

DOI: [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2024.53\(2\).161-173](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2024.53(2).161-173)

УДК 336.647.2 : 330.322

Ірина КАЛІНА

докт. екон. наук, професор
ORCID: 0000-0001-5662-6967

ПрАТ «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом», м. Київ

Артем ВЕЛИЧКО

аспірант
ORCID: 0000-0002-2928-2393

Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ

ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ ІНВЕСТИВАННЯ В БУДІВНИЦТВІ В КОНТЕКСТІ СТРАТЕГІЧНОГО РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМСТВ-ДЕВЕЛОПЕРІВ

Анотація. Стаття присвячена аналізу теоретичних, методичних і практичних аспектів застосування фінансових інструментів інвестування в будівництві для забезпечення стратегічного розвитку підприємств-девелоперів в умовах сучасних економічних реалій, що є особливо актуальним зокрема в Україні під час економічної нестабільності та воєнної агресії. Визначено, що будівельний сектор суттєво сприяє економічному відновленню, проте характеризується значною капіталоємністю та високими ризиками. Це зумовлює необхідність застосування диверсифікованих фінансових інструментів та інноваційних моделей інвестування, які забезпечують стабільні фінансові потоки, прийнятну рентабельність і мінімізацію ризиків. Автори розглядають вітчизняні та міжнародні дослідження, відзначаючи їхній внесок у вивчення інвестиційних моделей, фінансових інструментів, ризик-менеджменту й економічних умов розвитку будівництва. Наголошено на потребі поглибленого дослідження адаптації фінансових інструментів до сучасних умов та розробки нових моделей, що враховують особливості девелоперських проєктів. Проаналізовано фінансові інструменти, серед яких власні кошти, банківські кредити, держпідтримка, попередні договори купівлі-продажу, інститути спільного інвестування, цільові облигації, опціони, іноземний капітал, краудфандинг, державно-приватне партнерство, спільні підприємства, емісія цінних паперів, венчурні інвестиції. Кожен інструмент оцінюється за ризиком, прибутковістю, доступністю капіталу, контролем управління, гнучкістю й адаптивністю до змін ринку. Висвітлено стратегічну важливість вибору оптимальних моделей інвестування, державно-приватного партнерства і краудфандингу. Зроблено висновок про критичну роль правильного вибору та комбінації фінансових інструментів і моделей для підтримки

конкурентоспроможності, фінансової стабільності та сталого розвитку будівельних підприємств.

Ключові слова: *інвестиції, девелопмент, фінансування будівництва, підприємство-девелопер, інвестиційна політика, будівельні підприємства*

Постановка проблеми. Будівельний сектор є ключовим драйвером економічного зростання держави, набуваючи особливої значущості в періоди посткризового відновлення та подолання наслідків збройних конфліктів. Його динамічний розвиток сприяє якісним трансформаціям інфраструктури, активізації ринку праці та задоволенню потреб населення у житлі. Будівельні проекти, вирізняючись значною капіталоемністю та високим рівнем ризиків, об'єктивно зумовлюють потребу підприємств-девелоперів у кваліфікованому застосуванні диверсифікованого спектра фінансових інструментів і прогресивних інвестиційних моделей. Ефективне використання зазначених механізмів є ключовою передумовою забезпечення стабільного фінансового потоку та досягнення прийнятних показників рентабельності інвестицій. Вибір оптимальних фінансових механізмів виступає важливим фактором мінімізації потенційних ризиків, підвищення операційної ефективності будівельних проектів та залучення необхідних інвестиційних ресурсів. Зазначене є критично важливим не лише для забезпечення стійкого стратегічного розвитку підприємств будівельної галузі, але й для загального економічного поступу. В контексті сучасних реалій, зокрема в Україні, що потерпає від повномасштабної військової агресії, поглиблення економічної нестабільності та трансформаційні процеси на ринку нерухомості актуалізують потребу в глибокому дослідженні фінансових стратегій, застосовуваних у будівельній сфері.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання фінансових інструментів інвестування в будівництві в контексті розвитку підприємств-девелоперів розглядалось у працях таких вітчизняних та закордонних дослідників, як Богданенко А. [1], Вознюк М., Садов'як М.[2], Готтманн В., Джаконя В., Станкевікс А. [3], Єпіфанова І. [4], Забаштанський М.[5], Зянка В., Нечипоренко Т., Вальдшмідт І.[6], Кузнецова А., Штейнхаус Д.[7], Маляр С. [8]. У роботах цих авторів розглядаються різні аспекти фінансових інструментів, моделі інвестування, ризик-менеджмент та вплив економічних умов на будівельний сектор. Зокрема, у працях Єпіфанової І. висвітлено рекомендації щодо покращення інвестиційного клімату шляхом державного регулювання [4]. Забаштанський М. окреслив пріоритети стимулювання розвитку житлового фонду, враховуючи аспекти інвестиційної активності [5]. Зянка В., Нечипоренко Т. та Вальдшмідт І. аналізували сучасні зміни в інвестиційному середовищі [6]. Вознюк М. і Садов'як М. зосередилися на нових ризиках і можливостях інвестування в умовах війни [2]. Роль ринку нерухомості в інвестиційних процесах

