

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І
АРХІТЕКТУРИ**

атестаційна робота магістра на тему:

**Фінансово-економічна діагностика
діяльності підрядного будівельного
підприємства**

Виконав студент Ящ Ігор Дмитрович

**Науковий керівник
Гриценко О.С.
к.т.н., доцент**

Актуальність дослідження зумовлена стратегічною роллю будівельної галузі в умовах суспільно-економічних трансформацій України та необхідністю забезпечення фінансової стійкості підприємств у середовищі високої волатильності. Оптимізація структури капіталу є ключовим чинником платоспроможності, ліквідності та інвестиційної привабливості девелоперів, що працюють із багатопортфельними проєктами та стикаються з валютними, логістичними й ринковими ризиками. Дослідження взаємозв'язку структури капіталу і фінансової стійкості має практичне значення для формування ефективної стратегії фінансування, управління ризиками та підвищення конкурентоспроможності компанії.

Мета дослідження полягає у теоретичному обґрунтуванні та практичному аналізі впливу структури капіталу на фінансову стійкість будівельного підприємства на прикладі ТДВ «Житлобуд-2», а також у визначенні оптимальних параметрів фінансування. Для досягнення цієї мети передбачено розробку моделі прогнозування фінансової стійкості за різних сценаріїв зміни структури капіталу та формування практичних рекомендацій щодо оптимізації фінансової політики.

Завдання дослідження Розкрити сутність і методи фінансово-економічної діагностики будівельних підприємств для забезпечення їх стабільності та конкурентоспроможності. Визначити ключові показники ліквідності, платоспроможності, рентабельності та ділової активності для оцінки фінансового стану та ризиків управління капіталом. Проаналізувати вплив структури капіталу на фінансову стійкість будівельних підприємств з урахуванням галузевих особливостей. Провести емпіричне дослідження взаємозв'язку структури капіталу та фінансової стійкості на прикладі ТДВ «Житлобуд-2» із застосуванням економіко-статистичних методів. Розробити практичні рекомендації щодо оптимізації структури капіталу та управління ризиками для підвищення фінансової стійкості підприємства.

Об'єкт дослідження - фінансово-економічна діяльність Товариства з додатковою відповідальністю «Житлобуд-2», що здійснює будівництво житлових і комерційних об'єктів у місті Харків та інших локаціях.

Предмет дослідження - взаємозв'язок структури капіталу (співвідношення власних і позикових коштів) та фінансової стійкості Товариства з додатковою відповідальністю «Житлобуд-2», а також вплив цього співвідношення на ключові показники ліквідності, платоспроможності та рентабельності підприємства.

Методи дослідження: використано аналіз фінансової звітності, горизонтальний і вертикальний аналіз, коефіцієнтний аналіз показників ліквідності, платоспроможності, рентабельності та ділової активності. Застосовано кореляційно-регресійний і факторний аналіз для визначення взаємозв'язків та ключових чинників впливу, а також трендовий аналіз і сценарне моделювання для прогнозування та оцінки можливих варіантів розвитку фінансового стану підприємства.

Наукова новизна роботи полягає у комплексній оцінці впливу структури капіталу на фінансову стійкість будівельного підприємства з урахуванням галузевих особливостей, розробці емпіричної моделі на основі коефіцієнтного, кореляційно-регресійного та факторного аналізу, застосуванні сценарного моделювання для прогнозування стійкості та визначенні порогових значень левереджу, а також формуванні практичних рекомендацій щодо оптимізації структури капіталу.

Практичне значення роботи полягає у можливості використання результатів для підвищення фінансової стійкості та ефективності управління капіталом будівельного підприємства. Запропонована методика допомагає визначати оптимальне співвідношення власних і позикових коштів, формувати фінансову стратегію, управляти ліквідністю та мінімізувати ризики, а також прогнозувати фінансовий стан за різних ринкових сценаріїв.

Поняття, мета та завдання фінансово-економічної діагностики

Фінансово-економічна діагностика — це системний процес комплексного оцінювання фінансового стану, результатів діяльності та економічного потенціалу підприємства з метою своєчасного виявлення проблем, ризиків і резервів зростання, а також обґрунтування управлінських рішень.

Мета фінансово-економічної діагностики для будівельного підприємства



Завдання фінансово-

Група завдань	Зміст
Аналітичні	<ul style="list-style-type: none">Фінансовий аналіз (ліквідність, ділова активність, рентабельність, фінансова стійкість)Аналіз грошових потоків (операційні, інвестиційні, фінансові)Кошторисно-ресурсний аналіз (план-факт, перевитрати)Проектний аналіз (рентабельність контрактів, ризик-профіль, CPI/SPI)
Оцінювальні	<ul style="list-style-type: none">Комплексна діагностика стану (інтегральні індикатори, зони ризику)Кредитоспроможність та інвестиційна привабливістьОцінка системи внутрішнього контролю та комплаєнсу
Проектні (управлінські)	<ul style="list-style-type: none">Розробка коригувальних дій (план підвищення ліквідності, оптимізація портфеля)Бюджетування і контролінг (KPI, центри відповідальності)Управління ризиками (матриця ризиків, страхування, політики охорони праці)

