

## ЗБАЛАНСОВАНИЙ ПІДХІД ІНВЕСТОРА ДО ВИБОРУ ОБ'ЄКТА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

**Внукова Н. М.  
Давиденко Д. О.**

*Вибір об'єкта фінансування є ключовим питанням для інвестора під час здійснення операцій із житловою нерухомістю. В Україні аналіз ризику операції кожен суб'єкт відносин на ринку житла виконує самостійно, отже, інвестор повинен адекватно оцінювати фінансову послугу, що надає фінансова установа. Головним завданням процесу оцінювання є визначення надійного фінансового партнера, бо естетичні аспекти вибору житла мають другорядне значення для інвестора, якщо під загрозою опиняється загальна надійність операції. Показник надійності є складовою частиною самоаналізу інвестора, виражений системою коефіцієнтів для оцінювання потенціалу фінансової установи. Такий аналіз дозволяє визначити прозорість поточної та майбутньої діяльності партнерів – фінансових установ. Також важливим аспектом вибору партнерів залишається оцінка витрат інвестора. Оцінюючи ризик, інвестор повинен спиратися на ефективність наданої послуги, розрахованої на основі обов'язкових та додаткових витрат. Визначення критеріїв у процесі вибору об'єктів інвестування містить їхні якісні показники (площу, район, поверх та ін.), витрати інвестора та ступінь надійності фінансової установи, що надає послугу з фінансування майбутнього житла. Використання подібного підходу дозволяє інвестору здійснювати вибір житла, керуючись певним переліком фінансових установ, витратним навантаженням операції та якісними характеристиками об'єктів житлової нерухомості. Урахування розроблених складових частин процесу вибору об'єкта знижує ризики інвестування й тим самим підвищує надійність операцій на ринку житлової нерухомості. Для аналізу підходу зроблено розрахунки за всіма складовими частинами на прикладі міста Харкова як такого, що визнаний перспективним у розвитку житлобудівництва. Більш того, фінансові установи, представлені в цьому регіоні, є учасниками фондів фінансування будівництва – основного фінансового механізму на ринку житлової нерухомості. Тобто, процедура вибору об'єктів фінансування, відповідно до запропонованого підходу, визначає вектор (напрямок) подальших відносин інвестора з фінансовою установою. Вибір передуватиме здійсненню фінансової операції.*

**Ключові слова:** об'єкт житлової нерухомості, фінансова установа, інвестор, вибір, надійність, підхід.

---

## СБАЛАНСИРОВАННЫЙ ПОДХОД ИНВЕТОРА К ВЫБОРУ ОБЪЕКТА ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**Внукова Н. Н.  
Давиденко Д. А.**

*Выбор объекта финансирования является ключевым вопросом для инвестора при осуществлении операций с жилой недвижимостью. В Украине анализ риска операции каждый субъект отношений на рынке жилья выполняет самостоятельно, следовательно, инвестор должен адекватно оценивать финансовую услугу, предоставляемую финансовым учреждением. Главной задачей процесса оценки является определение надежного финансового партнера, поскольку эстетические аспекты выбора жилья имеют второстепенное значение для инвестора, если под угрозой оказывается общая надежность операции. Показатель надежности является составной самоанализа инвестора и выражается системой коэффициентов для оценки потенциала финансового учреждения. Такой анализ позволяет определить прозрачность текущей и будущей деятельности партнеров – финансовых учреждений. Также важным аспектом выбора партнеров остается оценка затрат инвестора. Оценивая риск, инвестор должен опираться на эффективность оказанной услуги, рассчитанной на основе обязательных и дополнительных расходов. Определение критериев в процессе выбора*

объектов инвестирования включает их качественные показатели (площадь, район, этаж и проч.), затраты инвестора и степень надежности финансового учреждения, предоставляющего услугу по финансированию будущего жилья. Использование подобного подхода позволяет инвестору осуществлять выбор жилья, руководствуясь определенным перечнем финансовых учреждений, расходной нагрузкой операции и качественными характеристиками объектов жилой недвижимости. Учет разработанных составляющих процесса выбора объекта снижает риски инвестирования и тем самым повышает надежность операций на рынке жилой недвижимости. Для анализа подхода проведены расчеты по всем составляющим на примере города Харькова как такого, который признан перспективным в развитии жилищного строительства. Более того, финансовые учреждения, которые представлены в этом регионе, являются участниками фондов финансирования строительства – основного финансового механизма на рынке жилой недвижимости. То есть, процедура выбора объектов финансирования, согласно предложенному подходу, определяет вектор (направление) дальнейших отношений инвестора с финансовым учреждением. Выбор предшествует осуществлению финансовой операции.