розглянута у працях Кузнецової А. та Штейнхауса Д. [7]. Богданенко А.[1] і Маляр С.А.[8] представили нові організаційно-економічні підходи до управління інвестиційною діяльністю. Баланська О. проаналізувала систему фінансування, класифікувала ризики житлового будівництва та її складові [9,10].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Незважаючи на значну увагу науковців до питань фінансування будівельної галузі, низка аспектів залишаються недостатньо розкритими та потребують подальшого поглибленого дослідження. Зокрема, в контексті сучасних економічних трансформацій та зростаючої динамічності ринкового середовища, питання адаптації існуючих фінансових інструментів до нових реалій та забезпечення стійкої конкурентоздатності будівельних підприємств залишаються актуальними та вимагають додаткових наукових розробок. Ключовим напрямом подальших досліджень має стати розробка інноваційних фінансових моделей та інструментів, які б враховували специфічні особливості девелоперських проєктів та забезпечували ефективне залучення фінансових ресурсів навіть в умовах макроекономічної нестабільності. Це передбачає ґрунтовний аналіз прогресивних фінансових механізмів, здатних забезпечити стабільність та сприяти сталому розвитку девелоперських організацій.

Метою дослідження є аналіз теоретико-методичних засад та практичних аспектів застосування фінансових інструментів інвестування в будівництві в контексті забезпечення стратегічного розвитку підприємств-девелоперів сучасних економічних умовах.

Фінансові інструменти є необхідними головними засобами для забезпечення фінансування будівельних проєктів та управління ризиками в будівельній галузі [10, с.95-97]. Сучасні будівельні підприємства використовують різноманітні фінансові механізми, такі як банківські кредити, облігації, венчурний капітал [11] та краудфандинг [12], для залучення необхідного капіталу та оптимізації інвестиційних процесів. В умовах економічної нестабільності та повномасштабної війни в Україні, вибір відповідних фінансових інструментів набуває ще більшої значущості для забезпечення стабільності та розвитку галузі. Аналіз ефективності різних фінансових інструментів дозволяє будівельним підприємствам приймати обґрунтовані рішення, мінімізувати ризики та підвищувати рентабельність проєктів [13, с. 39–40].

Традиційні джерела фінансування, що склалися впродовж тривалого періоду, й надалі відіграють важливу роль у реалізації будівельних проєктів, зберігаючи дієвість і актуальність для підтримки стабільного функціонування галузі, незважаючи на економічну нестабільність. Ефективне залучення та раціональне управління ресурсами є визначальними чинниками успішної реалізації проєктів і забезпечення довгострокового розвитку підприємств-девелоперів. У табл. 1 розглянуто ключові джерела фінансування, що традиційно застосовуються в

будівельній сфері, зокрема власні кошти підприємств як базовий елемент фінансового забезпечення інвестиційної діяльності.

Таблиця 1

Порівняльний аналіз джерел інвестування у будівництво за об'єктами, інструментами фінансування та роллю девелопера

