

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ СЕМЕНА КУЗНЕЦЯ

**ДАВИДЕНКО ДАР'Я ОЛЕКСАНДРІВНА**

УДК 336.717:332.8 (043.3)

**ФОРМУВАННЯ МЕХАНІЗМУ ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ ДЛЯ  
ЗДІЙСНЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ**

Спеціальність 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

**АВТОРЕФЕРАТ**  
дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Харків – 2017

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Харківському національному економічному університеті імені Семена Кузнеця Міністерства освіти і науки України.

**Науковий керівник –** доктор економічних наук, професор  
**Внукова Наталія Миколаївна,**  
Харківський національний економічний університет  
імені Семена Кузнеця,  
завідувач кафедри управління  
фінансовими послугами.

**Офіційні опоненти:** доктор економічних наук, професор  
**Рекуненко Ігор Іванович,**  
Навчально-науковий інститут бізнес-технологій  
«УАБС» Сумського державного університету,  
професор кафедри фінансів, банківської справи та  
страхування;

кандидат економічних наук, доцент  
**Павлов Костянтин Володимирович,**  
Східноєвропейський національний університет  
імені Лесі України,  
докторант.

Захист відбудеться «19» жовтня 2017 року о 13.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради, шифр Д 64.055.02, у Харківському національному економічному університеті імені Семена Кузнеця за адресою: 61166, м. Харків, пров. Інженерний, 1-А.

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця за адресою: 61166, м. Харків, пров. Інженерний, 1-А.

Автореферат розісланий «19» вересня 2017 р.

Учений секретар  
спеціалізованої вченої ради



Н. С. Маркова

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми дослідження.** Стійкий соціально-економічний розвиток будь-якої країни неможливий без ефективного функціонування механізмів надання якісних фінансових послуг на ринку житлової нерухомості. Це зумовлює свободу вибору інструментів фінансування, які визначені Директивою (ЄС) 2015/849 європейського парламенту та ради від 20 травня 2015 року. Інвестор потребує розвитку умов регулювання фінансової діяльності на ринку житлової нерухомості, що недостатньо повно визначені в Законах України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», «Про інвестиційну діяльність». Формування необхідного механізму фінансування житлової нерухомості повинно оптимізувати вибір фінансових інструментів у разі здійснення операцій з житловою нерухомістю, що уможливить збільшення фінансового забезпечення ринку фінансових послуг. Побудова взаємовигідних відносин усіх учасників ринку має суттєво покращити не тільки умови надання фінансових послуг, а й забезпечити всебічну надійність фінансових операцій. Назване стало об'єктивною передумовою проведення дослідження за визначеною проблематикою та основою вибору теми дисертаційної роботи.

Наукові дослідження питань функціонування ринку житлової нерухомості відображені в працях таких зарубіжних фахівців, як: А. Грінспан [Greenspan A.], Ф. Ален [Franklin Allen], П. Конті [Peter Conti], П. Харріс [Peter Harris], Дж. Хопкінс [Johns Hopkins Carey], Д. Кохленн [Daniel V. Kohlhepp], М. Лідтке [Liedtke M.], Л. Крісті [Christie L.]. Проблеми функціонування ринків фінансових послуг досліджували вчені: С. Ачкасова, Н. Внукова, Т. Євтух, Є. Сич, С. Міщенко, С. Науменкова, В. Ходаківська та ін. Окремі питання вибору механізму фінансування будівництва житла розглядали вітчизняні науковці: В. Базилевич, І. Іваницька, Е. Кадебська, В. Кравченко, О. Тригуб, К. Павлов, В. Павлов, К. Паливода, В. Поляченко, В. Прокопенко, І. Рекуненко, Т. Майорова, Т. Шевчук та ін.

Відаючи належне напрацюванням вітчизняних і зарубіжних авторів, потрібно зазначити, що проблема формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю розроблена недостатньо. Інвестор потребує інструментарію, що дозволить обґрунтовано здійснювати вибір об'єкту інвестування. Зокрема, актуальним є питання реалізації житла з метою отримання прибутку або забезпеченість інвестора в житловій нерухомості. Необхідність подальшого розвитку теоретичних положень і методичних підходів до процесу фінансування житлової нерухомості зумовили вибір теми дисертаційної роботи, її мету, перелік і зміст задач.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційна робота виконана відповідно до плану науково-дослідних робіт Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця. У рамках госпдоговірної теми «Розвиток ринків фінансових послуг в



умовах європейської інтеграції» (номер державної реєстрації 0114U006141) проведено аналіз європейського досвіду реалізації житла та надано рекомендації щодо імплементації Директив ЄС у діяльність сучасних фінансових установ на ринку житлової нерухомості. У науково-дослідній роботі «Удосконалення механізму фінансування житлової нерухомості» (номер державної реєстрації 0115U001901) обґрунтована необхідність удосконалення процесу оцінки привабливості житла з урахуванням вибору інвестора. У рамках теми «Розвиток ринків фінансових послуг в умовах інтеграції до європейського фінансового простору» (номер державної реєстрації 0115U004394) проведено порівняльний аналіз механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю згідно з умовами Європейського Союзу, оцінено вплив інтеграційних процесів на формування механізму фінансування житла в Україні.

**Мета і задачі дослідження.** Метою дисертаційної роботи є розвиток теоретичних положень, удосконалення методичних підходів і розробка практичних рекомендацій щодо формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю.

Відповідно до визначеної мети в роботі поставлено такі задачі:

розробити теоретичні положення з формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю з урахуванням європейських стандартів;

обґрунтувати необхідність процесу формування ефективного механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю;

класифікувати фінансові установи, що надають фінансові послуги на ринку житлової нерухомості, та оцінити їх перспективний стан на ринку житлової нерухомості;

проаналізувати пропозиції об'єктів інвестування на ринку житлової нерухомості;

розвинути комплексний склад компонент вибору інвестором житла;

доповнити процедуру формування механізму фінансових послуг на ринку житлової нерухомості;

удосконалити методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги в процесі здійснення фінансової операції з житловою нерухомістю.

*Об'єктом* дослідження є надання фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю.

*Предметом* дослідження є теоретичні засади, методичні підходи та практичні аспекти формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю фінансовими установами.

**Методи дослідження.** Теоретичною основою дисертаційної роботи є фундаментальні праці сучасної економічної теорії, теорії фінансів і грошового обігу. Для досягнення визначеної мети й вирішення поставлених задач використано систему загальнонаукових і спеціальних методів дослідження: *морфологічний аналіз, теоретичне узагальнення, порівняння* (для уточнення сутності понять «фінансовий механізм», «фінансова послуга»),

«механізм фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю»); *системний аналіз, формалізація* (для визначення структурованих елементів механізму фінансових послуг); *метод аналізу ієрархій та експертних оцінок* (при визначенні переліку проблем функціонування механізму фінансових послуг на ринку житла й з'ясуванні впливу процесу формування на їх вирішення); *кластерний аналіз* (для визначення групи фінансових установ – активних учасників процесу фінансування житла); *експертне ранжування* (для оцінювання важливості критеріїв вибору об'єкта нерухомості інвестором); *таксономічний аналіз* (для визначення інтегрального показника фінансового потенціалу фінансової установи); *регресійний аналіз* (для визначення факторів впливу на вартість об'єкта інвестування); *оптимізаційне моделювання* (для вибору інвестором найбільш забезпеченого прибутком варіанту фінансування житла); *графічний метод* (для унаочнення емпіричних даних і схематичного викладення основних теоретичних та практичних положень дисертаційної роботи).