**Ключевые слова:** объект жилищной недвижимости, финансовое учреждение, инвестор, выбор, надежность, подход.

## A BALANCED APPROACH OF THE INVESTOR TO THE SELECTION OF A RESIDENTIAL PROPERTY OBJECT

**N. Vnukova**  
**D. Davidenko**

*Choosing the object of funding is a key issue for the investor conducting residential real estate transactions. In Ukraine, the analysis of the operation risk in the housing market is performed independently by every entity, therefore, the investor has to properly evaluate the financial service provided by a financial institution. The main objective of the evaluation process is to determine a reliable financial partner, as aesthetic aspects of the housing choice become of secondary importance for the investor if the overall reliability of the operation is at risk. The reliability index is a composite of introspection of the investor which is expressed by a system of coefficients for the assessment of potential financial institutions. This kind of analysis allows the investor to determine the transparency of the current and future activities of partners and financial institutions. The estimation of the investor costs also remains an important aspect of selecting a partner. When assessing the risk, the investor must rely on the effectiveness of the services rendered which are calculated on the basis of mandatory and optional expenses. The definition of criteria in the process of selecting investment objects includes qualitative parameters (area, district, floor, etc.), the costs of the investor and the degree of reliability of a financial institution which provides a service concerning the financing of future housing. The use of this approach allows the investor to make a choice of housing, guided by a specific list of financial institutions, the cost load of the operations and quality characteristics of residential properties. Taking into account the developed components of the process of selection reduces the risks of investment and thus increases the reliability of operations on the real estate market. For the analysis of the approach, calculations have been made in terms of all the components with the city of Kharkiv, taken as an example as it was recognized as promising in the development of housing. Moreover, financial institutions that are represented in the region are parties to the Construction Financing Funds being the main financial mechanism in the housing market. That is, the procedure for the selection of the object of financing under the proposed approach determines the vector (direction) of the further investor relations with a financial institution. The choice precedes the implementation of a financial transaction.*

**Keywords:** residential property, financial institution, investor, choice, reliability, approach.

Інвестор як головний суб'єкт фінансового механізму на ринку житлової нерухомості позбавлений будь-якої системи оцінювання ризиків. Під час здійснення операцій на ринку житла в межах цього фінансового механізму вибір об'єкта є ключовим етапом процесу фінансування, тому інвестор потребує чітко сформованого підходу, що враховує надійність його партнера та загальну витратність операції.

Питання процедур надання фінансових послуг на ринку є предметом досліджень багатьох учених. Окремими аспектами взаємовідносин між суб'єктами механізму фінансових послуг, що здійснюють операції з житловою нерухомістю, займалися В. І. Кравченко, К. Паливода, В. Ю. Прокопенко, Т. В. Майорова, Т. В. Шевчук [1 – 5] та ін.

Однак залишається невизначеним перелік критеріїв вибору об'єкта інвестором, який підвищить якість

та надійність фінансової послуги на ринку житлової нерухомості.

Метою дослідження є удосконалення теоретичних положень та практичних рекомендацій щодо формування підходу до вибору об'єкта нерухомості інвестором.

Станом на другий квартал 2016 року в Україні зареєстровано 1 241 фінансова установа, яка, відповідно до реєстру Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, має право здійснювати операції з фінансування житлової нерухомості [6]. Серед усього переліку половина фінансових установ із тієї чи іншої причини припинила свою діяльність на ринку фінансових послуг. Згідно зі здійсненим кластерним аналізом, із повного переліку, наведеного в реєстрі, сформовано групу учасників ринку житлової нерухомості, які відповідають критерію "активність", тобто беруть найбільшу за обсягами операцій участь у процесі фінансування житла. Кластерний аналіз дозволив визначити 25 фінансових установ, що залучають кошти на ринку житлової нерухомості в найбільшому обсязі (табл. 1).

Як видно з табл. 1, у кластер потрапили фінансові установи для яких фінансування житла є виключною діяльністю або стратегічним напрямом роботи – компанії з управління активами (КУА), фонди фінансування будівництва (ФФБ) та фінансові установи, для яких подібна діяльність є супутньою – недержавні пенсійні фонди (НПФ). Отже, ці фінансові установи є найбільш інтенсивними та популярними учасниками ринку житлової нерухомості.