Джерела інвестування	Об'єкти інвестування	Інструменти фінансування будівництва	Роль підприємства-девелопера	Переваги (+) та недоліки (-)
1	2	3	4	5
Власні кошти підприємств	Будівництво житла, реконструкція об'єктів	Капітал підприємств-забудовників, реінвестований прибуток	Повний контроль, швидке реагування на зміни	(+) Незалежність, швидкість прийняття рішень; (-) Обмеженість коштів, ризик втрати ліквідності
Банківські кредити	Комерційна та житлова забудова	Довгострокові банківські кредити	Виконання фінансових зобов'язань перед банками	(+) Значні обсяги коштів; (-) Високі ставки, складність процедури
Державне фінансування	Інфраструктурні об'єкти, соціальне житло	Бюджетні кошти, субсидії, цільові програми	Виконання соціальних та державних замовлень	(+) Масштабність, соціальний ефект; (-) Бюрократія, політична залежність
Кошти населення	Житлова забудова, індивідуальні проєкти	Попередні внески, розстрочки, прямі інвестиції фізосіб	Забезпечення гарантій будівництва, управління репутацією	(+) Гнучкість, масовість; (-) Недовіра, високий ризик, немає гарантій
Інститут спільного інвестування (ІСІ) / Фонд фінансування будівництва (ФФБ) / Фонд операцій з нерухомістю (ФОН) залежно від контексту)	Житлові комплекси, масштабні девелоперські проєкти	ІСІ, ФФБ, ФОН як спеціалізовані фінансові посередники	Девелопер здійснює координацію учасників фонду, управління активами, контроль за реалізацією проєкту	(+) Законодавча захищеність інвесторів; можливість диверсифікації ризиків; прозорість операцій; (-) Складність створення та адміністрування фондів; потенційні конфлікти інтересів між учасниками; залежність від професійного управління
Цільові облігації / опціони	Великі житлові та комерційні об'єкти	Випуск цільових облігацій, опціонів	Фінансова прозорість, виконання зобов'язань перед інвесторами	(+) Вторинний ринок, прозорість; (-) Високий ризик, недостатність гарантій

Закінчення табл. 1

1	2	3	4	5
Іноземні інвестиції	Великі інфраструктурні проекти, бізнес-центри	Прямі іноземні інвестиції, міжнародні кредитні лінії	Використання міжнародного досвіду, залучення технологій	(+) Значні кошти, технології; (-) Політичні ризики, нестабільність
Крауд-фандинг	Малі інноваційні проекти, соціальні та екологічні ініціативи	Онлайн-платформи для збору коштів	Маркетинг, прозоре управління проєктами, зв'язок з громадою	(+) Швидке залучення коштів; (-) Обмежені обсяги фінансування, нерегульованість законодавства
Державно-приватне партнерство (PPP)	Великі інфраструктурні та соціальні об'єкти	Державні гарантії, приватний капітал, спільні інвестиції	Узгодження інтересів із державою, спільне управління	(+) Зниження ризиків для інвестора, масштабність; (-) Складність юридичних процедур, довгі терміни реалізації
Спільні інвестиції (СП)	Комерційні комплекси, житлові квартали	Спільні ресурси приватних інвесторів	Координація учасників, спільне управління ризиками	(+) Розподіл ризиків, менші витрати; (-) Конфлікти інтересів, складна координація
Інвестування через цінні папери	Девелоперські проекти, великі житлові комплекси	Випуск акцій та облігацій	Фінансова прозорість, залучення широкого кола інвесторів	(+) Широкий доступ до капіталу; (-) Високі вимоги до прозорості, регуляторний контроль
Венчурні інвестиції	Інноваційні проєкти в будівництві, нові технології	Венчурний капітал, спеціалізовані фонди	Активна інноваційна діяльність, доступ до експертів	(+) Висока потенційна прибутковість; (-) Значні ризики, втрата контролю
Інвестиційні фонди	Великі будівельні та девелоперські проекти	Інвестиційні фонди, спеціалізовані фонди нерухомості	Професійне управління ресурсами, стратегічний девелопмент	(+) Диверсифікація, професійний менеджмент; (-) Втрата частини контролю, складність управління

Розроблено авторами на основі [1,3, 7, 8, 11, 16]

Будівельні підприємства мають змогу використовувати власні фінансові ресурси, а саме нерозподілений прибуток та акумульовані резервні фонди, для забезпечення фінансування як операційної діяльності, так і перспективних інвестиційних ініціатив [11]. Зазначений підхід сприяє підвищенню рівня фінансової автономії та зменшенню залежності від зовнішнього боргового фінансування, що позитивно впливає на

оперативність реагування на кон'юнктурні зміни ринку [10, с.104]. Проте, обмеженість обсягу власних коштів може стати суттєвим фактором, що стримує подальше масштабування господарської діяльності та реалізацію великомасштабних інвестиційних проєктів, об'єктивно зумовлюючи потребу в диверсифікації джерел фінансування [13, с.41].