Етапи проведення діагностики

Етап	Зміст робіт
1. Планування	Формулювання цілей, переліку питань, визначення периметра (підприємство/проекти) та періоду, узгодження джерел даних і доступів
2. Збір та верифікація даних	Фінансова звітність, управлінські звіти по об'єктах, реєстри активів і кошторисів, договори, графіки виконання, відомості ресурсів
3. Первинна аналітика	Горизонтальний/вертикальний аналіз звітності, базові коефіцієнти, карти ризиків
4. Поглиблений аналіз проєктів	EVM, план-факт по кошторисах, аналіз закупівель і логістики, аудит договорів (ретенції, штрафи, індексації, гарантії)
5. Синтез і формування висновків	Інтегральні індекси, сценарії (базовий/стрес/оптимістичний), визначення вузьких місць
6. Рекомендації та план дій	Короткострокові (ліквідність, дебіторка, графіки) і довгострокові (портфель, технічне переоснащення, цифровізація – BIM, ERP/CRM, контролінг)
7. Моніторинг і зворотний зв'язок	Встановлення KPI, регламент періодичності звітів, механізм управління відхиленнями

Класифікація методів і підходів

до фінансово-економічної діагностики будівельного підприємства

МЕТОДИ ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНОЇ ДІАГНОСТИКИ



Коефіцієнтний

Розрахунок системи фінансових коефіцієнтів (ліквідність, рентабельність, активність)



Трендовий

Аналіз динаміки показників у часі, визначення тенденцій та прогнозування



Факторний

Виявлення впливу окремих факторів на результативні показники



SWOT-аналіз

Оцінка внутрішніх і зовнішніх чинників (сильні/слабкі сторони, можливості, загрози)

ОСОБЛИВОСТІ ФІНАНСОВОГО АНАЛІЗУ В БУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ

КОНТРАКТНА СИСТЕМА



Довгострокові договори нідряду
нерівномірність надходжень коштів
ризик касових розривів

СЕЗОННІСТЬ РОБІТ



Залежність від погодних умов
нерівномірність доходів,
потреба у формуванні резервів

ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ



Висока частка позикового капіталу,
ризик боргового навантаження

Основні показники фінансового аналізу підприємства

Група показників	Основні коефіцієнти	Формула	Економічна суть	Переваги	Недоліки
Ліквідність	Поточна ліквідність	Оборотні активи / Поточні зобов'язання	Здатність покрити короткострокові зобов'язання	Простота розрахунку	Не враховує структуру активів
	Швидка ліквідність	(Оборотні активи - Запаси) / Поточні зобов'язання	Оцінка платоспроможності без запасів	Точніший показник	Ігнорує дебіторську заборгованість
	Абсолютна ліквідність	(Грошові кошти + Короткострокові вкладення) / Поточні зобов'язання	Миттєва платоспроможність	Висока точність	Дуже низьке нормативне значення
Платоспроможність	Автономії	Власний капітал / Валюта балансу	Фінансова незалежність	Відображає стабільність	Не враховує якість активів
	Фінансового ризику	Позиковий капітал / Власний капітал	Рівень боргового навантаження	Простота	Не показує терміни погашення
	Маневреність власного капіталу	Власні оборотні кошти / Власний капітал	Частка власних коштів в обороті	Показує гнучкість фінансів	Залежить від структури активів
Рентабельність	ROA	Чистий прибуток / Середньорічні активи	Ефективність використання активів	Комплексність	Залежить від облікової політики
	ROE	Чистий прибуток / Власний капітал	Прибутковість власного капіталу	Важливий для інвесторів	Вплив позикового капіталу
	Рентабельність продажів	Прибуток від реалізації / Виручка	Частка прибутку в доходах	Простота	Залежить від структури витрат
Ділова активність	Оборотність активів	Виручка / Середньорічні активи	Швидкість оборот		
	Оборотність дебіторської заборгованості	Виручка / Середня дебіторська заборгованість	Швидкість розрахунків із покупцями	Відображає якість управління дебіторкою	Залежить від умов контрактів
	Оборотність кредиторської заборгованості	Виручка / Середня кредиторська заборгованість	Швидкість розрахунків із постачальниками	Показує ефективність розрахунків	Може бути низькою через довгі строки контрактів

Організаційно-правовий статус, структура управління та види діяльності

Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2"

“Житлобуд-2” – один з провідних забудовників Харкова, компанія повного будівельного циклу. Наша основна спеціалізація – будівництво житлових будинків. Компанія входить в ТОП-3 ринку Харкова за обсягами будівництва. Упродовж останніх 20 років ми ввели в експлуатацію понад 40 житлових комплексів. Всі з них були здані в заплановані терміни.

Компанія “Житлобуд-2” була заснована в 1943 році. За весь період роботи нам вдалося накопичити необхідний досвід, який в синергії з сучасними технологіями і власним виробництвом, дозволяє створювати якісний продукт, а саме житлові комплекси, які неодноразово визначалися кращими в Україні.



Загальна інформація

- Юридична адреса: 61145 м. Харків, Космічна, 12, (057) 702-13-69
- Основний вид діяльності (КВЕД): 41.20 — Будівництво житлових і нежитлових будівель
- Статутний капітал: 2038872,22 грн.
- Кількість працівників: 276 осіб .