*Інформаційною базою* дослідження є розробки вітчизняних і зарубіжних учених щодо функціонування ринку житлової нерухомості, формування механізму фінансування житла, законодавчі акти, нормативні документи Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, директиви ЄС, дані звітності фінансових установ, матеріали наукових періодичних видань, міжнародних і всеукраїнських конференцій, аналітичні огляди, офіційні ресурси мережі Інтернет.

**Наукова новизна одержаних результатів** дисертаційної роботи полягає в розробленні й обґрунтуванні теоретико-методичного забезпечення щодо вдосконалення механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю. Основні результати, що містять елементи наукової новизни, полягають у такому:

*вперше:*

обґрунтовано комплексний склад компонент вибору об'єкта інвестування (вартість об'єкту, характеристики житлової нерухомості, надійності фінансового партнера), серед яких витратна компонента, що характеризує матеріальні втрати інвестора, є пріоритетною та дає змогу оцінити ефективність фінансових операцій на ринку житлової нерухомості;

*удосконалено:*

теоретичні положення формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю, відмінність яких від наявних полягає в пріоритетності процесу отримання прибутку або збереження реальної вартості житла серед інших критеріїв вибору об'єкта інвестування, що суттєво розширює повноваження інвестора в процесі здійснення фінансової послуги на ринку;

класифікацію фінансових установ учасників ринку житлової нерухомості, що, на відміну від наявних, враховує критерій «активність діяльності» як пріоритетний у процесі вибору інвестором фінансового партнера та дозволяє виокремити кластер, у який входять фінансові установи з виключною діяльністю (фонд фінансування будівництва) або стратегічною спрямованістю

(компанія з управління активами) та фінансові установи, що мають встановлене законом право інвестувати в нерухомість, але ця діяльність для них є супутньою (недержавний пенсійний фонд);

процедуру формування механізму фінансових послуг, особливістю якої є внесення змін у правила фонду фінансування будівництва, що представлені у виді доповнення етапами правовласництва та отримання прибутку або збереження реальної вартості об'єкта інвестування до наявного переліку дій учасників ринку житлової нерухомості, які дозволяють сформуванню пріоритетні потреби інвестора в процесі досягнення мети;

*дістали подальшого розвитку:*

методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги на ринку житлової нерухомості, особливістю якого є врахування витратної складової вибору об'єкта інвестування (вартість активу та витрат на процедуру з фінансування), що дає змогу інвестору оптимізувати отримання вигоди від участі в механізмі придбання новобудованого житла.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в тому, що теоретичні положення дисертаційної роботи доведено до рівня практичних рекомендацій у частині формування ефективного механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю.

Основні положення дисертації впроваджені в діяльність агентств нерухомості та будівельних підприємств. Підхід до визначення оптимальності витрат у процесі оцінювання ефективності інвестицій в житлові об'єкти країн ЄС впроваджено в діяльність ТОВ «ВПФ «КРОНА»» для визначення реальної вартості об'єктів житлової нерухомості за кордоном (акт впровадження від 01.12.2014). Збалансований підхід до вибору об'єкту житлової нерухомості інвестором використовується в ТОВ «Харків Ріелті Сервіс» (довідка № 35 від 25.11.2016). Науково-практичний підхід до визначення оптимального варіанту фінансування житлової нерухомості із застосуванням фондів фінансування будівництва впроваджено в діяльність ТДВ «Житлобуд-2» (акт впровадження від 17.10.2016). Теоретичні положення та науково-практичні рекомендації автора впроваджено в навчальний процес Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця при викладенні навчальної дисципліни «Фінансовий моніторинг» (довідка від 07.02.2017).

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційна робота є самостійно виконаною роботою. Наукові результати, що виносяться на захист, отримані здобувачем особисто і знайшли відображення в опублікованих працях. Внесок здобувача в роботи, що виконані у співавторстві, наведено в списку опублікованих праць за темою дисертації.

**Апробація результатів дисертації.** Результати дослідження доповідалися та обговорювалися на таких науково-практичних конференціях: Всеукраїнській науково-практичній конференції «Актуальні напрями правового забезпечення інноваційної та інвестиційної політики в Україні» (м. Харків, 2014 р.); IV Всеукраїнській науково-практичній конференції «Сучасні проблеми фінансового моніторингу» (м. Харків, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток фінансово-економічного становища на різних рівнях управління:

підприємство, регіон, держава» (м. Дніпропетровськ, 2015 р.); Всеукраїнській науково-практичній Інтернет-конференції молодих учених та студентів «Моделювання та прогнозування соціально-економічних процесів» (м. Харків, 2016 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції молодих учених та студентів «Розвиток європейського простору очима молоді: економічні, соціальні та правові аспекти» (м. Харків, 2016 р.); III Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток економічної системи в умовах глобалізації» (м. Хмельницький, 2016 р.); V Всеукраїнській науково-практичній конференції «Сучасні проблеми фінансового моніторингу» (м. Харків, 2016 р.).

**Публікації результатів дослідження.** За результатами проведеного дослідження опубліковано 16 наукових праць: розділи у 2-х колективних монографіях, 5 статей у виданнях України, які включені до міжнародних наукометричних баз, 1 стаття в науковому періодичному виданні іншої держави, 1 авторське свідоцтво, 7 тез матеріалів конференцій. Загальний обсяг опублікованих праць за темою дисертації становить 5,3 ум.-друк.арк., з них особисто здобувачеві належить 4,92 ум.-друк.арк.

**Структура та обсяг дисертації.** Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації – 242 сторінки друкованого тексту (10,08 авт. арк.). Робота містить 36 таблиць, з яких 1 – на 1 повну сторінку, 22 рисунки, з яких 2 – на 2 повні сторінки, список використаних джерел із 223 найменувань на 23 сторінках, 10 додатків на 40 сторінках. Основний текст дисертації – 179 сторінок (7,45 авт. арк.).

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертаційної роботи, визначено мету, задачі, об'єкт, предмет, і методи дослідження, розкрито наукову новизну й практичне значення отриманих результатів, подано інформацію щодо їх апробації та опублікування.

У першому розділі – **«Теоретичні засади формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю»** – розроблено теоретичні положення з формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю з урахуванням європейських стандартів.

На основі досліджень понятійного апарату на ринку житлової нерухомості, методів забезпечення його фінансування, враховуючи європейські стандарти, сформовано теоретичні положення, які полягають у визначенні структури механізму надання фінансової послуги інвестору та доповнення її результуючим етапом отримання ним вигоди.

Узагальнення наявних підходів вітчизняних і зарубіжних учених до поняття «фінансовий механізм» і «фінансова послуга» дало змогу розмежувати методи впливу та фінансові інструменти, виразити сутність послуги через процес надання фінансового активу матеріально зацікавленій особі, що зумовило трансформацію понять у категорію «механізм фінансової послуги». Поглиблені дослідження європейського досвіду стали основою для

обґрунтування поняття з погляду специфіки активу, який реалізують інвестори – житло, розмежувати фінансові інструменти з фінансовими активами та запропонувати визначення механізму фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю як сукупність методів фінансового впливу, що регулюють дії суб'єктів ринку фінансових послуг (фонд фінансування будівництва – ФФБ; компанія з управління активами – КУА; недержавні пенсійні фонди – НПФ; інвестор), шляхом застосування фінансових інструментів, призначених для фінансування операцій з житловою нерухомістю, з метою отримання прибутку або збереження реальної вартості активу.

Оскільки наведене поняття немає чіткого визначення в науковій літературі, уточнено його структурні елементи та взаємозв'язок між ними (рис. 1).