Одним із найбільш поширених зовнішніх джерел фінансування виступають банківські кредити. Кредитні ресурси банківських установ можуть спрямовуватися на забезпечення поточних операційних потреб, поповнення обігових коштів, а також на здійснення капітальних інвестицій в основні засоби та безпосередньо будівельне виробництво [11]. До безперечних переваг банківського фінансування належить потенційна можливість залучення значних обсягів грошових коштів, що є критично важливим для реалізації масштабних проєктів [10, с.105]. Водночас, слід враховувати вимоги банківських установ щодо надання ліквідного заставного забезпечення та існуючий ризик волатильності процентних ставок, що може впливати на вартість залучених кредитних ресурсів [13, с.40].

Державне фінансування є ще одним значущим джерелом для будівельних проєктів із суспільною цінністю. Держава забезпечує фінансові ресурси для стратегічних інфраструктурних, соціальних та загальнодержавних ініціатив через бюджетні асигнування, субсидії, гранти та пільгове кредитування [5, с.216]. Державна підтримка сприяє реалізації масштабних проєктів зі значним соціально-економічним впливом, однак слід враховувати можливі адміністративні складнощі та залежність від політичних факторів [14, с.39].

Кошти населення є значним джерелом фінансування житлового будівництва, зокрема через попередні договори купівлі-продажу. Цей механізм забезпечує девелоперам інвестиції без банківських кредитів, але несе ризики для інвесторів (затримки, припинення будівництва) [11, 16]. Для мінімізації ризиків існують спеціалізовані фінансові інститути (ІСІ, ФФБ, ФОН) [10, с.106].

Інститути спільного інвестування (ІСІ), фонди фінансування будівництва (ФФБ) та фонди операцій з нерухомістю (ФОН) акумулюють кошти приватних та юридичних осіб для інвестування в будівельні проєкти, забезпечуючи диверсифікацію ризиків та доступ до значних обсягів фінансування, що вимагає законодавчого регулювання та професійного управління активами. Цільові облигації та опціони є інструментами залучення інвестицій під конкретні будівельні проєкти, забезпечуючи прозорість фінансування, але потребуючи високої кредитної репутації емітента та надання відповідних гарантій [4, с.189].

Розширення горизонтів фінансування будівельних проєктів досягається за рахунок залучення іноземного капіталу, що сприяє реалізації масштабних ініціатив та впровадженню новітніх технологій, проте

пов'язане з політичними, економічними ризиками та необхідністю адаптації до місцевого законодавства [16].

Краудфандинг є дедалі популярнішим механізмом залучення фінансових ресурсів для проєктів невеликого масштабу. Він передбачає акумулювання коштів від значної кількості інвесторів, зазвичай фізичних осіб, за допомогою спеціалізованих онлайн-платформ. Попри свою доступність та інноваційність, краудфандинг має обмежений потенціал щодо обсягів залучених інвестицій, а його правове регулювання наразі знаходиться в процесі становлення та розвитку [12, с.279].

Реалізація масштабних інфраструктурних проєктів часто здійснюється через механізм державно-приватного партнерства (ДПП), який передбачає об'єднання ресурсів держави та приватного сектору, розподіл ризиків та залучення значних інвестицій, що потребує ретельної розробки юридичних та фінансових механізмів [16]. Спільні інвестиції (СП) являють собою форму співробітництва, при якій декілька приватних інвесторів або будівельних компаній об'єднують свої фінансові, матеріальні та інтелектуальні ресурси для реалізації спільного будівельного проєкту. Створення спільного підприємства (СП) дозволяє акумулювати значний обсяг капіталу, необхідний для фінансування масштабних ініціатив, а також розподілити потенційні фінансові ризики між усіма учасниками [11]. Ефективність функціонування СП безпосередньо залежить від юридично закріпленої чіткості домовленостей між партнерами, визначення їхніх прав та обов'язків, а також від налагодженої системи управління та координації спільної діяльності на всіх етапах реалізації проєкту.

Залучення коштів через інвестування в цінні папери є ще одним важливим інструментом довгострокового фінансування для підприємств-девелоперів. Емісія акцій або облігацій на фондовому ринку надає компанії можливість отримати значний обсяг капіталу від широкого кола інвесторів. Інвестори, купуючи цінні папери, стають співвласниками (у випадку акцій) або кредиторами (у випадку облігацій) компанії, розраховуючи на отримання доходу у вигляді дивідендів або процентів. Однак, для успішного залучення інвестицій через цінні папери, підприємство-емітент повинно відповідати високим стандартам прозорості фінансової звітності, мати позитивну кредитну історію та бути готовим до регулярного регуляторного контролю з боку державних органів та фондових бірж.