Огляд ринку будівельних послуг і позиціонування підприємства

SWOT-АНАЛІЗ ТДВ «ЖИТЛОБУД-2»

СИЛЬНІ СТОРОНИ

- Широкий портфель проектів
- Технологічна база (монолітно-каркасне будівництво)

СЛАБКІ СТОРОНИ

- Залежність від первинного ринку Харківка
- Призупинення комунікацій у 2024 році

МОЖЛИВОСТІ

- Підвищення попиту на відновлення житла
- Розширення за межі локального ринку

ЗАГРОЗИ

- Воєнні ризики
- Зниження платоспроможності домогосподарств
- Процедури погоджень і експертиз

S
W
O
T

«Ключові характеристики ринку та позиція Житлобуд-2»

Аспект	Характеристика
Ринкові умови	Структурна невизначеність, воєнні ризики, попит на відновлення житла, сегментований первинний ринок
Драйвери зростання	Інфраструктурні проекти, модернізація, BIM, енергоощадні технології
Попит у Харкові	Ремонт пошкодженого житла + нові ЖК з підвищеною безпекою
Позиція Житлобуд-2	ТОП-3 девелоперів, 29 об'єктів у портфелі, 26 будинків у будівництві, 53 введені
Конкуренція	Трест «Житлобуд-1» (відновлювальні роботи), інші девелопери у первинному сегменті
Ризики	Безпекові, фінансові, регуляторні
Переваги компанії	Комплексність продукту, технологічна база, гнучкі фінансові інструменти, репутація

Динаміка техніко-економічних показників ТДВ «Житлобуд-2» в 2020 - 2024 рр.

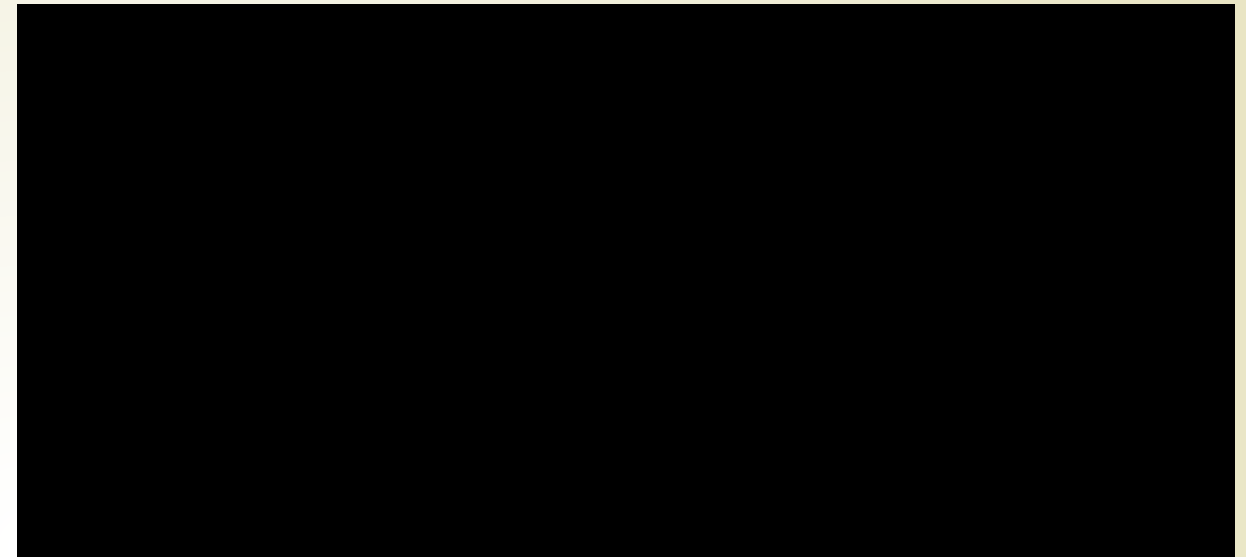
Показники	Рік					Абсолютний приріст (відхилення) + -		Відносний приріст (відхилення) %	
	2020	2021	2022	2023	2024	2024 / 2020	2024 / 2023	2024 / 2020	2024 / 2023
Чистий дохід, тис. грн.	635 287	752 240	209 976	368 342	430 768	-204 519	62 426	-32,19	16,95
Собівартість, тис. грн.	577 817	666 847	187 291	322 127	382 212	-195 605	60 085	-33,85	18,65
Валовий прибуток (збиток), тис. грн.	57 470	85 393	22 685	46 215	48 556	-8 914	2 341	-15,51	5,07
Частка основних засобів у активах	0,13	0,11	0,09	0,07	0,06	-0,07	-0,01	-53,85	-14,29
Коефіцієнт зносу основних засобів	0,52	0,52	0,61	0,64	0,68	0,16	0,04	30,77	6,25
Оборотність активів, коефіцієнт трансформації, обороти	-	1,61	0,38	0,59	0,64	-	0,05	діл. на нуль	8,47
Фондовіддача, обороти	-	13,23	3,82	7,59	10	-	2,41	діл. на нуль	31,75
Фондоємність	-	0,08	0,26	0,13	0,1	-	-0,03	діл. на нуль	-23,08
Коефіцієнт оборотності запасів, обороти	-	3,28	0,83	1,18	1,16	-	-0,02	діл. на нуль	-1,69
Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості, обороти	-	6,41	1,25	2,14	2,44	-	0,3	діл. на нуль	14,02
Рентабельність продажів за операційним прибутком (операційна маржа), %	2,88	1,78	-12,19	0,47	2,77	-0,11	2,3	-3,82	489,36
Витрати на гривню продажів, грн.	0,91	0,89	0,89	0,87	0,89	-0,02	0,02	-2,2	2,3
Коефіцієнт забезпечення власними оборотними засобами запасів	-0,36	-0,27	-0,31	-0,18	-0,12	0,24	0,06	-66,67	-33,33
Коефіцієнт фінансової автономії	0,07	0,06	0,01	0,01	0,02	-0,05	0,01	-71,43	100
Коефіцієнт поточної ліквідності (покриття)	0,88	0,92	0,96	0,94	0,97	0,09	0,03	10,23	3,19
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,02	0	0,06	0,09	0,02	0	-0,07	0	-77,78
Середня кількість працівників, осіб	0	895	296	298	276	276	-22	діл. на нуль	-7,38
Фонд оплати праці, тис. грн.	119 070	146 647	60 631	80 862	92 836	-26 234	11 974	-22,03	14,81
Продуктивність праці, тис. грн.	-	840,49	709,38	1 236,05	1 560,75	-	324,7	діл. на нуль	26,27

Динаміка джерел фінансування ТДВ «Житлобуд-2» в 2020 - 2024 рр., тис. грн.