Рис. 1. Механізм фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю

У представленому механізмі фінансові інструменти є складовою методів впливу, які мають переваги та недоліки, що свідчать про існування вибору на ринку. У результаті виокремлення складових встановлено, що механізм фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю є зрозумілим інвестору щодо вибору об'єкта, але процес реалізації фінансових



активів, які застосовуються на ринку житлової нерухомості для фінансування через застосування певної процедури, потребує вдосконалення.

У роботі головну увагу приділено фінансовим активам первинного ринку нерухомості, тому що об'єктом дослідження є процес фінансування операцій з житловою нерухомістю, а це є основою вкладень новобудованого житла. В ефективній роботі механізму фінансових послуг, у коректному функціонуванні ринку житлової нерухомості зацікавлені різні суб'єкти: інституційні, приватні та інші учасники.

Питання методів функціонування є складовою процесу торгівлі житлом, а тому проблема його реалізації спрямовані на зменшення обмежень діяльності суб'єктів ринку. Для більш детального огляду механізму надання фінансових послуг на ринку житлової нерухомості досліджено закордонний досвід, що підтвердив унікальність процесу фінансування через фонди фінансування будівництва. Для вдосконалення українського механізму фінансової послуг на ринку житлової нерухомості запропоновано враховувати проблеми його формування в сучасному економічному просторі.

У другому розділі – **«Оцінка сучасного стану функціонування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю»** – обґрунтовано необхідність процесу формування ефективного механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю; проведено класифікацію фінансових установ, що є основними учасниками механізму надання фінансових послуг на ринку житлової нерухомості; проаналізовано пропозиції об'єктів інвестування в містах України.

На основі експертного оцінювання проблем інвесторів у процесі фінансування житла обґрунтовано, що критичною проблемою є невизначеність процедур отримання прибутку. Підкреслено, що вирішення проблеми перетворення активів на прибуток – це процес, який виражений через категорію «формування». Формування насамперед поняття, яке визначають як перелік дій, етапів, правил, виконавцем і користувачем якого виступає інвестор. Зроблено висновок про доцільність ґрунтовного вивчення інвестора як головного учасника ринку та процесу формування механізму як передумови вдосконалення фінансування житла.

Вибір перспективного партнера в процесі фінансування житлової нерухомості потребує попередньої класифікації, що уможливить з багатооб'єктної вибірки фінансових установ обрати вузько спеціалізовану групу потенційних фінансових партнерів. Поставлене завдання вирішує сучасний багатомірний статистичний аналіз, а саме один з його методів – кластерний аналіз. Такий аналіз має власні алгоритми дослідження, серед яких деревовидна кластеризація та визначення груп методом к-середніх. Показники для кластерного аналізу визначені методом апріорного ранжування сукупності показників, що характеризують діяльність фінансової установи за критеріями успішності та активності відповідно до Методик Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, а саме грошові кошти в обороті (X1), коефіцієнт дебіторської заборгованості (X2), коефіцієнт кредиторської заборгованості (X3), коефіцієнт оборотності власного капіталу (X4), масштаби фінансової

установи (X5), середньорічна чисельність працюючих (X6), обсяг активів (X7), чистий прибуток (X8), рентабельність активів (X9), рентабельність власного капіталу (X10). Відповідно до розподілу за рангами значущості найбільш впливовими показниками успішності та активності є  $X_1$ ,  $X_7$ ,  $X_8$  (табл. 1). Дослідження спрямоване на визначення результативності діяльності через класифікацію та ранжування масиву об'єктів (рис. 2), зокрема складової – інвестиції в житло.

Таблиця 1

**Фрагмент даних фінансових установ для проведення кластерного аналізу**

Фінансова установа	Грошові кошти в нерухомості (X1), тис. грн.	Обсяг активів (X7), тис. грн.	Чистий прибуток (X8), тис. грн.
ТОВ «Вінінвестбуд»	10694	16722	21313
ТОВ «ФК «Голока»»	10011	26991	100
ПАТ «ФК«СТС-інвест»»	613	149928	0
ТОВ «ФК Харківський регіональний ФФБ»	4318	14360	207
ТОВ «ФК «Регіон Капітал»»	470	16334	5
ТОВ «ФК «С-Інвестбуд»»	1923	24956	25
ТОВ «ФК «Перший управитель будівництва»	981	23065	416

Дані про величину прибутку фінансової установи є першочерговим інтересом для зовнішніх користувачів, яким і виступає приватний інвестор. Кластеризація проведена за принципом тісноти зв'язку показників між собою.

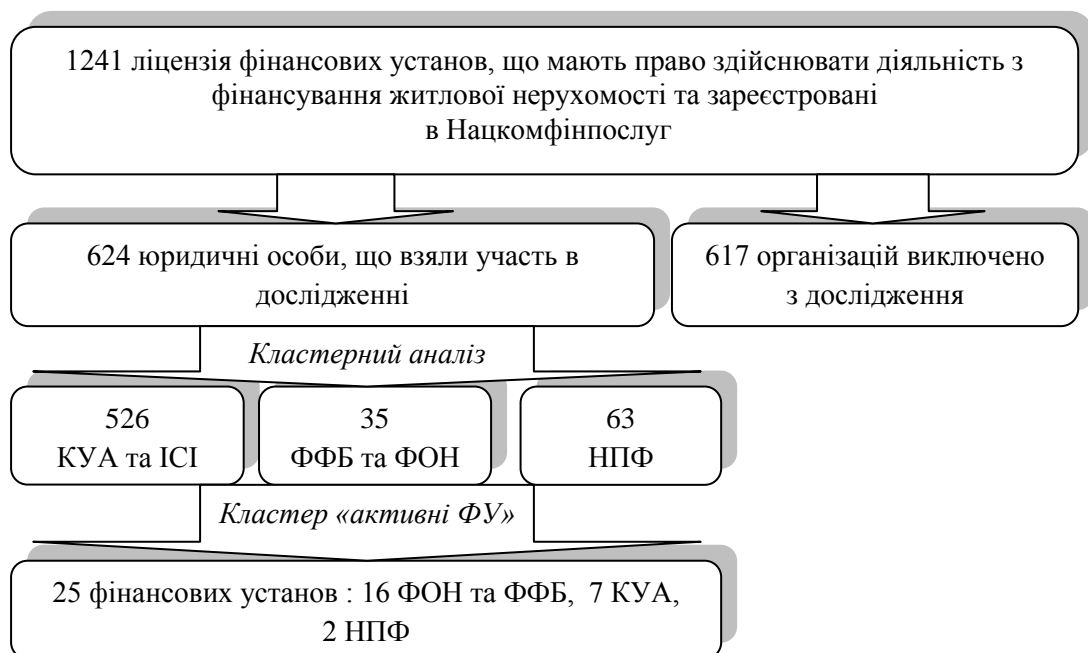


Рис. 2. Розподіл усіх зареєстрованих фінансових установ методом кластерного аналізу

У результаті використання кластерного аналізу методом апріорного ранжування виділено 3 кластери: активні інвестори нерухомості, інвестори з незначним потенціалом, інвестори широкого спектру фінансування. Серед них потенційними для інвесторів є перша група, у яку увійшли 25 фінансових установ. Внутрішня структура кластеру засвідчує, що в групу активних інвесторів нерухомості увійшли фінансові установи, що займаються виключною діяльністю на ринку нерухомості або стратегічним напрямом діяльності, яким є процес фінансування житла, а саме 16 ФОН та ФФБ, 7 КУА, 2 НПФ.