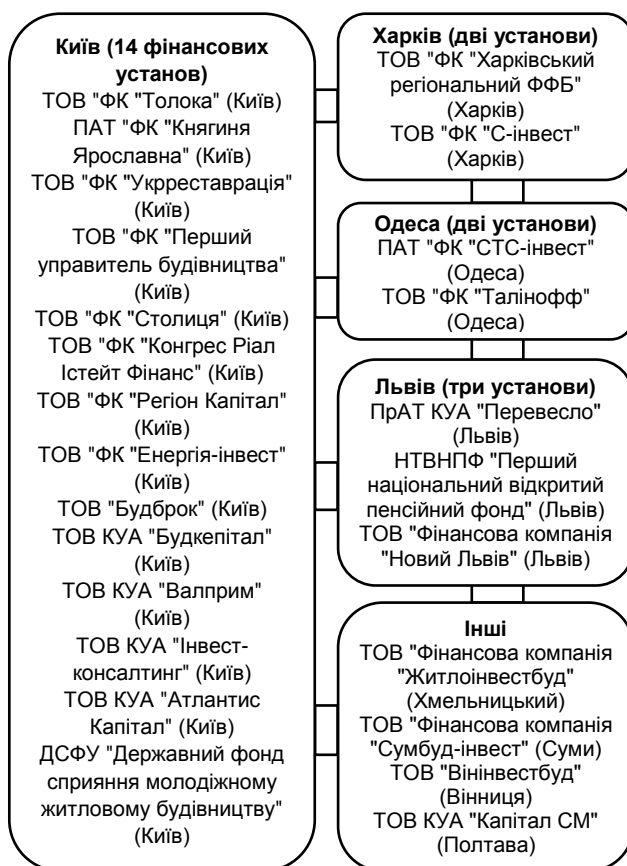
Статистичні дані також підтверджують актуальність залучення коштів через ФФБ, КУА та НПФ. Наприклад, за три останні роки, кількість учасників ФФБ збільшилась від 13 533 до 22 250 осіб, що впливає на обсяг залучених коштів, який на II кв. 2016 року становить 18 923 млн грн, або 60 % від усього обсягу залучених коштів на ринку житлової нерухомості [6]. Ця статистика визначає напрям розвитку будівельної галузі як пріоритет для інвестора.

Інвестор, що обирає фінансову установу для партнерства, повинен урахувати її місце розташування, бо ризик надійності інвестиційних відносин поширений за регіонами не однаково [7]. Для визначення територіальної належності групи активних учасників, що попередньо подано у кластері, побудовано рис. 1.

Таблиця 1

**Склад кластера "активні інвестори нерухомості"**  
[The cluster "active investors" in real estate"]

|   |   |
|---|---|
| Компанії з управління активами (КУА), недержавні пенсійні фонди (НПФ) | Фонди фінансування будівництва (ФФБ), Фонди операцій із нерухомістю (ФОН) |
| ТОВ "Будброк"   | ТОВ "Вінівестбуд"   |
| ПрАТ КУА "Перевесло"  | ТОВ "Фінансова компанія "Толока"  |
| ТОВ КУА "Будкепітал"  | ПАТ "Фінансова компанія "Княгиня Ярослава"                                |
| ТОВ КУА "Капітал СМ"  | ТОВ "Фінансова компанія "Укрреставрація"                                  |
| ТОВ КУА "Валприм"   | ПАТ "Фінансова компанія "СТС-інвест"                                      |
| ТОВ КУА "Інвест-консалтинг"   | ТОВ "Фінансова компанія "Перший управитель будівництва"                   |
| ТОВ КУА "Атлантис Капітал"  | ТОВ "Фінансова компанія "Столиця"   |
| НПФ   | ТОВ "Фінансова компанія "Конгрес Ріал Істейт Фінанс"                      |
| НТВНПФ "Перший національний відкритий пенсійний фонд"                 | ТОВ "Фінансова компанія "Талінофф"  |
| ТОВ "Фінансова компанія "Житлоінвестбуд"                              | ТОВ "Фінансова компанія "Харківський регіональний ФФБ"                    |
| ТОВ "Фінансова компанія "Сумбуд-інвест"                               | ТОВ "Фінансова компанія "Регіон Капітал"                                  |
| ТОВ "Фінансова компанія "Новий Львів"                                 | ТОВ "Фінансова компанія "С-інвестбуд"                                     |
| ДСФУ "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву"      | ТОВ "Фінансова компанія "Енергія-інвест"                                  |



**Рис. 1. Територіальний розподіл кластера активних інвесторів**  
[The territorial distribution of the cluster of active investors]

Як видно з рис. 1, найбільшу кількість активних інвесторів зосереджено у столиці країни, що є логічним, з огляду на розвиток регіону та постійний наплив населення. Наведена група київських фінансових установ веде безперервну діяльність на ринку фінансових послуг та має високі рейтингові показники надійності. Інші регіони, хоча й не представлено великою кількістю фінансових установ, що здійснюють операції на ринку житлової нерухомості, та все одно виконують повний перелік функцій в межах невеликої кількості – 1 – 3 установи. Таку різницю викликано загальним рівнем розвитку житлобудівництва регіонів і залежністю між обсягом забудовель та їхнім попитом на ринку фінансових послуг.

Очікують, що всі фінансові установи, що потрапили до кластера "активних" здійснюють діяльність, відповідно до норм Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" [8], але для першорядного інвестора (довірителя) невизначеним питанням залишається ступінь надійності послуги, що надають фінансові установи.

Сутнісно фінансові установи, що здійснюють операції на ринку житлової нерухомості, у механізмі фінансових послуг посідають місце фінансових посередників між інвестором та забудовником. Забудовники є виконавцями зобов'язань щодо забезпечення відповідності умов зведення житла та введення його в експлуатацію. Цей етап договірних відносин є найбільш сумнівним, з огляду на очікування інвестора. У цьому разі надійність послуги – це необхідний крок самоаналізу інвестора під час здійснення фінансової операції.