Залучення венчурного капіталу може бути особливо актуальним для стартапів та малих підприємств, які розробляють та впроваджують новітні будівельні матеріали, технології або управлінські рішення.

Інвестиційні фонди, зокрема фонди нерухомості, здійснюють акумуляцію фінансових ресурсів від широкого кола інвесторів з метою їх подальшого спрямування на фінансування різноманітних будівельних та девелоперських проєктів. Професійне управління активами таких фондів забезпечує диверсифікацію інвестиційного портфеля та потенційну стабільність дохідності для інвесторів, проте може зумовлювати певні

обмеження для девелоперських компаній у процесі прийняття оперативних управлінських рішень щодо реалізації проєктів [8, с.307].

Зарубіжний досвід демонструє важливість розвитку кооперативних форм будівництва, довгострокових ощадно-позичкових схем, а також активної державної участі у формуванні іпотечного ринку. В Україні перспективним є державно-приватне партнерство (ДПП), однак необхідно усунути регуляторні бар'єри, гарантувати права інвесторів, запровадити страхування воєнних ризиків [14, 15]. Залучення коштів міжнародних фінансових організацій (ЄБРР, ЄІБ, МФК) має супроводжуватись прозорими механізмами реалізації проєктів [16], забезпечувати співфінансування й стимулювати участь українських компаній.

Стратегічний вибір моделі інвестування у будівництві є визначальним фактором для розвитку підприємств-девелоперів, залежно від їхньої фінансової спроможності, толерантності до ризику, потреби у контролі над проєктом та стратегії залучення партнерських ресурсів. Кожна інвестиційна модель характеризується специфічними перевагами та недоліками, які потребують ретельного аналізу при розробці стратегічних планів девелоперських компаній. В умовах воєнної нестабільності особливої актуальності набуває застосування гнучких та адаптивних фінансових інструментів, здатних забезпечити стійке фінансування будівельних проєктів та оперативно реагувати на динамічні зміни ринкового середовища, що є критично важливим для збереження конкурентоздатності та сталого розвитку девелоперів.

Проведемо порівняльний аналіз вищезазначених фінансових інструментів та моделей інвестування з точки зору їхнього впливу на стратегічний розвиток підприємств-девелоперів. Ключовими критеріями аналізу виступають рівень ризику та потенціал прибутковості, доступність капіталу, збереження контролю та автономії управління проєктом [13], гнучкість та адаптивність до змінних економічних умов, а також вплив макроекономічних факторів на стратегічний вибір фінансових інструментів у будівельній галузі.

Різноманітні фінансові інструменти та моделі інвестування мають різний вплив на ризик-профіль та потенційну прибутковість підприємств-девелоперів. Так, використання банківських кредитів забезпечує відносно стабільне фінансування з помірним рівнем ризику, проте може обмежувати фінансову гнучкість. Натомість, залучення венчурного капіталу або використання краудфандингу може забезпечити вищу доходність, але супроводжується значно вищими ризиками для стратегічної стабільності девелопера. Інвестиційні фонди та випуск облігацій характеризуються збалансованим співвідношенням ризику та прибутковості, що робить їх стратегічно привабливими для різних етапів розвитку девелоперських компаній. Доступність капіталу є ключовим стратегічним фактором: традиційні кредитні лінії часто є обмеженими для нових або невеликих девелоперських компаній через високі вимоги до застави, тоді як

краудфандинг та венчурний капітал відкривають альтернативні стратегічні можливості для фінансування. Інвестиційні фонди можуть виступати стратегічним партнером, забезпечуючи значні обсяги капіталу без необхідності значного боргового навантаження або розмиття власності через публічне розміщення акцій.

