

## **ПОТЕНЦІАЛ І БАР'ЄРИ РОЗВИТКУ ВИКОРИСТАННЯ ІНСТИТУТІВ СПІЛЬНОГО ІНВЕСТУВАННЯ У БУДІВНИЦТВІ**

**Артем Величко,**

аспірант кафедри економічної теорії, обліку та оподаткування,  
освітньо-наукової програми спеціальності 051 «Економіка»

*Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ*

У сучасних умовах розвитку будівельної галузі питання вдосконалення фінансово-інвестиційної політики набуває особливої актуальності. Як слушно зазначає Згалат-Лозинська Л. О., «в частині удосконалення фінансово-інвестиційної політики є нагальна потреба в стимулюванні розвитку венчурних компаній управління активами, розвиток державно-приватного партнерства, створення державних установ для капіталізації активів будівництва, іпотечних, страхових фондів» [4, с. 127]. У цьому контексті дослідження потенціалу та бар'єрів розвитку використання інститутів спільного інвестування (ІСІ) у будівництві є особливо важливим, оскільки ІСІ можуть виступати одним із ефективних механізмів залучення приватних інвестицій та капіталізації будівельних активів. Розвиток будівельного сектору є процесом, який вимагає стабільних і масштабних джерел фінансування, оскільки без належного фінансового підґрунтя реалізація будівельних проєктів стає скрутною [2, с. 98-110]. Одним із перспективних інструментів залучення капіталу виступають інститути спільного інвестування (ІСІ) – фонди, що здійснюють акумуляцію коштів інвесторів з метою їх подальшого інвестування у різноманітні активи, серед яких особливе місце посідають об'єкти будівництва, тому їх роль у фінансовому забезпеченні галузі є значною [3]. За умов відбудови України та її інтеграції у європейський простір значення ІСІ не лише зберігається, але й зростає, оскільки вони можуть стати ключовим механізмом відновлення економіки.

Переваги та недоліки інститутів спільного інвестування (ІСІ) у будівельній галузі є важливим аспектом для розуміння потенціалу та обмежень використання цих фінансових інструментів [3, с. 70]. Серед переваг ІСІ в будівництві слід виділити акумуляцію великих інвестиційних ресурсів, оскільки ІСІ здатні об'єднувати кошти значної кількості інвесторів, що створює можливість для фінансування масштабних будівельних проєктів, реалізація яких була б ускладнена за рахунок окремого девелопера або банківського кредитування [4, с. 120]. Важливою перевагою є також доступність для широкого кола інвесторів, адже участь в ІСІ передбачає можливість інвестування порівняно невеликих сум, що робить інвестування в будівельну галузь доступним не лише для великих фінансових гравців, але й для широких верств населення [1]. Професійне управління інвестиціями є ще однією значною перевагою, оскільки кошти ІСІ знаходяться під управлінням компаній з управління активами, які володіють досвідом у сфері аналізу ринку та

управління інвестиційними ризиками [3, с. 72]. Диверсифікація інвестиційних ризиків також є суттєвою перевагою, тому що інвестування через ІСІ дозволяє зменшити потенційні втрати завдяки розподілу коштів між різними об'єктами нерухомості, різними регіонами та різними видами активів [2, с. 105]. Крім того, існує потенціал високої дохідності, оскільки за умови професійного управління та обрання ефективної інвестиційної стратегії, дохідність від участі в будівельних проектах може перевищувати прибутковність традиційних фінансових інструментів [3, с. 73]. Не менш важливою є здатність ІСІ створювати прозорі механізми фінансування будівництва, оскільки їх використання сприяє легалізації фінансових потоків у сфері нерухомості та підвищує їхню прозорість [4, с. 150].

Поряд із перевагами, існують і певні недоліки використання ІСІ в будівельній галузі, серед яких слід зазначити ризики незавершення будівництва, адже в умовах нестабільної економічної ситуації або змін на будівельному ринку існує ймовірність того, що інвестиційний проект не буде завершено або його введення в експлуатацію відбудеться зі значною затримкою [2, с. 107]. Недостатня законодавча підтримка та регуляція також є важливим недоліком, оскільки в Україні законодавча база, що регулює інвестування через ІСІ в будівельні об'єкти, ще потребує подальшої деталізації, що може створювати правові ризики для інвесторів [6]. Інформаційна асиметрія є ще однією проблемою, оскільки інвестори часто не володіють повною та достовірною інформацією про реальний стан будівельних проектів, що ускладнює об'єктивну оцінку потенційних ризиків [1]. Крім того, слід враховувати комісії та витрати на управління, які стягуються за управління коштами ІСІ і можуть призводити до зменшення кінцевої дохідності для інвесторів [3, с. 74]. Обмежена ліквідність інвестицій також є суттєвим недоліком, оскільки, на відміну від таких ліквідних інструментів, як акції чи облігації, паї ІСІ, що інвестують у будівництво, можуть бути складними для швидкого продажу без значної втрати їхньої вартості [2, с. 108]. Нарешті, низький рівень довіри до фінансових інститутів, що спостерігається в Україні, залишається серйозною перешкодою для більш широкого використання ІСІ як інструменту фінансування будівництва [7, с. 237].