Класифікація дала змогу визначити учасників, які є надійними партнерами інвесторів у процесі інвестування житла та наголосити на специфічній особливості учасників з урахуванням послуг, які вони надають. ФФБ визначені пріоритетними фінансовими установами, механізм надання фінансової послуг яких відрізняється від інших і має певні особливості.

Доведено, що протягом 2014-2016 років спостерігається поступове збільшення кількості довірителів ФФБ (інвесторів) та надходжень коштів до ФФБ. Послуга з фінансування житлової нерухомості через ФФБ застосовується на ринку фінансових послуг з 2013 року. До 2013 року випадки здійснення операцій через ФФБ не мали масового характеру, але за останні три роки ситуація змінилась – фінансовий інструмент ФФБ набув широкого використання. Станом на 30.12.2016 загальна кількість довірителів, які уклали договори з фінансовими компаніями, що беруть участь у ФФБ, становила 27611 осіб. У четвертому кварталі 2016 року порівняно з аналогічним періодом II півріччя 2015 року кількість довірителів ФФБ збільшилась на 1,3 % (245 осіб). Обсяг залучених коштів від довірителів ФФБ становить 27611 млн. грн, що на 29 % (8109 млн. грн) більше порівняно з аналогічним періодом минулого року. Така динаміка підтвердила актуальність послуги за участі ФФБ, оскільки збільшення обсягу коштів від інвесторів підвищує фінансову забезпеченість житлової галузі загалом та механізму здійснення операцій зокрема.

На основі отриманого кластеру «активні інвестори» здійснено розподіл учасників процесу фінансування житлової нерухомості за територіальною ознакою. Визначено рівень надійності (1) надання забудівельниками послуги інвесторам, що обирають об'єкти інвестування на всій території країни.

$$K_{cd} = \frac{\sum P_6}{\sum P}, \quad (1)$$

де  $K_{cd}$  – вірогідність своєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію;

$\sum P_6$  – обсяг новобудов, введених в експлуатацію в строк;

$\sum P$  – загальний обсяг новобудов.

З урахуванням строків введення об'єктів будівництва в експлуатацію обрано Харків як пріоритетне місто для проведення дослідження, тому що рівень надійності надання будівельних послуг (75 %) перевищує безпечність операцій на ринку житлової нерухомості інших регіонів (м. Київ, м. Львів, м. Івано-Франківськ). Проаналізовано пропозиції об'єктів інвестування в

Харкові як одному з найперспективніших і надійних регіонів та визначено вплив характеристик об'єктів на вибір механізму фінансування нерухомості. Означено залежність класу житла та ФФБ як інструменту інвестування.

За результатами дослідження у цьому місті надають перевагу класу комфорт і бізнес, які фінансують через ФФБ дві фінансові установи (ТОВ «ФК Харківський регіональний ФФБ» та ТОВ «С-Інвестбуд»), що потрапили в кластер «активні фінансові установи».

Проведено оцінку фінансового потенціалу цих фінансових установ, що здійснюють операції на ринку житлової нерухомості Харкова як необхідну складову процесу вибору надійного партнера. Визначено, що ТОВ «ФК Харківський регіональний ФФБ» є надійним партнером для інвесторів (табл.2).

Таблиця 2

### Оцінка рівня фінансового потенціалу ТОВ «ФК Харківський регіональний ФФБ»

Показник	2015	2016	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	0,000016	0,00019	С
Рентабельність власного капіталу	0,0000157	0,000193	С
Частка позикових коштів	0,133	0,163	С

За даними табл. 2, оцінка фінансового потенціалу за системою показників, що визначають рівень надійності й розвитку фінансової установи дає змогу визначити стан фінансових установ – учасників кластеру «активні інвестори» як такий, що на середньому рівні (С) фінансового потенціалу за більшістю показниками. Показники прибутковості є нижче нормативного значення, але мета діяльності фінансової компанії ФФБ не спрямована на отримання прибутку, тому розраховані показники – на допустимому рівні та є прийнятними для установ цієї галузі. Справді, важливим залишається рівень ліквідності фінансової установи, бо від нього залежить виконання зобов'язань перед інвестором.

Запропоновано компенсувати інвестору позбавленість права вибору механізму фінансових послуг через альтернативний варіант обрання об'єкта з надійним забезпеченням, що залежить від фінансового партнерства на ринку житлової нерухомості.

У третьому розділі – «Удосконалення процесу формування механізму фінансування житлової нерухомості» – розвинуто комплексний склад компонент вибору об'єкта житлової нерухомості інвестором; доповнено процедуру формування механізму фінансової послуги через ФФБ; удосконалено методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги при здійсненні операцій з житловою нерухомістю.

Для збалансованості інтересів інвестора розроблено комплексний склад

компонент (рис. 3) до вибору об'єкта інвестування – єдиного вибору, що має особа, яка ухвалює рішення про фінансування. Комплексний склад включає: критерії надійності фінансового партнера, якісної характеристики об'єкту інвестування, вартість об'єкту. Склад критеріїв впливу визначено на основі оприлюднених забудовниками даних, що є загальнодоступним джерелом інформації.