Рівень надійності характеризує такий показник, як вірогідність відповідності властивостей послуги встановленим умовам договору. Так, вірогідність своєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію ( $K_{сб}$ ) визначено за статистичними розрахунками та дослідженнями, покладеними в основу формули [9]:

$$K_{сб} = \frac{\sum P_6}{\sum P},$$

де  $\sum P_6$  – обсяг новобудов, уведених в експлуатацію своєчасно;

$\sum P$  – загальний обсяг новобудов.

Забудовник як реалізатор нерухомості є основним суб'єктом договору про фінансування через ФФБ. У разі невиконання ним зобов'язань перед інвестором виникає загроза втрати прав на об'єкт нерухомості. Для захисту інтересів інвестора існує перелік забудовників, розроблений Асоціацією будівельників України, які навмисно не виконують умов договору [10]. Це дає змогу інвестору не пов'язувати себе відносинами з фінансовими установами, які є посередниками із цими забудовниками. Але, за останніми статистичними даними, в Україні 1 200 новобудов житлового призна-

чення, серед яких 800 не здано своєчасно [10]. Для українського ринку житлової нерухомості буденним є затримання здавання об'єкта на термін від трьох до шести місяців, саме тому будівельники не ставлять точних термінів, а завжди вказують квартали як орієнтири на етапі рекламної компанії. Серед 800 будівель у близько 500 будівельні роботи продовжують виконувати із затримкою. Це свідчить про можливість визначити вірогідність своєчасного введення в експлуатацію на рівні  $500 / 1\,200 = 0,75$  (75 %). Отже, інвестувавши кошти в новобудову, інвестор із вірогідністю 75 % здобуде права власності своєчасно. Така вірогідність є високою, урахуовуючи специфіку галузі.

Якщо повернутися до територіального представництва, в Україні ризик недобудови за регіонами не є однаковим. Більш характерним це явище є для таких міст, як: Київ, Івано-Франківськ, Львів. Столиця України перебуває в таких умовах через широту та обсяг будівельних робіт. Чим більше новобудов, тим вірогідніше не помітити загроз. Зауважено, що в Харкові та Харківській області подібний ризик зведено до нуля, бо за останні три роки жодного випадку нездання об'єкта будівництва зафіксовано не було [11]. Рівень надійності не лише показує вірогідність настання загрози, але й оцінює послугу як надійну та впливає на вибір інвестора на користь укладання коштів у будівництво житла.

У наведеному в табл. 1 кластері всі установи об'єднано за критерієм активної діяльності на ринку, що автоматично має свідчити про надійність фінансових установ як партнерів. Достовірність цього судження потребує наукового підтвердження. Харків є інвестиційно надійним партнером за попереднім аналізом. Тому для підтвердження ступеня безпечності та напряду загального розвитку в межах кластера більш детально розглянуто Харківські фінансові установи.

Показник надійності роботи фінансової установи є важливою складовою частиною фінансового аналізу для інвестора, який здійснює пошук партнера в нестабільних сучасних економічних умовах. За прозорість поточного та майбутнього фінансового стану фінансової установи відповідає комплексна система показників, що визначає її фінансовий потенціал. Такий аналіз дозволяє зробити аналітична програма ФінЕкАналіз, в основу якої покладені теоретичні обґрунтування науковців П. А. Фоміна та М. К. Старовойтова [12]. Отже, для перевірки фінансових установ м. Харкова на прозорість за методикою оцінювання фінансового потенціалу розраховано табл. 2 і 3.

Як видно з табл. 2, показники ФФБ здебільшого є низькими, що свідчить про великі ризики в поточній та майбутній діяльності фінансової установи. Такий висновок суперечить статусу установи у кластері, оскільки всі зобов'язання за два останні роки фінансова установа перед своїми інвесторами виконала. Тим не менш, низький рівень показників зменшує довіру до установи та загалом галузі, що говорить про існування проблеми незбалансованості ринку.

Таблиця 2

**Оцінка рівня фінансового потенціалу  
ТОВ "ФК "Харківський регіональний ФФБ"  
[Assessment of the level of financial capacity  
of the PLC "FK "Kharkivskiy rehionalnyi FFB"]**

| Показники                          | 2014 р.     | 2015 р.   | Оцінка рівня |
|------------------------------------|-------------|-----------|--------------|
| Коефіцієнт фінансової незалежності | 0,001       | 0,001     | С            |
| Коефіцієнт поточної ліквідності    | 0,33        | 0,63      | С            |
| Коефіцієнт миттєвої ліквідності    | 0,33        | 0,63      | В            |
| Коефіцієнт абсолютної ліквідності  | 0,22        | 0,36      | В            |
| Рентабельність активів             | 0,000 016   | 0,000 19  | С            |
| Рентабельність власного капіталу   | 0,000 015 7 | 0,000 193 | С            |
| Частка позикових коштів            | 0,133       | 0,163     | С            |

Результати аналізу стану другої фінансової установи наведено в табл. 3.