Показники	Рік					Абсолютний приріст (відхилення), ± -		Відносний приріст (відхилення), %	
	2020	2021	2022	2023	2024	2024 / 2020	2024 / 2023	2024 / 2020	2024 / 2023
Зареєстрований (пайовий) капітал	2 039	2 039	2 039	2 039	2 039	0	0	0	0
Додатковий капітал	307	307	307	307	307	0	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	25 980	28 206	3 172	4 082	12 998	-12 982	8 916	-49,97	218,42
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ	28 326	30 552	5 518	6 428	15 344	-12 982	8 916	-45,83	138,71
Інші довгострокові зобов'язання	23 868	20 000	20 000	20 000	20 000	-3 868	0	-16,21	0
Цільове фінансування	2 411	771	31 801	643	346	-2 065	-297	-85,65	-46,19
ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	26 279	20 771	51 801	20 643	20 346	-5 933	-297	-22,58	-1,44
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	14 223	9 731	42 269	66 088	86 253	72 030	20 165	506,43	30,51
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	8 950	8 981	3 719	21 731	9 459	509	-12 272	5,69	-56,47
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі страхування	1 462	1 606	816	2 856	1 303	-159	-1 553	-10,88	-54,38
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці	5 399	5 715	2 895	13 385	14 049	8 650	664	160,21	4,96
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	206 182	372 049	380 928	409 271	407 108	200 926	-2 163	97,45	-0,53
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1 166	107	107	104	104	-1 062	0	-91,08	0
Поточні забезпечення	701	505	165	19	4	-697	-15	-99,43	-78,95
Інші поточні зобов'язання	113 901	76 691	99 870	126 620	120 045	6 144	-6 575	5,39	-5,19
ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	351 984	475 385	530 769	640 074	638 325	286 341	-1 749	81,35	-0,27
Баланс	406 589	526 708	588 088	667 145	674 015	267 426	6 870	65,77	1,03

Структура джерел фінансування ТДВ «Житлобуд-2» в 2020 - 2024 рр.

Показники	Рік					Абсолютний приріст (відхилення), +/-	
	2020	2021	2022	2023	2024	2024 / 2020	2024 / 2023
Зареєстрований (пайовий) капітал	0,5	0,39	0,35	0,31	0,3	-0,2	-0,01
Додатковий капітал	0,08	0,06	0,05	0,05	0,05	-0,03	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6,39	5,36	0,54	0,61	1,93	-4,46	1,32
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ	6,97	5,8	0,94	0,96	2,28	-4,69	1,32
Інші довгострокові зобов'язання	5,87	3,8	3,4	3	2,97	-2,9	-0,03
Цільове фінансування	0,59	0,15	5,41	0,1	0,05	-0,54	-0,05
ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	6,46	3,94	8,81	3,09	3,02	-3,44	-0,07
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	3,5	1,85	7,19	9,91	12,8	9,3	2,89
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2,2	1,71	0,63	3,26	1,4	-0,8	-1,86
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі страхування	0,36	0,3	0,14	0,43	0,19	-0,17	-0,24
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці	1,33	1,09	0,49	2,01	2,08	0,75	0,07
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	50,71	70,64	64,77	61,35	60,4	9,69	-0,95
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	0,29	0,02	0,02	0,02	0,02	-0,27	0
Поточні забезпечення	0,17	0,1	0,03	0	0	-0,17	0
Інші поточні зобов'язання	28,01	14,56	16,98	18,98	17,81	-10,2	-1,17
ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	86,57	90,26	90,25	95,94	94,7	8,13	-1,24
Баланс	100	100	100	100	100	0	0



Структура пасивів ТДВ «Житлобуд-2», %

Аналіз капіталу ТДВ «Житлобуд-2» в розрізі тривалості використання в 2020 - 2024 рр., тис. грн.

Показники	Рік					Абсолютний приріст (відхилення), +/-		Відносний приріст (відхилення), %	
	2020	2021	2022	2023	2024	2024 / 2020	2024 / 2023	2024 / 2020	2024 / 2023
Постійний капітал	28 326	30 552	5 518	6 428	15 344	-12 982	8 916	-45,83	138,71
Сталі зобов'язання	26 279	20 771	51 801	20 643	20 346	-5 933	-297	-22,58	-1,44
Мобільні зобов'язання	351 984	475 385	530 769	640 074	638 325	286 341	-1 749	81,35	-0,27

Динаміка показників фінансової стійкості ТДВ «Житлобуд-2» в 2020 - 2024 рр.