Потенціал розвитку інститутів спільного інвестування у будівництві є значним, оскільки ІСІ відкривають низку важливих можливостей для будівельної галузі, сприяючи її зростанню та стабільності [3, с. 71]. Зокрема, вони забезпечують акумуляцію значних інвестиційних ресурсів, про що свідчать дані Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України (НКЦПФР) [5], яка зафіксувала, що станом на кінець 2024 року активи ІСІ становили понад 550 млрд грн, що демонструє зростання на 17% порівняно з 2023 роком, що підкреслює їхню зростаючу роль у фінансовій системі [5]. Крім того, спільне інвестування дозволяє знизити ризики, оскільки кошти розподіляються між кількома об'єктами, що забезпечує більшу стійкість інвестиційного портфеля [2, с. 106]. Важливим аспектом є також інституційна підтримка сталого будівництва, адже ІСІ можуть орієнтувати інвесторів на

«зелене» та енергоефективне будівництво, що відповідає глобальним стандартам ESG та сприяє екологічно відповідальному розвитку [4, с. 210]. Не менш важливим є створення нових фінансових продуктів, прикладом чого є запуск в Україні у 2024 році перших фондів нерухомості (REIT-подібних структур), які спеціалізуються на фінансуванні житлового та комерційного будівництва, що розширює інвестиційні можливості в галузі [1].

Попри значний потенціал, розвиток ІСІ у будівельній сфері стикається з низкою перешкод, які потребують уваги та вирішення для повноцінного використання їхніх можливостей [3, с. 72]. Однією з таких перешкод є недосконалість законодавчого регулювання, оскільки Закон України «Про інститути спільного інвестування» [6], хоча й оновлювався у 2023 році, все ще містить низку положень, які залишаються нечіткими щодо інвестування в об'єкти незавершеного будівництва, що створює правові ризики для інвесторів [6]. Іншою проблемою є низький рівень фінансової культури населення, адже за опитуванням USAID (2024), лише 12% українців розуміють механізми роботи ІСІ, і лише 4% інвестували кошти через такі інститути, що свідчить про необхідність підвищення фінансової грамотності населення [1]. Крім того, високі ризики будівельних проектів становлять значну перешкоду, оскільки, за оцінкою консалтингової компанії CBRE Ukraine, понад 38% проектів у житловому будівництві мали затримки або замороження реалізації у 2023–2024 роках через воєнні дії та економічну нестабільність, що відлякує потенційних інвесторів [2, с. 107]. Проблеми з прозорістю об'єктів інвестування також є суттєвими, оскільки нерідко забудовники не забезпечують належний рівень фінансової звітності або правового оформлення земельних ділянок, що ускладнює оцінку інвестиційних ризиків. Нарешті, відсутність довіри до фінансових ринків залишається важливим фактором, адже, за даними НКЦПФР [5], довіра до фондового ринку серед населення в 2024 році залишалася на рівні близько 16%, що обмежує залучення коштів через ІСІ [7, с. 238].

Шляхи подолання бар'єрів є важливим аспектом для активізації ролі ІСІ у будівельній галузі, оскільки усунення існуючих перешкод сприятиме більш ефективному залученню інвестицій та розвитку сектору [3, с. 75]. Для досягнення цієї мети доцільно удосконалити законодавчу базу щодо інвестування в будівництво через ІСІ [6], оскільки це створить більш чіткі та прозорі умови для інвесторів і забудовників, а також необхідно розробити окремий механізм контролю за об'єктами інвестування, щоб забезпечити захист прав інвесторів та запобігти зловживанням [4, с. 250]. Крім того, важливо підвищувати фінансову грамотність населення шляхом реалізації освітніх програм і проведення державних інформаційних кампаній, тому що обізнаність громадян щодо інструментів інвестування сприятиме збільшенню їхньої участі на фінансовому ринку [1]. Також слід стимулювати запуск спеціалізованих фондів нерухомості за участі міжнародних донорів та банків розвитку [7, с. 239], тому що це дозволить залучити додаткові фінансові ресурси та передовий досвід у сфері управління нерухомістю. Нарешті, необхідно запровадити обов'язкову сертифікацію будівельних проектів, які залучають кошти ІСІ, на

предмет їх фінансової стійкості та правової чистоти [4, с. 270], оскільки це підвищить довіру інвесторів до будівельних активів та зменшить інвестиційні ризики [2, с. 108].