Таблиця 3

**Оцінка рівня фінансового потенціалу  
ТОВ "ФК "С-інвест"  
(Assessment of the level of financial capacity  
of the PLC "FK "S-invest")**

| Показники                          | 2014 р. | 2015 р. | Оцінка рівня |
|------------------------------------|---------|---------|--------------|
| Коефіцієнт фінансової незалежності | 0,000 4 | 0,000 4 | С            |
| Коефіцієнт поточної ліквідності    | 2 488   | 2 569   | А            |
| Коефіцієнт миттєвої ліквідності    | 2 489   | 2 587   | А            |
| Коефіцієнт абсолютної ліквідності  | 7,5     | 8,5     | А            |
| Рентабельність активів             | 0,000 1 | 0,000 1 | С            |
| Рентабельність власного капіталу   | 0,000 1 | 0,000 1 | С            |
| Частка позикових коштів            | 0,99    | 1,05    | С            |

Як видно з табл. 3, стан фінансової компанії "С-інвест" свідчить про високий рівень ліквідності та низький рівень всіх інших показників. Подібна ситуація говорить про платоспроможність установи, а, отже, для інвестора загроза невиконання умов договору низька.

Таким чином, оцінка фінансового потенціалу за наявною методикою оцінювання фінансового потенціалу дає змогу визначити стан фінансових установ – учасників активного кластера – як такий, що є середнім у загальному вигляді. Зауважено, що показники прибутковості є нижчими від нормативного значення, але мету діяльності фінансової компанії ФФБ не спрямовано на отримання прибутку, тому подібні показники перебувають на допустимому рівні та є нормальними для установ цієї галузі. Дійсно важливим залишається

рівень ліквідності фінансової установи, бо від нього залежить виконання зобов'язань перед інвестором. Тому, хоча в загальному вигляді рівень фінансового потенціалу фінансових установ низький, значення його стратегічно важливих показників свідчить про надійне виконання умов договору про партнерство.

Процес фінансування житлової нерухомості через ФФБ не є вибірковим для інвестора. В Україні інвестор обирає лише об'єкт, а не фінансовий актив як інструмент інвестування. Аналіз власних ризиків йому потрібен для визначення об'єкта з надійним партнером. Іноді естетичні моменти вибору житла можуть мати другорядне значення для інвестора, якщо під загрозою опиняється загальна надійність операції.

Під час вибору житла єдиною інформацією, якою володіє інвестор, є його вартість, естетичні характеристики (клас житла), виконавець будівельних робіт (забудовник) та спосіб фінансування, про що свідчать дані офіційних сайтів забудовників [13; 14]. Спираючись на таку інформацію, інвестор не може оцінити надійність операції, а лише обирає житло за якісним критерієм. Подібна інформація може слугувати лише як вхідна для попереднього етапу визначення об'єкта інвестування. Для здійснення якісного аналізу розглянуто об'єкти сучасного ринку новобудов на прикладі м. Харкова (рис. 2). Зазначено, що для аналізу обрано об'єкти, які є предметом фінансування двох попередньо досліджених фінансових установ міста.



**Рис. 2. Підсумки аналізу об'єктів інвестування м. Харкова  
[The results of the analysis of investment objects in Kharkiv]**

Для побудови рис. 2 було досліджено 86 об'єктів новобудов Харківщини, 12 об'єктів фінансовано через ФФБ (14 %), але 41 об'єкт зареєстровано з п'ятирічним терміном давності. Більш нові об'єкти (до трьох років) віддають перевагу ФФБ як інструменту фінансування (27 %).

Більш того, зауважено, що розподіл об'єктів за класом житла дозволяє стверджувати, що через ФФБ фінансують житлову нерухомість класів "бізнес" та "комфорт". Оскільки перевагу таким класам у місті віддає забудовник "Житлобуд-2", він є основним учасником механізму фінансових послуг для здійснення операцій із житловою нерухомістю через ФФБ. Зауважено, що цей забудовник тісно співпрацює з Харківським регіональним ФФБ, який зараховано до надійних учасників.

Таким чином, можна стверджувати, що популярність ФФБ зростає, а загальну надійність фінансових установ м. Харкова підтверджено відповідними пропозиціями на ринку новобудов.

Відповідно до процедури надання фінансової послуги на ринку житлової нерухомості, інвестор під час вибору об'єкта також повинен звертати увагу на ключовий аспект операції – кінцевий результат. Відповідно до Закону України "Про фінансові послуги та ринок фінансових послуг", цей результат виражено через мету операції, а саме отримання прибутку або збереження реальної вартості активу. У зв'язку із цим, коли інвестор вступає в договірні відносини з надійною фінансовою установою, постає питання щодо оцінювання ефективності операції, відповідно до поставленої мети під час вибору об'єкта [15].

Якщо спиратися на точку зору, що інвестор є основним джерелом розвитку ринку житлової нерухомості, то інвестиційну привабливість житлової нерухомості реалізують через процес формування прибутку інвестора в майбутньому періоді. Під час формування інвестиційного прибутку головним принципом є визначення статей доходів та витрат. Операції з житловою нерухомістю також не є винятком. У цьому разі доходом є майбутня вартість житла, тобто кінцева вартість квартири в новобудові після її введення в експлуатацію. А витрати за операціями з нерухомістю реалізують у контексті визначення ринкової вартості житла за витратним підходом.