Показники	Рік					Абсолютний приріст (відхилення) + -	
	2020	2021	2022	2023	2024	2024 / 2020	2024 / 2023
Власні обігові кошти, тис. грн.	-69 046	-57 664	-73 957	-55 978	-42 283	26 763	13 695
Коефіцієнт забезпечення оборотних активів власними коштами	-0,22	-0,13	-0,15	-0,09	-0,07	0,15	0,02
Маневреність власних оборотних коштів	-0,12	-0,02	-0,43	-1,07	-0,3	-0,18	0,77
Коефіцієнт забезпечення власними оборотними засобами запасів	-0,36	-0,27	-0,31	-0,18	-0,12	0,24	0,06
Коефіцієнт фінансової автономії	0,07	0,06	0,01	0,01	0,02	-0,05	0,01
Коефіцієнт фінансової залежності	14,35	17,24	106,58	103,79	43,93	29,58	-59,86
Коефіцієнт фінансового левериджу	13,35	16,24	105,58	102,79	42,93	29,58	-59,86
Коефіцієнт маневреності власного капіталу	-2,44	-1,89	-13,4	-8,71	-2,76	-0,32	5,95
Коефіцієнт короткострокової заборгованості	0,93	0,96	0,91	0,97	0,97	0,04	0
Коефіцієнт фінансової стійкості (покриття інвестицій)	0,13	0,1	0,1	0,04	0,05	-0,08	0,01
Коефіцієнт мобільності активів	3,18	4,97	6,4	9,69	10,7	7,52	1,01

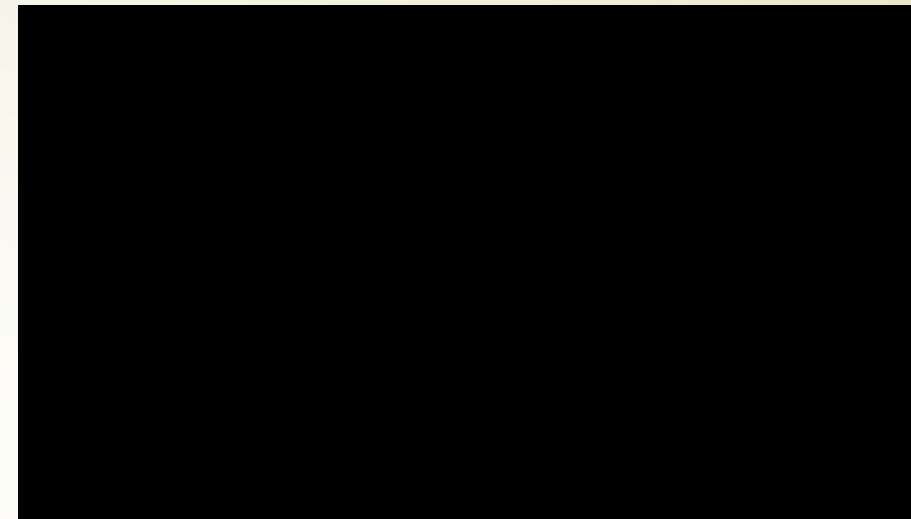
Визначення типу фінансової стійкості ТДВ «Житлобуд-2» в 2020 - 2024 рр., тис. грн.

Показники	Рік					Абсолютний приріст (відхилення) + -		Відносний приріст (відхилення) %	
	2020	2021	2022	2023	2024	2024 / 2020	2024 / 2023	2024 / 2020	2024 / 2023
Власний капітал та резерви	28 326	30 552	5 518	6 428	15 344	-12 982	8 916	-45,83	138,71
Необоротні активи	97 372	88 216	79 475	62 406	57 627	-39 745	-4 779	-40,82	-7,66
Власні обігові кошти	-69 046	-57 664	-73 957	-55 978	-42 283	26 763	13 695	-38,76	-24,46
Довгострокові зобов'язання	26 279	20 771	51 801	20 643	20 346	-5 933	-297	-22,58	-1,44
Наявність власних обігових коштів та довгострокових джерел для фінансування запасів	-42 767	-36 893	-22 156	-35 335	-21 937	20 830	13 398	-48,71	-37,92
Короткострокові зобов'язання	351 984	475 385	530 769	640 074	638 325	286 341	-1 749	81,35	-0,27
Наявність власних обігових коштів, короткострокових та довгострокових джерел для фінансування запасів	309 217	438 492	508 613	604 739	616 388	307 171	11 649	99,34	1,93
Загальна сума запасів	192 545	213 954	239 884	307 450	353 024	160 479	45 574	83,35	14,82
Надлишок (+), недостача власних обігових коштів для формування запасів	-261 591	-271 618	-313 841	-363 428	-395 307	-133 716	-31 879	51,12	8,77
Надлишок (+), недостача власних обігових коштів та довгострокових джерел для формування запасів	-235 312	-250 847	-262 040	-342 785	-374 961	-139 649	-32 176	59,35	9,39
Надлишок (+), недостача власних обігових коштів та короткострокових і довгострокових джерел для формування запасів	116 672	224 538	268 729	297 289	263 364	146 692	-33 925	125,73	-11,41

Динаміка показників рентабельності (збитковості) ТДВ «Житлобуд-2»