Водночас самі інститути спільного інвестування також можуть сприяти подоланню існуючих недоліків. Для цього їм слід запроваджувати більш прозорі процедури управління активами, регулярно надавати інвесторам вичерпну інформацію про стан проектів і фінансові результати [3, с. 74]. ІСІ мають активніше впроваджувати сучасні технології обліку та звітності, зокрема цифрові платформи для моніторингу інвестицій у реальному часі [4, с. 240]. Крім того, важливо підвищувати кваліфікацію персоналу компаній з управління активами та вдосконалювати внутрішні системи оцінки ризиків [2, с. 110]. Активна взаємодія ІСІ із забудовниками через встановлення чітких стандартів доброчесності й відповідальності також сприятиме зменшенню ризиків і підвищенню надійності інвестицій у будівельні проекти [7, с. 238].

Таким чином, інститути спільного інвестування мають потужний потенціал стати ключовим джерелом фінансування для будівельної галузі в Україні, особливо в контексті масштабної відбудови після війни, проте для повноцінної реалізації цього потенціалу необхідно вирішити питання регулювання, підвищити довіру інвесторів і забезпечити високі стандарти управління проектами, оскільки ці фактори є визначальними для сталого розвитку будівельного сектору та залучення необхідних інвестицій.

#### **Список використаних джерел:**

1. Ващук І. Спільне інвестування: яких інновацій потребує застаріле законодавство та що запропонувала Нацкомісія. *Hubs.ua* URL: <https://hubs.ua/business/spil-ne-investuvannya-yakih-innovatsij-potrebuye-zastarile-zakonodavstvo-ta-shho-zaproponovala-natskomisiya-273932.html>
2. Гвоздь М., Логин В., Кухар Д. Економічна діагностика стану і перспектив розвитку будівельної галузі України. *Вісник Львівського університету. Серія економічна*. 2021. Випуск 61. С. 98–110 DOI: <http://dx.doi.org/10.30970/ves.2021.61.0.6108>
3. Городніченко Ю. В. Діяльність інститутів спільного інвестування в Україні. *Економічний вісник університету*. 2020. Вип. 47. С.69-75 <https://doi.org/10.31470/2306-546X-2020-47-69-75>
4. Згалат-Лозинська Л.О. Державне регулювання інноваційної діяльності в будівництві: теорія, методологія, стратегія розвитку: Монографія. Київ: ДКС-Центр, 2020. 470 с.
5. Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку України (НКЦПФР). Звіти та аналітичні матеріали. URL: <https://www.nssmc.gov.ua/>
6. Про інститути спільного інвестування: Закон України № 2210-VIII від 16.11.2017. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>
7. Рассадникова С., Бойцов О. Захист інвесторів як ключова передумова мобілізації капіталу для післявоєнного відновлення

УДК 338.2:339.138:69

## **РОЛЬ МАРКЕТИНГОВИХ ІННОВАЦІЙ У РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ**

**Андрій Газукін,**

аспірант кафедри економічної теорії, обліку та оподаткування, освітньо-наукової програми «Економіка» спеціальності 051 «Економіка»  
*Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ*

У сучасних економічних реаліях, позначених жорсткою конкуренцією, стрімким технологічним прогресом та еволюцією споживчих запитів, будівельні підприємства стикаються з нагальною потребою пошуку новаторських підходів для зміцнення своїх конкурентних позицій. У цьому контексті особливої значущості набувають маркетингові новації, які не лише модернізують інструменти просування продуктів і послуг, але й ініціюють фундаментальні зміни в самій природі будівельного бізнесу.

На думку Згалат-Лозинської Л.О. дослідження розподілу інноваційно активних підприємств за видами інновацій показало, що в будівельній галузі переважає впровадження нетехнологічних інновацій - організаційних та маркетингових, що вказує на те, що у сфері будівництва існують певні труднощі із запровадженням нових технологічних процесів та конструктивних рішень (процесових інновацій) [1, с.34]. Маркетингові новації в будівельній сфері охоплюють запровадження прогресивних комунікаційних стратегій із замовниками, інтенсивне використання цифрових технологій для поглибленого аналізу споживчих преференцій, розробку персоналізованих пропозицій та формування брендів, що ґрунтуються на принципах сталого розвитку. Ця тенденція є особливо актуальною в умовах післявоєнної відбудови та євроінтеграційних процесів, що передбачають відповідність високим стандартам якості та екологічності.

Передові будівельні компанії активно інтегрують цифрові рішення для створення інтерактивних віртуальних турів об'єктами, застосовуючи технології доповненої реальності. Це надає потенційним інвесторам можливість детальної візуалізації проєктів на початкових етапах, що суттєво скорочує час прийняття інвестиційних рішень. Наприклад, потенційний покупець може віртуально прогулятися майбутньою квартирою, оцінити планування та оздоблення ще до початку будівельних робіт. Крім того, інноваційний маркетинг передбачає залучення альтернативних фінансових інструментів, таких як краудфандинг, партнерські програми та спільне інвестування, що не лише розширює фінансові можливості підприємств, але й сприяє формуванню лояльних клієнтських спільнот, які стають адвокатами бренду.