Отже, формування прибутку для інвестора відбувається шляхом визначення різниці між купівлею в недобудованому комплексі та перепродажем її після закінчення будівництва. Загалом розмір такої різниці становить 10 – 20 % від вартості об'єкта інвестування.

По-перше, інвестору у процесі фінансування житлового об'єкта необхідно враховувати обов'язковість витрат, тобто необхідність в оплаті послуг за тарифами, які виникають у процесі фінансування нерухомості.

По-друге, важливим аспектом залишається обсяг додаткових витрат, максимальний розмір яких може перевищувати обов'язкові витрати.

Витрати в разі участі у ФФБ також розподіляють на обов'язкові та додаткові. До обов'язкових належить одноразовий платіж у розмірі 3 000 грн, який сплачують під час укладання договору про участь у ФФБ. Додатковими вважають такі витрати:

1. Додаткові послуги за оформлення зміни об'єкта інвестування – 1 % від вартості закріплених за дові-

рителем вимірювальних одиниць в об'єкті інвестування за ціною вимірювальної одиниці об'єкта інвестування на день подання заяви про зміну об'єкта інвестування.

2. За оформлення поступки (відступлення) від права вимоги довірителя на користь 3-х осіб: родичів, згідно з переліком (чоловік, дружина, діти, батьки), – у розмірі 1 % від вартості закріплених за довірителем вимірювальних одиниць в об'єкті інвестування за ціною вимірювальної одиниці об'єкта інвестування на день подання заяви про поступку від права вимоги, інших осіб – 5 %.

3. За оформлення відмови від участі у фонді – у розмірі 1 % від вартості закріплених.

4. За виплату довірителю коштів у випадках, передбачених договором та правилами ФФБ – у розмірі 4 % [16].

Інвестор, який планує отримати прибуток у процесі фінансування житлової нерухомості, повинен чітко розуміти обсяг витрат за операціями з житлом, щоб не тільки оцінювати привабливість інвестування, а й визначати розмір власного прибутку.

Для інвестора оцінювання привабливості житла є матеріально забезпеченим процесом, у тому числі в разі фінансування через фонди фінансування будівництва. Оцінювання привабливості житлової нерухомості через витратний підхід дозволяє звернути увагу інвестора на особливості формування вартісної складової частини процесу фінансування операцій із житлом.

Отже, у процесі здійснення вибору об'єкта житлової нерухомості інвестор потребує всебічного аналізу, який він повинен виконувати самостійно, бо альтернативного вирішення цього питання на сьогодні немає. Ураховуючи викладене, запропоновано підхід до вибору об'єкта інвестування, що враховує три складових частини: територіальні особливості фінансової установи; партнера, його фінансовий потенціал та загальну прибутковість фінансової операції. Підхід орієнтовано на вибір об'єкта, що фінансують через ФФБ. Інвестор, що застосовує цей підхід, оперує даними, які наголошують на надійності фінансової операції на ринку житлової нерухомості. Урахування особливостей складових частин підходу дозволяє інвестору обґрунтовано приймати рішення щодо вибору об'єкта інвестування, спираючись не лише на естетичні особливості, а й на показники надійності та прибутковості.

Розглянуті у статті аспекти вибору об'єкта інвестування визначають територіальну та витратну складові частини як такі, що мають доповнювати аналіз інвестора у процесі побудови його партнерських відносин. Більш того, аналіз фінансового потенціалу дозволяє йому здійснювати безпечну діяльність на ринку. Таким чином, у виборі об'єкта фінансування інвестор повинен спиратися не лише на характеристики житла, що є важливим аспектом якісного оцінювання, а й на такі етапи процесу, як надійність фінансового партнера

та ефективність укладених коштів. Наведений підхід дозволяє прийняти інвестору оптимальне рішення, яке зменшує загальну ризиковість операції та дозволяє отримати якісну фінансову послугу на ринку житлової нерухомості.

Для подальшого дослідження процесу вибору фінансування науковцям необхідно більш детально сконцентрувати увагу на аспектах вигодонабуття інвестора, спираючись на наявні недоліки загальних умов надання фінансової послуги на ринку житлової нерухомості.