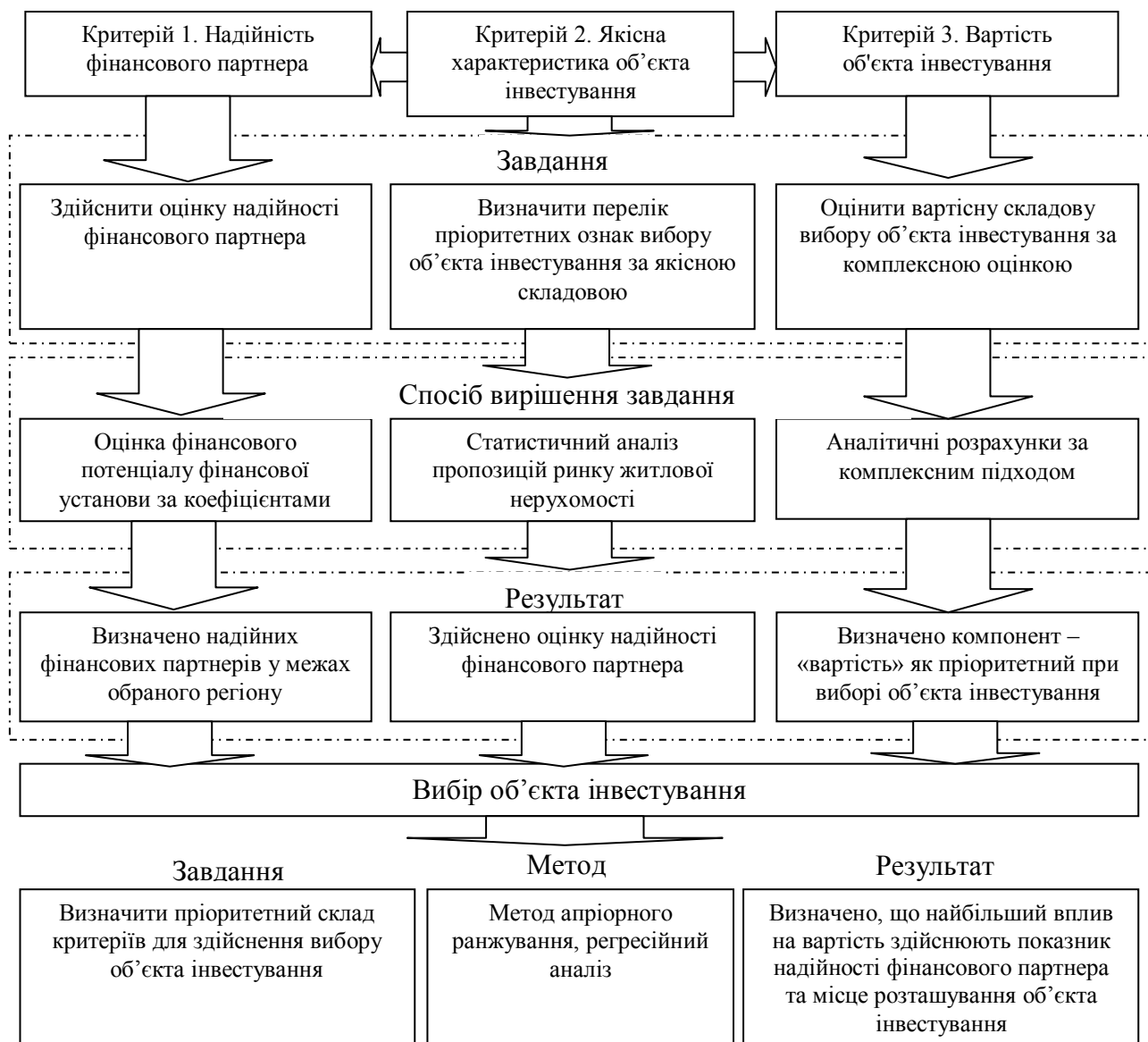


Рис. 3. Комплексний склад компонент вибору об'єкта житлової нерухомості інвестором

Для визначення впливу кожного критерію на вартість об'єкта ( $Y$ ), що визнаний основним з переліку, побудовано регресійну модель (формула 2).

$$Y = 13,47 - 9,34 x_1 + 0,96 x_2 + 0,05 x_3 + 4,29 x_5 + 0,0021 x_6, \quad (2)$$

де  $x_1$  – рівень фінансового потенціалу;  $x_2$  – клас об'єкту;  $x_3$  – житлова площа ( $m^2$ );  $x_5$  – район розташування;  $x_6$  – поверховість.

Так, за моделлю (2) найбільший вплив здійснюють зміни показника фінансового потенціалу та місця розташування об'єкта (17,5 % і 17,9 % відповідно). Інші ознаки впливу відображають зміни, які не є значними, хоча



вважаються суттєвими. Отже, якісні характеристики при виборі житлового об'єкта для інвестора посідають друге місце, головними компонентами є надійні (безризикові) відносини та віддаленість об'єкта від центру міста.

Обґрунтований за регресійною моделлю критерій вибору об'єкта інвестування є неповним з огляду на процедуру надання фінансової послуги на ринку житлової нерухомості. Процес формування процедури як перелік дій на практиці відображений у правилах ФФБ, які містять широку інформацію про перелік дій усіх учасників процесу. Кожний розділ правил інформує учасника ФФБ про всі деталі роботи фонду та інструктує його щодо можливих небезпек, які потребують певної уваги задля страхування інвестора.

Процес надання фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю, який представлений у правилах ФФБ, є юридично обтяженим документом, що ускладнює зрозумілість особливостей користування специфічним фінансовим активом, який є ключовим невиділеним моментом для інвестора. Для полегшення користування правилами ФФБ і внесення чітко структурованих кроків у дії інвестора розроблено процедуру формування механізму фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю. Процедура має 5 етапів, які дають змогу акцентувати увагу інвестора на ключових кроках у процесі надання послуги.

Важливим моментом є не закінчення будівництва об'єкта інвестування, а отримання прав власності на зарезервоване житло. Фінансова послуга для здійснення операцій з житловою нерухомістю – складна структурована система, яка побудована на умовах залучення коштів інвестора для цільового їх використання, а саме фінансування будівництва. За результатами здійснення цих операцій інвестор отримує у власність об'єкт інвестування, що передбачено правилами ФФБ як вигодонабуття. Однак вигода, відповідно до визначення «фінансової послуги», виражена процесами отримання прибутку або збереження реальної вартості активу. Ця умова в правилах ФФБ не виокремлена. Тому запропоновано внести до офіційної процедури формування механізму фінансової послуги на ринку житлової нерухомості отримання інвестором вигоди – етап 5 (рис. 4).

Виконання етапів, які представлені в процедурі та попередній аналіз пропозицій об'єктів інвестування, дають змогу інвестору якісно оцінити власні сили та чітко контролювати перебіг дій механізму фінансових послуг, що підвищує його захищеність та поінформованість. Для повноти цього процесу оцінено фінансову складову процесу вигодонабуття та загальну ефективність усього процесу фінансування на ринку житлової нерухомості; розроблено методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги при здійсненні операцій з житловою нерухомістю.

Суть інвестування в житло полягає у вкладенні власного або позичкового капіталу інвестора з розрахунку на отримання прибутку або збереження реальної вартості житла. Але існує вигодонабуття, що поєднує в собі дві мети, які реалізуються в процесі надання фінансової послуги. Це орендне користування придбаної квартири, яке дозволяє і отримувати щомісячний дохід і зберегти реальну вартість житла.