Стратегічний вибір фінансових інструментів також безпосередньо впливає на рівень контролю та автономії підприємства-девелопера над реалізованими проектами. Використання власних коштів або банківських кредитів дозволяє зберігати повний операційний та стратегічний контроль, тоді як залучення венчурного капіталу або участь у спільних підприємствах може передбачати передачу частини управлінських повноважень інвесторам або партнерам, що є важливим стратегічним рішенням. Залучення інвестицій через механізми державно-приватного партнерства (ДПП) також може накладати певні стратегічні обмеження через необхідність виконання умов контракту з державними органами. Сучасні ринкові реалії вимагають від девелоперських компаній стратегічної гнучкості та адаптивності у виборі фінансових інструментів та моделей інвестування. Краудфандинг та венчурний капітал забезпечують швидке залучення коштів для реалізації нових стратегічних ініціатив, тоді як традиційні кредитні інструменти та облігації є менш гнучкими у контексті швидких ринкових змін, що необхідно враховувати при стратегічному плануванні.

Макроекономічні умови, зокрема динаміка відсоткових ставок, рівень інфляції та темпи економічного зростання, суттєво впливають на стратегічну привабливість різних фінансових інструментів та моделей інвестування для підприємств-девелоперів. У періоди низьких відсоткових ставок банківське кредитування є стратегічно вигіднішим інструментом, тоді як в умовах економічної нестабільності девелопери, як правило, надають перевагу менш ризикованим способам залучення капіталу, таким як облігації або інвестиційні фонди. Зміни в державній економічній політиці, включаючи податкові пільги або програми державної підтримки, можуть стратегічно стимулювати до використання певних фінансових інструментів.

Аналіз успішних кейсів застосування фінансових інструментів та моделей інвестування надає цінні уроки для стратегічного управління девелоперськими компаніями. Приклади, такі як реалізація комерційного комплексу в Києві за моделлю ДПП, демонструють стратегічні переваги розподілу ризиків та залучення державних ресурсів для масштабних проєктів. Успішний досвід краудфандингу для житлового проєкту в Одесі [12] ілюструє стратегічну можливість залучення капіталу від широкого кола інвесторів для малих та середніх девелоперів, сприяючи їхньому зростанню та підвищенню довіри інвесторів.

Стратегічні перспективи розвитку фінансових інструментів та моделей інвестування у будівельній галузі для підприємств-девелоперів є

багатообіцяючими завдяки впровадженню фінтех-інновацій та зростанню значення принципів сталого розвитку. Токенізація активів відкриває нові стратегічні можливості для залучення капіталу, забезпечуючи прозорість та ліквідність інвестицій. Застосування сучасних аналітичних процедур Big Data стратегічно покращує процеси прогнозування, оцінки ризиків та оптимізації витрат, сприяючи прийняттю обґрунтованих стратегічних рішень. Зростаючий попит на екологічно сталі проєкти стимулює розвиток зелених фінансових інструментів, таких як зелені облігації (що для України наразі не поширено), що є важливим елементом стратегії сталого розвитку девелоперських компаній.

Висновки. Фінансові інструменти та моделі інвестування відіграють ключову стратегічну роль у забезпеченні успішної діяльності та розвитку підприємств-девелоперів. Стратегічний вибір відповідного інструменту залежить від комплексу факторів, включаючи масштаб проєкту, рівень ризику, доступність капіталу та макроекономічні умови. Поряд з традиційними методами фінансування, такими як банківські кредити та облігації, зростає стратегічне значення альтернативних інструментів, таких як краудфандинг, венчурний капітал та інвестиційні фонди. Для ефективного розподілу ризиків та залучення додаткових ресурсів стратегічно важливим є залучення інвестицій на основі державно-приватного партнерства та спільних інвестицій, особливо для реалізації масштабних проєктів. В умовах воєнної нестабільності стратегічне використання гнучких та адаптивних фінансових інструментів є критично важливим для забезпечення стабільного фінансування та стійкого розвитку девелоперських компаній. Оптимальний стратегічний вибір моделей інвестування дозволить будівельним підприємствам зберігати конкурентоздатність та сприяти відновленню економіки в умовах кризи.

Список використаної літератури

1. Богданенко А. І. Становлення системи інвестиційної діяльності в житлове будівництво. Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління. 2019. №1(3). С. 175–1861.
2. Вознюк М.А., Садов'як М.С. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2016. Вип. 2. С. 57-60.
3. Gottmann, W., Djakona, V., Stankevics, A.. Investment in housing construction: Current trends and digital technologies. International Journal of Sustainable Development and Planning. 2024. Vol. 19, №6. pp. 2125-2133. <https://doi.org/10.18280/ijstdp.190612>.
4. Єпіфанова І. Удосконалення інвестиційного середовища в сфері розвитку житлового фонду в Україні. *Modeling the development of the economic systems*. 2023. №1. С.185–193. <https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-26>
5. Забаштанський М., Роговий А. Пріоритети державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України: аспект інвестиційної активності. *Modeling the development of the economic systems*. 2023. №1. С.