Показники	Рік					Абсолютний приріст (відхилення) ±	
	2020	2021	2022	2023	2024	2024 / 2020	2024 / 2023
Рентабельність (пасивів) активів (чистий прибуток в чисельнику), %	-	2,13	-4,49	0,14	1,33	-	1,19
Рентабельність (пасивів) активів (ЕВІТ в чисельнику), %	-	3,19	-4,49	0,3	1,83	-	1,53
Рентабельність (пасивів) активів (ЕВІТДА в чисельнику), %	-	3,19	-4,49	0,3	1,83	-	1,53
Рентабельність власного капіталу, %	-	33,76	-138,81	15,24	81,9	-	66,66
Рентабельність виробничих фондів, %	-	3,82	-8,88	0,28	2,39	-	2,11
Рентабельність продажів за валовим прибутком (валова маржа), %	9,05	11,35	10,8	12,55	11,27	2,22	-1,28
Рентабельність продажів за операційним прибутком (операційна маржа), %	2,88	1,78	-12,19	0,47	2,77	-0,11	2,3
Рентабельність продажів за чистим прибутком (чиста маржа), %	2	1,32	-11,92	0,25	2,07	0,07	1,82
Операційна рентабельність витрат, %	2,91	1,78	-10,66	0,47	2,67	-0,24	2,2
Коефіцієнт реінвестування, %	-	22,39	100	100	100	-	0
Коефіцієнт стійкості економічного зростання, %	-	7,29	-453,68	14,16	58,11	-	43,95
Період окупності активів	-	46,95	-22,27	689,69	75,21	-	-614,48
Період окупності власного капіталу	-	2,96	-0,72	6,56	1,22	-	-5,34

Показники рентабельності ТДВ «Житлобуд-2», %



Теоретичні основи взаємозв'язку структури капіталу та фінансової стійкості

ПОКАЗНИКИ ФІНАНСОВОЇ СТІЙКОСТІ



Коефіцієнт автономії

Власний капітал / Активи
Частка власного капіталу в активах

Слабкі сторони

(ряд. 1495)/(ряд. 1300)
чим більше, тим стійкіше



Коефіцієнт фінансового левериджу

Зобов'язання / Власний капітал
Співвідношення боргу до власного капіталу

Коефієнт маневреності

(Власний капітал – (ряд. 1095))/ря. 1495)
Частка власного капіталу, що фінансує оборотні активи



Покриття відсотків

Фінансовий результат до оподаткування
Фінансові витрати
Здатність обслуговувати борг за рахунок операційного прибутку

Здатність обслуговувати борг за рахунок операційного прибутку

Системний фінансовий контроль

СТРУКТУРА КАПІТАЛУ



- Коефіцієнт автономії
Власний капітал / ряд. 1495)
- Коефіцієнт левериджу
Зобов'язання / Власний капітал (ряд. 1095)
- Коефіцієнт маневреності

ПРИБУТКОВІСТЬ (ФОРМА № 2)

- Чистий дохід р. 2000
- Фінансовий результат до оподаткування р. 2290
- Чистий прибуток р. 2350



ЛІКВІДНІСТЬ

ЛІКВІДНІСТЬ



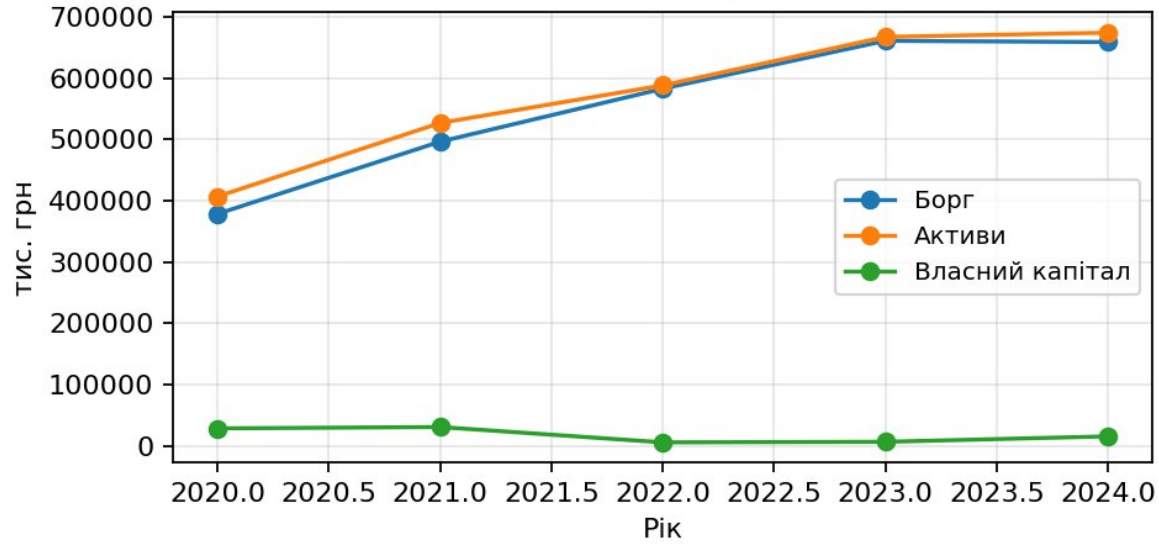
- Коефіцієнт покриття
- Швидка ліквідність
- Чистий обіговий капітал

Динаміка ключових фінансових показників будівельного підприємства за 2020–2024 роки

