

**Давиденко Д.О.**

*аспірант,*

*Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця*

## **ПРОЦЕС ФОРМУВАННЯ ЯК СПОСІБ ПОДОЛАННЯ ПРОБЛЕМ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

Існуюча система фінансування житлової нерухомості в Україні знаходиться в процесі становлення, у зв'язку з цим є необхідність у визначенні шляхів подолання проблем, з якими стикається інвестор в ході функціонування механізму фінансових послуг на ринку житлової нерухомості.

Попередні дослідження цього питання дозволили сформулювати перелік проблем, вирішення яких збільшить постачання грошових коштів до галузі реалізації житла з боку інвестора, підвищить загальну надійність цього ринку. До основних проблем, які були виділені на ринку житлової нерухомості в якості перепон для його фінансування, віднесено [1]: відсутність вибору фінансового активу інвестором, обмеження діяльності суб'єктів ринку, невизначеність алгоритмів отримання прибутку, недосконалість законодавства, що регулює діяльність на ринку житлової нерухомості.

Так як наявні проблеми свідчать про відсутність однозначного підходу до структури механізму фінансування для здійснення операцій з житловою нерухомістю, цей перелік потребує ранжування. Метод ієрархій дозволяє отримати чітку структуру проблем та визначити критичний їх рівень [2]. Відповідно до результатів структури, невизначеність алгоритмів отримання прибутку, відповідно до обраного фінансового активу, має для інвестора найбільший вплив при фінансуванні житлової нерухомості.

Результати попарного порівняння (методу ієрархій) також можна підтвердити логістичним шляхом, бо серед представлених проблем, саме

проблема алгоритмів є практично обґрунтованою для інвестора, який є головним учасником процесу фінансування житла. При здійсненні вибору інвестор повинен опиратись на конкретні цифри, точно розуміти власні дії - відсутність такого аналізу залишає інвестора за межами такого вибору.

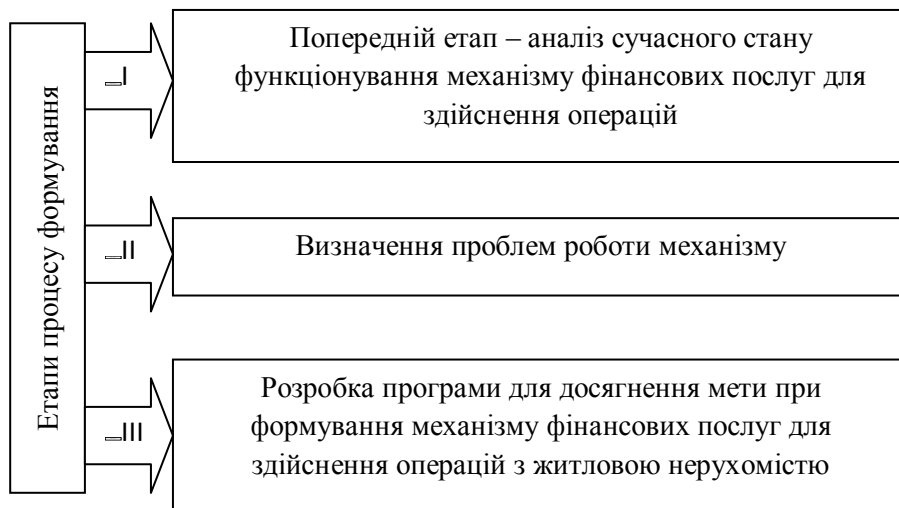
Складовою механізму фінансування є незрозумілий інвестору та невизначений процес перетворення фінансового активу в прибуток, подолання такої проблеми лежить в площині формування алгоритму дій з фінансовими активами з точки зору їх прибутковості для інвестора. Вирішення проблеми перетворення активів в прибуток та невизначеність алгоритмів його отримання – це процес, який в економіці логічно виражений через категорію «формування».

Зазначено, що формування механізму – це процес, який не має однозначного розуміння. Але більшість науковців підтримують думку, що формування – це правила досягнення мети [3], етапи [4] або перелік дій [5], які виконують суб'єкти системи. Якщо розглянути формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю як систему правил, можна дійти логічного висновку щодо порозуміння інвестором техніки виконання послуги у разі їх наявності, що сприяє зближенню користувачів послугою з її реалізаторами та усуває взаємні проблеми співпраці.

Формування з огляду на етапи має на меті визначення процесу як структури запланованих організаційних і методичних дій, які виконують учасники крок за кроком. У загальному вигляді етапи формування будь-якого процесу мають наступний вигляд:

1. Попередній етап – аналіз;
2. Визначення цілей та генерація стратегічних альтернатив;
3. Ранжування стратегічних проблем. Розробка цільових програм.

Якщо спроектувати представлений перелік на процес формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю, то отримаємо етапи, які зображено на рис.1.



**Рис.1. Етапи формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю**

*Джерело: розроблено автором*

Як видно з рис.1 формування – це перелік дій, які виконують суб’єкти системи. В нашому випадку, суб’єкти – фінансові установи, які є учасниками процесу фінансування житла. Всі з наведених варіантів «формування» погоджені між собою, бо мають одну мету – підвищення якості виконання процесу, який формується.

Отже, для розвитку ринку житлової нерухомості України необхідно вдосконалення механізму фінансових послуг за рахунок формування зрозумілого алгоритму дій та правил суб’єктів – фінансових установ. Представлене бачення процесу формування дає змогу визначити напрям вирішення проблем, що існують на ринку житлової нерухомості. Більш того чітка структура етапів цього процесу визначає підхід до ефективного функціонування механізму та дозволяє цьому способу впливати на розвиток якості надання фінансових послуг на ринку житлової нерухомості України.

## Список використаних джерел:

1. Давиденко Д. О. Ієрархічна модель проблем фінансування будівництва житла інвестором / Д. О. Давиденко // Сталий розвиток економіки. – 2014. - № 9. – С.102.
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. Данчак Л. І. Цільові облігації у фінансовому механізмі формування житлового фонду [Електронний ресурс] / Л. І. Данчак. – Режим доступу : <http://investycii.org/investuvanya/konferentsiji/problemy-formuvanya-ta-rozvytku-inovatsijnoi-infrastruktury/tsilovi-oblihotsiji-u-finansovomu-mehanizmi-formuvanya-zhytlovoho-fondu.html>.
4. Шиян Д. В. Організаційно-методичні аспекти формування механізму фінансової безпеки банківської системи / Д. В. Шиян // Фінансовий простір. – 2014. - № 2 (14). – С. 158-163.
5. Алексеєнко Л. М. Банківський нагляд в контексті посилення вимог до стабільності фінансових посередників Матеріали Міжнародної наук.-практ. конф. «Фінансово-кредитний механізм активізації інвестиційного процесу», 22 квітня 2010 р. / Київський націон. екон. ун-т. імені Вадима Гетьмана. – Київ, 2010. – С. 20–22.