212–219. DOI: <https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-29>

6. Зянько В., Нечипоренко Т., Вальдшмідт І. Тенденції та сучасні зрушення в інвестиційному середовищі на ринку житлової нерухомості. *Innovation and Sustainability*. 2021. №1. С. 40–45.

7. Кузнецова А., Штейнгауз Д. Ринок нерухомості: його сутність і роль у фінансово-інвестиційних процесах. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*. 2020. №1 (37). С. 3–12.

8. Маляр С. А. Формування організаційно-економічного механізму розвитку житлового фонду. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічна науки*. 2022. №1. С. 305–309.

9. Баланська О.І. Типологія ризиків системи фінансування житлового будівництва. *Вісник КрНУ ім. М.Остроградського*. 2016. №4(99). С.100–107.

10. Баланська О.І. Характеристика системи фінансування житлового будівництва та її структурних елементів. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. 2016. № 4(1). С. 93-99.

11. Івахненко І. Перспективи використання сучасних механізмів фінансування будівництва. *Економіка та суспільство*. 2021. № 25. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-26>

12. Оптинцева Г.А. Перспективи і можливості застосування краудфандингу в інноваційній діяльності підприємств України. *Проблеми економіки*. 2017. № 2. С. 276–281

13. Баланська О., Смельянов О., Мельник В. Система індикаторів ретроспективної оцінки ризикованості інвестування у житлове будівництво. Сучасні та класичні методи наукових досліджень: матеріали міжнар. наук. платформи (26 лютого 2021 р.). 2021. Т. 1. С. 37–44.

14. Лич В.М., Згалат-Лозинська Л.О. Державно-приватне партнерство як важіль державного регулювання інноваційної діяльності в будівництві. *Бізнес-навігатор*. 2020. Вип. 3(59). С. 34–41. <https://doi.org/10.32847/business-navigator.59-6>

15. Воскресенська Т. І. Інформаційно-аналітична система фінансово-економічної діагностики: особливості вибору об'єктів / Т. І. Воскресенська // *Бізнес Інформ*. 2021. № 12. С. 306-311. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2023-4-124-129>

16. Букреєва Д.С., Носаль О.В. Міжнародне фінансування та відновлення фінансової стійкості українських підприємств у повоєнний період. *Ефективна економіка*. 2022. №12. DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2105.2022.12.39>

References

1. Bohdanenko, A. I. (2019). Stanovlennia systemy investytsiinoi diialnosti v zhytlove budivnytstvo. *Ekspert: paradyhmy yurydychnykh nauk i derzhavnoho upravlinnia*, 1(3), 175–186.

2. Vozniuk, M. A., & Sadov'iak, M. S. (2016). Suchasni osoblyvosti investuvannia sfery zhytlovoho budivnytstva. *Sotsialno-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy*, 2, 57–60.

3. Gottmann, W., Djakona, V., & Stankevics, A. (2024). Investment in

housing construction: Current trends and digital technologies. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 19(6), 2125–2133. <https://doi.org/10.18280/ijstdp.190612>

4. Yepifanova, I. (2023). Udoskonalennia investytsiinoho seredovyschcha v sferi rozvytku zhytlovoho fondu v Ukraini. *Modeling the Development of the Economic Systems*, 1, 185–193. <https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-26>

5. Zabashtanskyi, M., & Rohovyi, A. (2023). Priorytety derzhavnoi polityky stymuliuvannia rozvytku zhytlovoho fondu Ukrainy: aspekt investytsiinoyi aktyvnosti. *Modeling the Development of the Economic Systems*, 1, 212–219. <https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-29>

6. Zian'ko, V., Nechyporenko, T., & Val'dshmidt, I. (2021). Tendentsii ta suchasni zrushennia v investytsiinoho seredovyschchi na rynku zhytlovoi nerukhomosti. *Innovation and Sustainability*, 1, 40–45.

7. Kuznietsova, A., & Shtenhauz, D. (2020). Rynok nerukhomosti: yoho sutnist i rol u finansovo-investytsiynk protsesakh. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*, 1(37), 3–12.