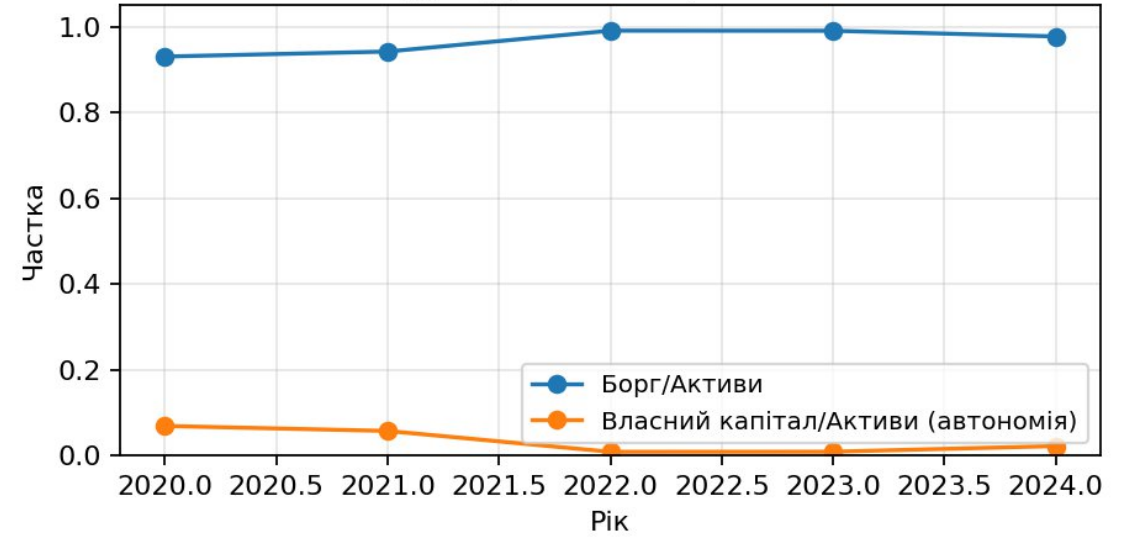
Показник	Код рядка	2020	2021	2022	2023	2024
Власний капітал	1495	28326	30552	5518	6428	15344
Довгострокові зобов'язання і забезпечення	1595	26279	20771	51801	20643	20346
Поточні зобов'язання і забезпечення	1695	351984	475385	530769	640074	638325
валюта балансу (сума активів)	1900	406589	526708	588088	667145	674015
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	635287	752240	209976	368342	430768
Фінансовий результат до оподаткування:	2290	17653	14894	-25034	1893	12299
Чистий фінансовий результат:	2350	12705	9940	-25034	910	8916

Тренди фінансових показників будівельного підприємства (2020–2024)

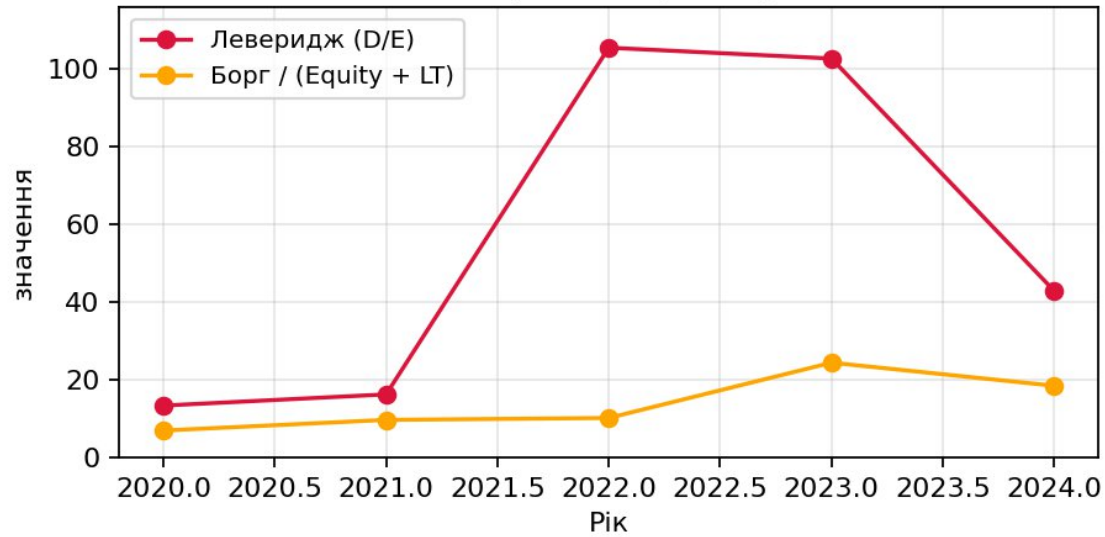
Абсолютні показники



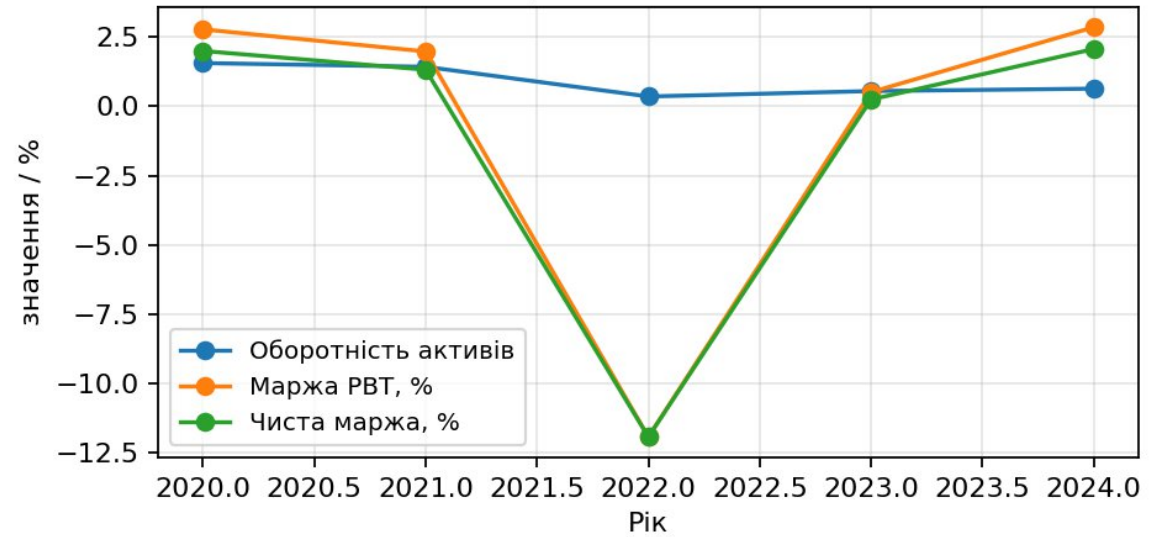
Структура капіталу (частки)