**Література:** 1. Кравченко В. І. Основи житлової економіки / В. І. Кравченко, К. В. Паливода, В. А. Поляченко. – Київ : Основа, 2007. – 416 с. 2. Савенко К. С. Формування економічної безпеки споживачів у сфері житлово-комунального господарства / К. С. Савенко // Економіка розвитку. – 2016. – № 1. – С. 35–42. 3. Прокопенко В. Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості: теорія та практика : монографія / В. Ю. Прокопенко. – Харків : ВПП "Контракт", 2012. – 416 с. 4. Майорова Т. В. Концепція формування державної фінансово-кредитної політики в інвестиційній сфері / Т. В. Майорова // Економічний часопис-XXI. – 2015. – № 1–2 (1). – С. 70–73. 5. 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. 6. Офіційний сайт Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. – Режим доступу : <http://nfp.gov.ua/content/derzhavniy-reestr.html>. 7. Столичные надстрои : как нужно решать проблему [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://kievvlast.com.ua/text/stolichnie\\_nedostroi\\_kak\\_nuzhno\\_reshat\\_problemu40521.html](http://kievvlast.com.ua/text/stolichnie_nedostroi_kak_nuzhno_reshat_problemu40521.html). 8. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України № 5459-VI від 04.07.2013 р. // Відомості Верховної Ради. – 2013. – № 48. – С. 682. 9. Методика рейтингового оцінювання фінансової надійності (стійкості) страховика [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://rurik.com.ua/documents/methodology/metod\\_insurstab-final.pdf](http://rurik.com.ua/documents/methodology/metod_insurstab-final.pdf). 10. Конфедерація будівельників України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://kbu.org.ua>. 11. Новини нерухомості України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.biznews.com.ua/za-yakimi-kriteriyami-mozhna-vidrizniti-zhitlo-ekonomi-elit-klasu>. 12. Фомін П. А. Особливості оцінки потенціалу суб'єктів господарювання [Електронний ресурс] / П. А. Фомін. – Режим доступу : [http://www.cfin.ru/management/manufact/manufact\\_potential.shtml](http://www.cfin.ru/management/manufact/manufact_potential.shtml). 13. Сайт забудовника С-Інвест. – Режим доступу : <http://www.zhilstroj-2.ua/objects>. 14. Сайт забудовника Житлобуд-2. – Режим доступу : <http://www.zhilstroj-2.ua/objects>. 15. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг : Закон України № 123-19 від 01.01.2016 р. // Відомості Верховної Ради. – 2016. – № 10. – С. 110. 16. Правила ФФБ виду "А" (зразок) : розпорядження Держфінпослуг від 30.11.2006 р. № 6473 [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).

**References:** 1. Kravchenko V. I. Osnovy zhytlovoi ekonomiky / V. I. Kravchenko, K. V. Palyvoda, V. A. Poliachenko. – Kyiv : Osнова, 2007. – 416 p. 2. Savenko K. S. *Formuvannia ekonomichnoi bezpeky spozhyvachiv u sferi zhytlovo-komunalnogo hospodarstva* [Formation of economic safety of consumers in the sphere of housing and communal services] / K. S. Savenko // *Ekonomika rozvytku*. – 2016. – No. 12. – P. 3–9. 3. Prokopenko V. Yu. *Finansovo-kredytni instrumenty na rynku nerukhomosti: teoriia ta praktyka : monohrafiia* [Financial and credit tools in the real estate market: theory and practice : monograph] / V. Yu. Prokopenko. – Kharkiv : VPP "Kontrakt", 2012. – 416 p. 4. Maiorova T. V. *Kontsepsiia formuvannia derzhavnoi finansovo-kredytnoi polityky v investytsiini sferi* [The concept of state financial and credit policy formation in the investment sphere] / T. V. Maiorova // *Ekonomichnyi chasopys-XXI*. – 2015. – No. 1–2 (1). – P. 70–73. 5. Shevchuk T. V. *Problemy vyboru efektyvnykh mekhanizmv finansuvannia zhytloвого budivnytstva* [The problem of choosing effective mechanisms for housing finance] / T. V. Shevchuk // *Problemy i perspektyvy rozvytku bankivskoi systemy Ukrainy*. – 2009. – Vol. 24. – P. 233–244. 6. Ofitsiinyi sait Natsionalnoi komisii, shcho zdiisniuie derzhavne rehuliuвання u sferi ryнкiv finansovykh posluh. – Access mode : <http://nfp.gov.ua/content/derzhavniy-reestr.html>. 7. Stolichnye nadstroi : kak nuzhno reshat problemu [Electronic resource]. – Access mode : [http://kievvlast.com.ua/text/stolichnie\\_nedostroi\\_kak\\_nuzhno\\_reshat\\_problemu40521.html](http://kievvlast.com.ua/text/stolichnie_nedostroi_kak_nuzhno_reshat_problemu40521.html). 8. Pro finansovo-kredytni mekhanizmy i upravlinnia mainom pry budivnytstvi zhytla ta operatsiakh z nerukhomistiu : Zakon Ukrainy No. 5459-VI vid 04/07/2013 r. // Vidomosti Verkhovnoi Rady. – 2013. – No. 48. – P. 682. 9. Metodyka reitinhovoho otsiniuvannia finansovoi nadiinosti (stiičnosti) strakhovyka [Electronic resource]. – Access mode : [http://rurik.com.ua/documents/methodology/metod\\_insurstab-final.pdf](http://rurik.com.ua/documents/methodology/metod_insurstab-final.pdf). 10. Konfederatsiia budivelnykiv Ukrainy [Electronic resource]. – Access mode : <http://kbu.org.ua>. 11. Novyny nerukhomosti Ukrainy [Electronic resource]. – Access mode : <https://www.biznews.com.ua/za-yakimi-kriteriyami-mozhna-vidrizniti-zhitlo-ekonomi-elit-klasu>. 12. Fomin P. A. Osoblyvosti otsinky potentsialu subiektiv hospodariuvannia [Electronic resource] / Fomin P. A. – Access mode : [http://www.cfin.ru/management/manufact/manufact\\_potential.shtml](http://www.cfin.ru/management/manufact/manufact_potential.shtml). 13. Sait zabudovnyka S-Invest. – Access mode : <http://www.zhilstroj-2.ua/objects>. 14. Sait zabudovnyka Zhytlobud-2. – Access mode : <http://www.zhilstroj-2.ua/objects>. 15. Pro finansovi posluhy ta derzhavne rehuliuвання ryнкiv finansovykh posluh : Zakon Ukrainy No. 123-19 vid 01.01.2016 r. // Vidomosti Verkhovnoi Rady. – 2016. – No. 10. – P. 110. 16. Pravyla FFB vydu "A" (zrazok) : rozporiadzhennia Derzhfinposluh vid 30.11.06 r. No. 6473 [Electronic resource]. – Access mode : [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).