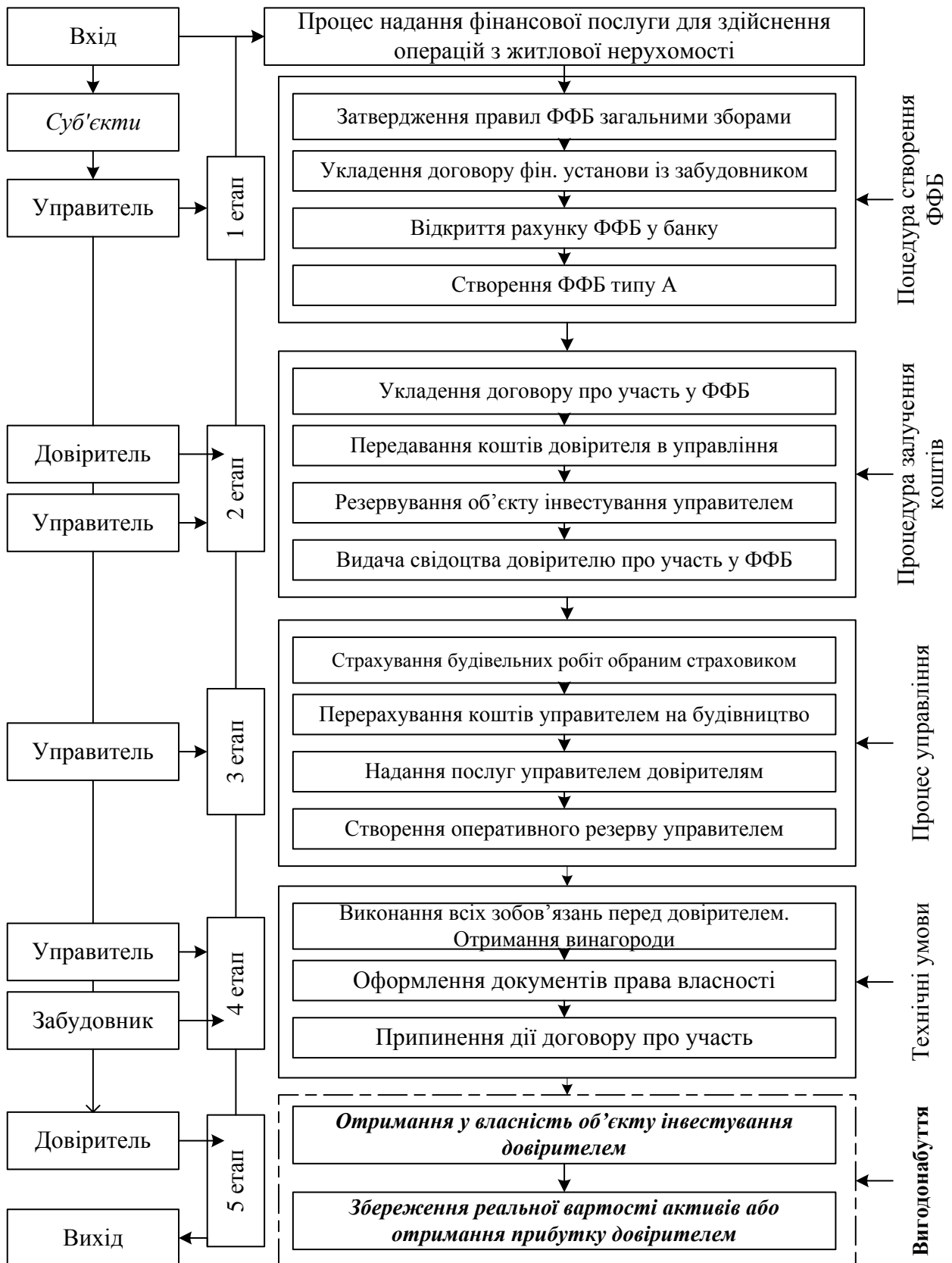


Рис. 4. Процедура формування механізму фінансових послуг на ринку житлової нерухомості через ФФБ

Методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю представлено на рис. 5.

Оцінка всіх способів отримання прибутку з урахуванням попередньо

розробленої процедури надання фінансової послуги визначила, що більш вигідним варіантом є зміна власника сертифіката ФФБ до отримання права власності на житло (до введення житлового об'єкта в експлуатацію).

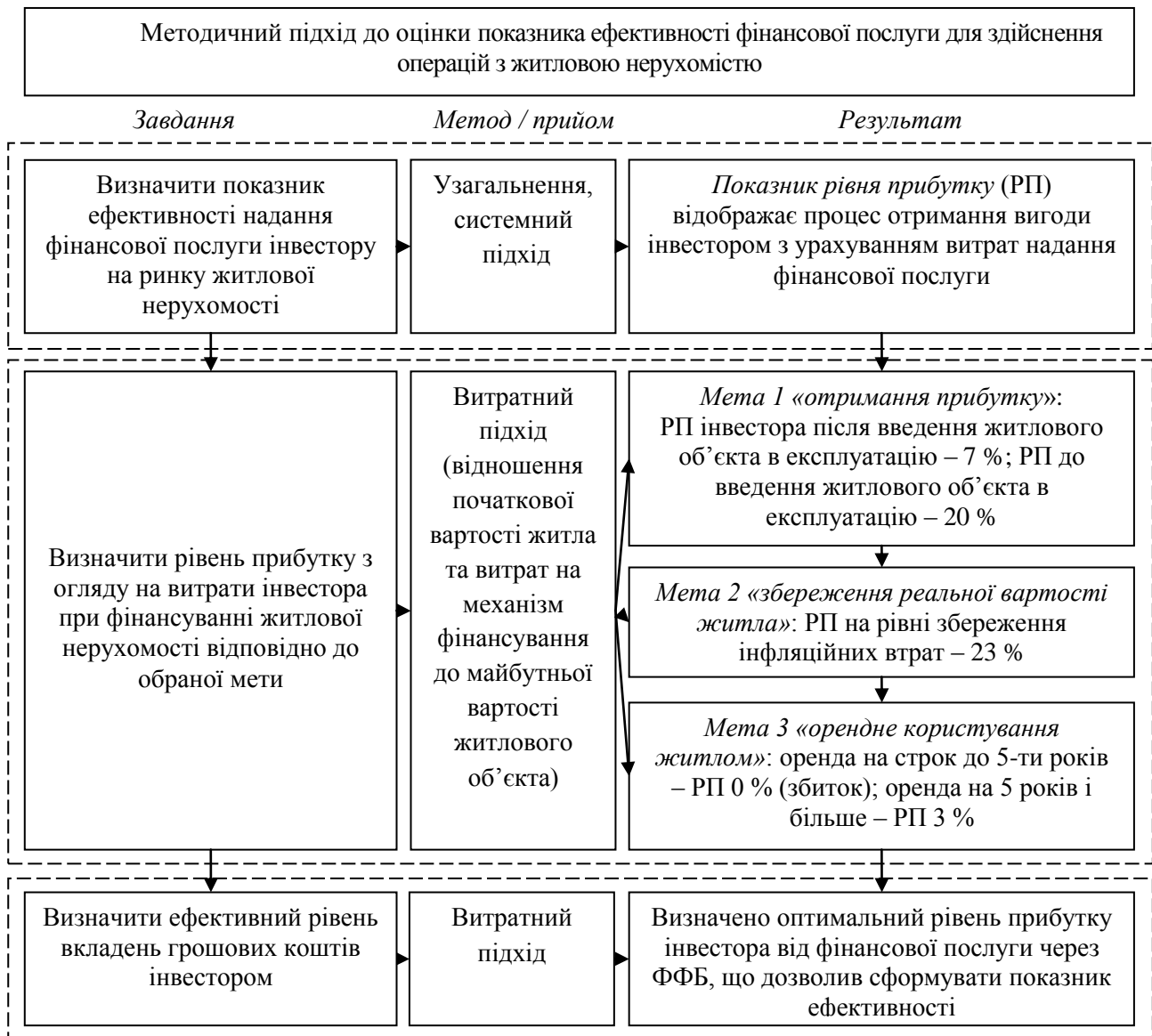


Рис. 5. Методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю

Така реалізація житла є найбільш вигідним варіантом фінансування за витратами, а тому й обсяг прибутку перевищує рівень за метою 2 і 3. Зміна власника фінансового активу дійсна як для житла економ класу, так і бізнес.

Для надання загальної оцінки за метою отримання прибутку, визначено відносний рівень залежності вартості житла та обсягу вигоди для інвесторів (табл. 3).

Залежність прибутку за будь-яким обраним інвестором об'єктом перебуває в межах 20 % (від 18,86 % до 19,97 %). Такий результат дає змогу інвестору, що бажає отримати прибуток від здійснення операції на ринку житлової нерухомості, обрати варіант реалізації через механізм ФФБ з

упевненістю, що він отримає прибуток у розмірі 20 % від вартості житла та всіх витрат, що сприяють функціонуванню цього механізму.

Отримана залежність чітко формулює матеріальну вигоду інвестора від операції на ринку житлової нерухомості та доповнює аналіз вибору об'єкта за попередніми критеріями. Важливість витратної складової в цьому процесі не залишає сумнівів, бо відсутність матеріальної забезпеченості інвестора поступається якісними характеристикам житла, його територіальному розташуванню.

Таблиця 3

### Рівень відносної залежності вартості житла та прибутку

Об'єкт інвестування (м. Харків)	Вартість об'єкта в новобудові з урахуванням додаткових витрат за ФФБ та витрат на продаж, грн.	Прибуток інвестора скоригований за метою «отримання прибутку», грн.	Рівень прибутку, %
1	2	3	(4)=((3)/(2))*100
Одеський	626766,72	125168	19,97
Садовий	530085	100000	18,86
Подольський	854501,1	161797	18,93
Павловський квартал	1025684,13	193991,5	18,91
Садовий 2	654478,08	127992	19,56
Оптима	859800	166600	19,38
Молодіжний	494068,8	95320	19,29
Схід-Захід	661512	131080	19,82
На Мінській	615306	116400	18,92

Отже, отримані результати дисертаційної роботи свідчать про прибутковість фінансових операцій на ринку житла, а отже, механізм фінансування нерухомості, з погляду оцінки привабливості житла для інвестора, є матеріально забезпеченим, зокрема, 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.

## ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі запропоновано вирішення актуального науково-практичного завдання з формування ефективного механізму фінансових послуг для здійснення операцій на ринку житлової нерухомості. За результатами дослідження сформовано висновки теоретико-методичного та науково-практичного характеру, що відображають вирішення задач дисертації відповідно до поставленої мети, які полягають у такому.

1. Розроблено теоретичні положення з формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю, які передбачають врахування процесу отримання вигоди інвестором на етапі

придбання об'єкта інвестування, у європейських країнах та Україні для розвитку підприємницької складової фінансової послуги.

2. Обґрунтовано необхідність процесу формування ефективного механізму фінансової послуг на ринку житлової нерухомості, а саме: доведено, що вирішення критичної проблеми – перетворення активів на прибуток – це процес, який виражений через категорію «формування», що є переліком дій, етапів, правил, які здійснює інвестор як виконавець і користувач. Це свідчить про потребу подолання критичного рівня проблем функціонування ринку житлової нерухомості через процес визначення етапів досягнення мети інвестування суб'єктів.

3. Класифіковано фінансові установи, які мають право здійснювати операції на ринку житлової нерухомості – сформовано 3 кластери. Особливої уваги потребує група учасників під назвою «активні фінансові установи», більшу частину яких становлять ФФБ, механізм функціонування яких є основним інструментом на сучасному ринку новобудов. Проведено оцінку фінансового потенціалу фінансових установ, які здійснюють операції на ринку житлової нерухомості Харкова, що дозволить інвестору обрати надійного партнера.

4. Проведено аналіз пропозиції об'єктів інвестування в м. Харкові як одному з найперспективніших і надійних регіонів та визначено вплив критеріїв об'єкта на вибір механізму фінансування нерухомості. Означено критерії віднесення об'єктів інвестування за характеристиками житла до певного класу нерухомості. Отримані результати відображають залежність класу житла та ФФБ як інструменту інвестування, визнають пріоритетність вибору класів комфорт та бізнес.

5. Розроблено комплексний склад компонент до вибору надійного об'єкта інвестування, який полягає в поєднанні характеристик житла, надійності фінансового партнера та витрат інвестора. Критерій витратності відображає вартість житлової нерухомості, яка залежить як від фінансового партнерства, так і від якісних характеристик. Розроблений склад виражає ступінь цієї залежності та дозволяє інвестору знизити власні ризики на стадії попереднього аналізу обраного для фінансування об'єкту.

6. Доповнено процедуру формування механізму фінансової послуги через ФФБ, особливістю якої є перенесення центру відносин між фінансовою установою та інвестором на етап вигодонабуття останнього, а не на отримання права власності, як це спостерігається на теперішній час. Результат функціонування механізму надання фінансових послуг відображає отримання прибутку інвестора або збереження реальної вартості об'єкта фінансування. Застосування такої процедури дає змогу інвестору оцінити витрати на інвестування та контролювати перебіг дій механізму, що підвищує його захищеність та поінформованість.

7. Удосконалено методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги на ринку житлової нерухомості через ФФБ, що виражений у визначенні ефективної процентної ставки (20 % від вартості нерухомості), яка інформує потенційно зацікавлену особу про обсяг отриманого прибутку в разі



вкладення ним в об'єкти інвестування фінансових установ із кластеру надійних партнерів. Також доцільним вкладенням коштів є застосування механізму фінансування житлової нерухомості через ФФБ у частині зміни власника сертифікатів ФФБ до оформлення документів на право власності. Завдяки використанню запропонованого інструментарію сформовано прибутковий механізм надання фінансової послуги інвестору, що дає змогу оцінити його вигоду на етапі попереднього вибору житлового об'єкта.

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

### *Підрозділи в колективних монографіях*

1. Давиденко Д. О. Розвиток ринку житлової нерухомості в умовах Європейської інтеграції / Д. О. Давиденко // Розвиток ринків фінансових послуг в умовах Європейської інтеграції : монографія / наук. ред. та кер. кол. авт. д-р екон. наук, проф. Н. М. Внукова. – Х. : ТО Ексклюзив, 2014. – С. 189–192. *Особистий внесок здобувача: визначено перелік пріоритетних проблем фінансування будівництва житла в Україні, вирішення яких сприятиме євроінтеграції ринку житлової нерухомості.*

2. Давиденко Д. О. Порівняльний аналіз механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житлової нерухомості згідно з умовами Європейського Союзу / Д. О. Давиденко // Реформування ринків фінансових послуг в умовах інтеграції до європейського фінансового простору : монографія / наук. ред. канд. екон. наук Р. Пукала і докт. екон. наук, проф. Н. М. Внукова – Х. : ТО Ексклюзив, 2016. – С. 136–138. *Особистий внесок здобувача: уточнено поняття «механізм фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю», яке сформовано з урахуванням досвіду функціонування установ Європейської спільноти.*

### *Статті у наукових періодичних виданнях інших держав та у виданнях України, що включені до міжнародних наукометричних баз*

3. Давиденко Д. О. Ієрархічна модель проблем фінансування будівництва житла інвестором / Д. О. Давиденко // Сталий розвиток економіки. – 2014. – № 2 (24). – С. 102–106 (*Index Copernicus*).

4. Давиденко Д. О. Оцінка ефективності інвестицій в закордонні об'єкти житлової нерухомості / Д. О. Давиденко // Вісник Одеського національного університету. – 2015. – Т. 20. Вип. 1. – С. 140–143. – (Серія «Економіка») (*Index Copernicus*).

5. Давиденко Д. О. Формування процедури надання фінансової послуг на ринку житлової нерухомості / Д. О. Давиденко // Молодий вчений. – 2016. – № 11 (38). – С. 579–583 (*Index Copernicus*).

6. Давиденко Д. О. Визначення складу активних фінансових установ з надання фінансових послуг на ринку житлової нерухомості / Д. О. Давиденко // East European Scientific Journal. *Ekonomia*. – 2016. – № 4 (8). – Vol. 1. – С. 60–63 (Польща).

7. Давиденко Д. О. Підхід до оцінки рівня ефективності інвестування житлової нерухомості через фонди фінансування будівництва / Д. О. Давиденко // Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2017. – № 11. –

С. 33–37. – (Серія «Міжнародні економічні відносини та світове господарство») (*Index Copernicus*).

8. Внукова Н. М. Збалансований підхід інвестора до вибору об'єкту житлової нерухомості / Н. М. Внукова, Д. О. Давиденко // Економіка розвитку. – 2017. – № 1 (81). – С. 24–31 (*Index Copernicus*). *Особистий внесок здобувача: встановлено пріоритетні критерії здійснення вибору об'єкту фінансування інвестором.*

#### *Авторські свідоцтва*

9. Внукова Н. М. Свідоцтво про реєстрацію авторського права на науковий твір: «Алгоритм вибору найкращого об'єкту інвестування на основі системи підтримки прийняття рішень (СППР) Decision Grid» / Н. М. Внукова, Д. О. Давиденко. – № 61854 від 25.09.2015; опубл. 30 жовтня 2015 р., Бюл. № 38.

#### *Публікації за матеріалами наукових конференцій*

10. Давиденко Д. О. Особливості нормативного забезпечення інвестиційної політики Європейського Союзу для сфери житлової нерухомості / Д. О. Давиденко // Актуальні напрями правового забезпечення інноваційної та інвестиційної політики в Україні : матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Харків, 14 листопада 2014 р.). – Х. : Право, 2014. – С. 71–73.