8. Maliar, S. A. (2022). Formuvannia orhanizatsiino-ekonomichnoho mekhanizmu rozvytku zhytlovoho fondu. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu. Ekonomichni nauky*, 1, 305–309.

9. Balanska, O. I. (2016). Typolohiia ryzykiv systemy finansuvannia zhytlovoho budivnytstva. *Visnyk KrNU im. M. Ostrohadskoho*, 4(99), 100–107.

10. Balanska, O. I. (2016). Kharakterystyka systemy finansuvannia zhytlovoho budivnytstva ta yii strukturnykh elementiv. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu. Ekonomichni nauky*, 4(1), 93–99.

11. Ivakhnenko, I. (2021). Perspektyvy vykorystannia suchasnykh mekhanizmiv finansuvannia budivnytstva. *Ekonomika ta suspilstvo*, 25. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-26>

12. Optyntseva, H. A. (2017). Perspektyvy i mozhlyvosti zastosuvannia kraudfandynhu v innovatsiinii diialnosti pidpriemstv Ukrainy. *Problemy ekonomiky*, 2, 276–281.

13. Balanska, O., Yemelianov, O., & Melnyk, V. (2021). Systema indyktoriv retrospektyvnoi otsinky ryzykovanosti investuvannia u zhytlove budivnytstvo. In *Suchasni ta klasychni metody naukovykh doslidzhen: materialy mizhnar. nauk. platformy (26 liutoho 2021 r.)* (Vol. 1, pp. 37–44).

14. Lych, V. M., & Zghalat-Lozynska, L. O. (2020). Derzhavno-pryvatne partnerstvo yak vazhil derzhavnoho rehuliuвання innovatsiinoyi diialnosti v budivnytstvi. *Biznes-navigator*, 3(59), 34–41. <https://doi.org/10.32847/business-navigator.59-6>

15. Voskresenska, T. I. (2021). Informatsiino-analitychna systema finansovo-ekonomichnoi diagnostyky: osoblyvosti vyboru obektiv. *Business Inform*, 12, 306–311. <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2023-4-124-129>

16. Bukreeva, D. S., & Nosal, O. V. (2022). Mizhnarodne finansuvannia ta vidnovlennia finansovoi stiikosti ukrainskykh pidpriemstv u povoyenniy period. *Efektivna ekonomika*, 12. <https://doi.org/10.32702/2307-2105.2022.12.39>

Iryna KALINA, Artem VELYCHKO

Financial instruments of investment in construction in the context of strategic development of development companies

The article is devoted to the analysis of theoretical, methodological, and practical aspects of applying financial instruments for investment in construction to ensure the strategic development of developer companies in the context of modern economic realities, particularly in Ukraine during economic instability and military aggression. It is determined that the construction sector significantly contributes to economic recovery but is characterized by significant capital intensity and high risks. This necessitates the use of diversified financial instruments and innovative investment models that ensure stable financial flows, acceptable profitability, and risk minimization. The authors review domestic and international research, noting their contribution to the study of investment models, financial instruments, risk management, and economic conditions for construction development. The need for in-depth research on the adaptation of financial instruments to current conditions and the development of new models that consider the specifics of development projects is emphasized. Financial instruments are analyzed, including own funds, bank loans, state support, preliminary sale and purchase agreements, collective investment institutions, targeted bonds, options, foreign capital, crowdfunding, public-private partnerships, joint ventures, securities issuance, and venture capital. Each instrument is evaluated based on risk, profitability, capital availability, management control, flexibility, and adaptability to market changes. The strategic importance of choosing optimal investment models, PPPs, and crowdfunding is highlighted. The conclusion is drawn about the critical role of the correct selection and combination of financial instruments and models to support the competitiveness, financial stability, and sustainable development of construction enterprises.

Keywords: *investment, development, construction financing, developer, investment policy, construction companies*

Посилання на статтю:

АРА: Kalina, Iryna, Velychko, A. (2024). Finansovi instrumenty investuvannya v budivnytstvi v konteksti stratezhnoho rozvytku pidpriemstv-developeriv [Financial instruments of investment in construction in the context of strategic development of development companies]. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 53(2), 161-173.

ДСТУ: Каліна І., Величко А. Фінансові інструменти інвестування в будівництві в контексті стратегічного розвитку підприємств-девелоперів. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2024. № 53(2). С. 161-173.