### Інформація про авторів

**Внукова Наталія Миколаївна** – д-р екон. наук, професор, завідувач кафедри управління фінансовими послугами Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця (просп. Науки, 9-А, м. Харків, Україна, 61166, e-mail: [vnn@hneu.edu.ua](mailto:vnn@hneu.edu.ua)).

**Давиденко Дар'я Олександрівна** – аспірант кафедри управління фінансовими послугами Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця

(просп. Науки, 9-А, м. Харків, Україна, 61166, e-mail: davidenko.dasha@ukr.net).

## Информация об авторах

**Внукова Наталия Николаевна** – д-р экон. наук, профессор, заведующая кафедрой управления финансовыми услугами Харьковского национального экономического университета имени Семена Кузнеця (просп. Науки, 9-А, г. Харьков, Украина, 61166, e-mail: vnn@hneu.edu.ua).

**Давиденко Дарья Александровна** – аспирант кафедры управления финансовыми услугами Харьковского национального экономического университета имени Семена Кузнеця (просп. Науки, 9-А, г. Харьков, Украина, 61166, e-mail: davidenko.dasha@mail.ru).

## Information about the authors

**N. Vnuкова** – Doctor of Sciences in Economics, Professor, Head of the Department of Management of Financial Services of Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics (9-A Nauky Ave., Kharkiv, Ukraine, 61166, e-mail: davidenko.dasha@mail.ru).

**D. Davidenko** – postgraduate student of the Department of Financial Services of Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics (9-A Nauky Ave., Kharkiv, Ukraine, 61166, e-mail: davidenko.dasha@mail.ru).

*Стаття надійшла до ред.  
19.01.2017 р.*

УДК 336.228.34

JEL Classification: H26

## СПОСОБИ НЕЗАКОННОГО ОТРИМУВАННЯ ПДВ У ПОЛЬЩІ

**І. Длугош  
М. Ващенко**

*Подано механізми та способи незаконного отримання податку на додану вартість (ПДВ) у Польщі. На сьогодні механізми шахрайства із ПДВ стали дуже поширеним явищем у Польщі та становлять загрозу для функціонування польської економіки й держави загалом. На основі анкетування досліджено окремі механізми незаконного отримання ПДВ, наприклад "податкову карусель ПДВ", фіктивний експорт, занижування обсягів продажу або фіктивні витрати. Анкетування здійснено серед осіб, для котрих питання податку на додану вартість є близьким і котрі потенційно могли зіткнутися з явищем незаконного його отримання у своїй професійній практиці. Усіх респондентів можна розподілити на три групи: осіб, які працюють у бухгалтерії; осіб, які займаються власною господарською діяльністю, та тих, хто працює в інших сферах діяльності.*

*Описано, яким чином підприємства діють на ринку з метою незаконного отримання ПДВ. Дослідження дозволило виявити найбільш популярні методи податкового шахрайства. Ними стали фіктивні витрати, занижування обсягів продажу та "податкова карусель ПДВ". Використання фіктивних витрат та занижування обсягів продажу з шахрайською метою є найбільш простими способами. Вони не потребують занадто кропіткої підготовки, а саме шахрайство з їхньою допомогою не створює значних проблем. "Податкова карусель" потребує ґрунтовної підготовки та коштів, але за допомогою цього механізму можна незаконно отримати суттєві суми ПДВ. Анкетовані особи указали й фактори, котрі сприяють незаконному отриманню ПДВ, а також методи викривання таких злочинів. Особи, які брали участь в анкетуванні, також пропонували зміни, котрі необхідно запровадити, щоб зменшити рівень незаконного отримання податку на додану вартість.*

**Ключові слова:** *податок на додану вартість, незаконне отримання, "податкова карусель ПДВ", фіктивний експорт, заниження продажів, фіктивні витрати.*