11. Давиденко Д. О. Сутнісна характеристика поняття фінансовий механізм на ринку нерухомості / Д. О. Давиденко // Сучасні проблеми фінансового моніторингу : збірник матеріалів IV Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Харків, 10 квітня 2015 р.). – Х. : ТО Ексклюзив, 2015. – С. 59–60.

12. Давиденко Д. О. Методика оцінки фінансового стану інвестиційної компанії / Д. О. Давиденко // Розвиток фінансово-економічного становища на різних рівнях управління: підприємство, регіон, держава : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпропетровськ, 6-7 листопада 2015 р.). – Дніпропетровськ : НО «Перспектива», 2015. – Ч. 3. – С. 17–18.

13. Давиденко Д. О. Необхідність застосування кластерного аналізу при фінансуванні житлової нерухомості / Д. О. Давиденко // Моделювання та прогнозування соціально-економічних процесів : матеріали Всеукраїнської науково-практичної Інтернет-конференції молодих учених та студентів (м. Харків, 24-26 березня 2016 р.). – Х. : Видавництво «НТМТ», 2016. – С. 87–89.

14. Давиденко Д. О. Визначення ключових проблем фінансування житлової нерухомості інвестором / Д. О. Давиденко // Розвиток європейського простору очима молоді: економічні, соціальні та правові аспекти : матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених та студентів (м. Харків, 22 квітня 2016 р.). – Х. : Видавництво «НТМТ», 2016. – С. 1369–1370.

15. Давиденко Д. О. Процес формування як спосіб подолання проблем фінансування житлової нерухомості / Д. О. Давиденко // Розвиток економічної системи в умовах глобалізації : матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції (м. Хмельницький, 11-12 листопада 2016 р.). – Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2016. – С. 132–134.

16. Давиденко Д. О. Обов'язковий фінансовий моніторинг операцій на ринку житлової нерухомості / Д. О. Давиденко // Сучасні проблеми фінансового моніторингу : збірник матеріалів V Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Харків, 8-9 грудня 2016 р.). – Х. : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, ТО Ексклюзив, 2016. – С. 58–59.

## АНОТАЦІЯ

**Давиденко Д. О. Формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю. – На правах рукопису.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук зі спеціальності 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит. – Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця, Харків, 2017.

Дисертація присвячена розвитку й удосконаленню теоретичних положень, методичних підходів і розробленню практичних рекомендацій щодо процесу формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю.

Визначено сутність поняття «механізм фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю». Узагальнено складові механізму фінансування житлової нерухомості. Окреслено пріоритетні проблеми інвестування житла для вкладників. Обґрунтовано необхідність процесу формування ефективного механізму надання фінансових послуг на ринку житлової нерухомості. Проведено класифікацію учасників ринку житлової нерухомості, визначено найактивніших з них. Розроблено комплексний склад компонент вибору об'єктів житлової нерухомості, що визначає вартість активу пріоритетною складовою в процесі фінансування. Доповнено положення процедури формування механізму фінансової послуги етапом вигодонабуття. Удосконалено оцінку показника ефективності вкладів інвестора у фінансування житла з метою отримання вигоди у виді прибутку або збереження реальної вартості активу.

**Ключові слова:** механізм фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю, фонд фінансування будівництва, фінансові активи, вигода, ефективність, отримання прибутку, збереження реальної вартості активу, житло, вигодонабуття.

## SUMMARY

**Davidenko D. O. Formation of the mechanism of financial services for transactions with residential real estate. – The manuscript.**

Economic candidate's thesis in specialty 08.00.08 – money, finance and credit. – Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics, Kharkiv, 2017.

The dissertation is devoted to the developing and improving theoretical provisions, methodological approaches and practical recommendations of the process of forming the mechanism of financial services for transactions with residential real estate.

The notion «mechanism of financial services for transactions with residential real estate» has improved. The components of the mechanism of financing residential real estate were generalized. The foreign experience in housing finance were considered. This experience has allowed to consider to various mechanisms for housing finance property and allocated cooperation as an important component for attracting more clients. A comparative analysis of these mechanisms was fulfilled, which pointed to the lack of analogues of the FCF abroad.

An expert assessment of the investor's problems that arise in the process of housing finance was fulfilled. The ranking of problems was performed, which

allowed them to structure by levels. A critical level is the uncertainty of the algorithms financing of investor of transactions with real estate. The solution of a critical problem is a process that was expressed through the category of «formation», was reported. The necessity of the process of forming an effective mechanism for the provision of financial services in the housing market was substantiated.

The investor is a key participant in the mechanism for financing housing property was determined. Classification of participants in the residential real estate market was conducted, the most active ones was identified. The resulting cluster is distributed on a territorial basis. The level of reliability of provision of services by developers was determined. Kharkiv was chosen as a priority region for research, since the level of reliability exceeds the security of operations in other regions. The analysis of offers of objects of investment of city was fulfilled. Dependence of a class of habitation and FCF as tool of investment was reported. The financial potential of financial institutions from the cluster, who activities in the city was conducted.

The need for a comprehensive approach to the selection of a real estate by an investor was introduced, which includes the characterization of the facility, the reliability of the financial partner (assessment of the financial potential), the expenditure component of the process of financing housing property. To determine the impact on the investor's choice of each criterion a regression model that showed the importance of the cost of housing compared to other criteria was constructed.

An approach to investor's choice of residential real estate objects was, which determines the value of the asset as a priority component in the financing process developed. The provision of the procedure for the provision of financial services by the beneficitation phase was added. The evaluation of the investor's investment in housing finance was improved in order to gain profit in the form of profit or to maintain the real value of the asset. The financing of residential real estate through the FSF is the most profitable in the case of the sale of the FCF certificate before obtaining the rights to the property of the investment object was determined.

This option provides the investor profit with a gain of 20% of the total cost of housing and the cost of operating the financial services delivery mechanism. For receiving profit the priority objects of investment are residential economy class, which requires costs covered by sales income was determined. Another advantageous condition is the preservation of the value of housing as an asset that is not planned to be sold for profit. Benefit purchase under this option not only provides the investor with a reliable asset, but also keeps the investor's funds from inflation losses over time. The approach is universal from the point of view of the object of investment, but it remains important to choose the purpose of providing financial services in the housing market was proved.

Due to the use of the proposed tools, a profitable mechanism for providing a financial service to an investor, which allows him to assess his benefit at the stage of the preliminary selection of a residential property were formed.

**Key words:** mechanism of financial services for transactions with residential real estate, fund of construction financing, financial assets, benefit, efficiency, profit, saving of real value of the asset, accommodation, beneficitation.

**ДАВИДЕНКО ДАР'Я ОЛЕКСАНДРІВНА**

**ФОРМУВАННЯ МЕХАНІЗМУ ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ ДЛЯ  
ЗДІЙСНЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ**

Спеціальність 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

**АВТОРЕФЕРАТ**

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Формат 60×84/16 Ум. друк. арк. 0.9. Тир.100 прим. Зам 395-17.  
Підписано до друку 15.09.17 Папір офсетний.

Надруковано з макету замовника у ФОП Бровін О.В.  
61022, м. Харків, вул. Трінклера, 2 корп. 1, к. 19. Т. (057) 758-01-08, (066) 822-71-30  
Свідоцтво про внесення суб'єкта до Державного реєстру  
видавців та виготовників видавничої продукції серія ДК 3587 від 23.09.09 р.