлового будівництва в Україні нами пропонується удосконалена модель організації фінансування будівництва через систему ФФБ-ФОН із створенням спільної підсистеми управління (див. рис. 1).



- 1 – договір;
- 2 – права-вимоги;
- 3 – сертифікати;
- 4 – грошові потоки;
- 5 – договір генпідряду;
- 6 – нерухомість;
- 7 – передача нерухомості на баланс управителя.

Рис. 1. Модель організації фінансування будівництва через систему ФОН-ФФБ із спільною підсистемою управління

Примітка: розроблено автором.

Основними учасниками даної інвестиційної схеми фінансування є управитель, забудовник та інвестор.

Поєднання функцій ФФБ та ФОН дає змогу інвесторам отримати у власність житло, на будівництво якого вони інвестують кошти, а також дає право на отримання доходу від операцій з нерухомістю.

Консолідація економічних, технічних й інших ресурсів забудовника та управителя шляхом корпоративного об'єднання та створення спільної підсистеми управління проектом дозволяє максимально підвищити ефективність використання внутрішніх інвестиційних ресурсів підприємств через прийнятих узгоджених, обґрунтованих рішень, що призведе до скорочення термінів будівництва, зниження витрат і ризикованості проекту.

Використана література

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла і операції з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV.

УДК 336.6

Наталія Тимошик, к.е.н., доцент

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ФІНАНСОВИЙ АНАЛІЗ ЯК СПОСІБ ОЦІНКИ ТА ПРОГНОЗУВАННЯ ПОТЕНЦІАЛУ ПІДПРИЄМСТВА

Nataliia Tymoshyk

FINANCIAL ANALYSIS AS A WAY OF EVALUATING AND FORECASTING THE ENTERPRISE POTENTIAL

Ринкова економіка вимагає від підприємств та інших підприємницьких суб'єктів підвищення ефективності фінансової конкурентоспроможності і платоспроможності на основі впровадження досягнень науково-технічного прогресу, ефективних форм та методів господарювання. Важлива роль в реалізації цього завдання відводиться фінансовому аналізу діяльності підприємства, за допомогою якого дається об'єктивна оцінка його фінансового стану і фінансових результатів, змін в активах, власному капіталі і зобов'язаннях, обґрунтовується стратегія і тактика розвитку, уточнюються плани та управлінські рішення, здійснюється контроль за їх виконанням, виявляються фінансові резерви та вивчаються шляхи активізації.

Питання ролі фінансового аналізу в управлінні підприємством, виходячи з її актуальності, висвітлювала значна частина практиків та вчених-економістів, зокрема, І.А. Бланк, І.В.Алексєєв, І.Т. Балабанов, Т.А. Говорушко, О.Є.Кузьмін, М.К.Колісник, Л.О. Коваленко. Праці вчених є науковою основою для розроблення механізмів зменшення фінансових ризиків при прогнозуванні діяльності підприємства..

Фінансовий стан підприємства - це показник його фінансової платоспроможності, кредитоспроможності, виконання зобов'язань перед державою та іншими підприємствами.

Основними завданнями аналізу фінансового стану підприємства є:

- аналізування рентабельності та фінансової стійкості;
- оцінювання ефективності використання майна;
- об'єктивне оцінювання стану та динаміки ліквідності та платоспроможності;
- дослідження ефективності використання фінансових ресурсів;
- аналіз становища суб'єкта господарювання на фінансовому ринку та оцінка його конкурентоспроможності.

Особливості сучасного фінансового аналізу полягають у комплексному вивченні фінансових ресурсів та їх потоків на основі використання системного підходу, принципів, теоретико-пізнавальних категорій, способів і прийомів дослідження, виявленні фінансових можливостей та резервів підвищення ефективності функціонування суб'єкта господарювання шляхом запровадження раціональної фінансової політики та прийняття оптимальних управлінських рішень щодо його подальшого розвитку.

З метою вирішення поставлених ринковою економікою завдань економіст, фінансист, бухгалтер, фінансовий менеджер та аудитор повинні добре володіти сучасними методиками фінансового аналізу.