Коефіцієнти ризику



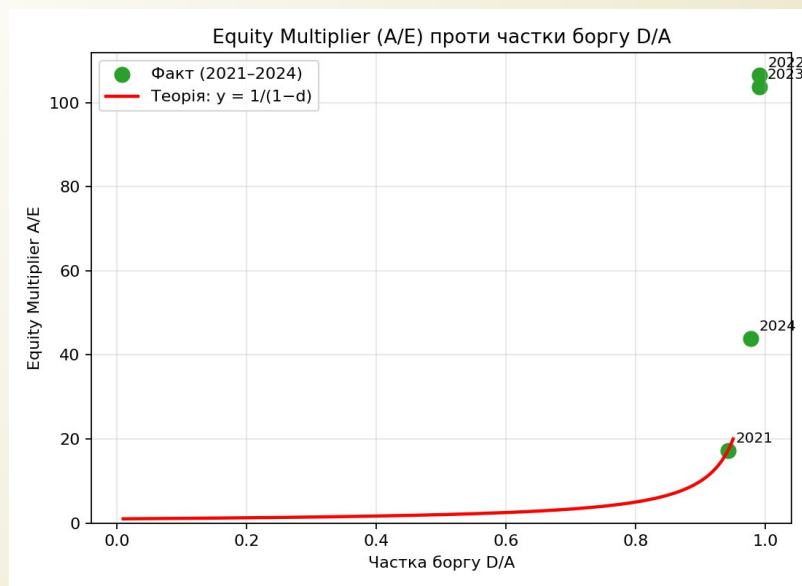
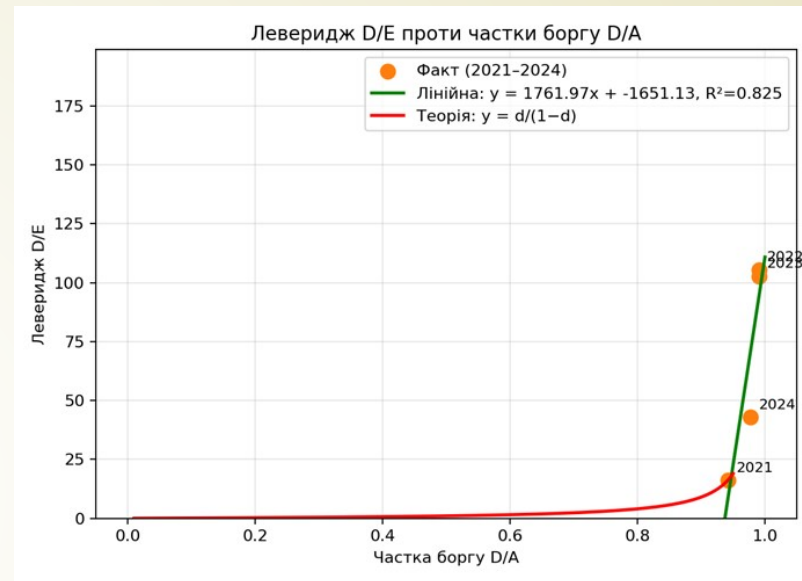
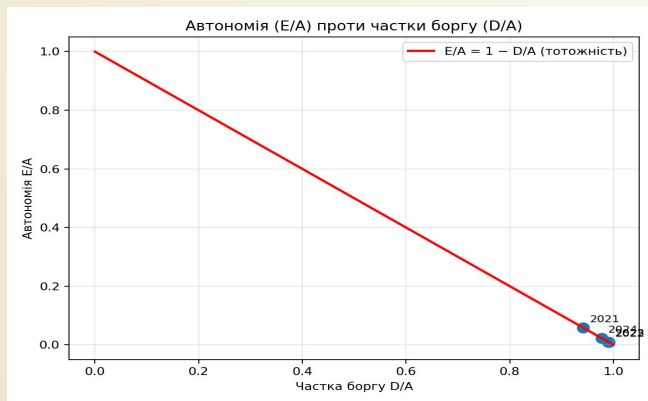
Операційні показники



Дослідження зростання частки боргу, що статистично знижує автономію й підвищує леверидж

Динаміка боргового навантаження і автономії підприємства

Показник	2020	2021	2022	2023	2024
Позиковий капітал (D)	378263	496156	582570	660717	658671
Частка боргу в капіталі	0,930	0,942	0,991	0,990	0,977
Або через активи:	0,930	0,942	0,991	0,990	0,977
Коефіцієнт автономії	0,070	0,058	0,009	0,010	0,023
Коефіцієнт фінансового ризику (леверидж)	13,354	16,240	105,576	102,787	42,927
Борг / Довгострокові джерела:	6,927	9,667	10,164	24,407	18,455

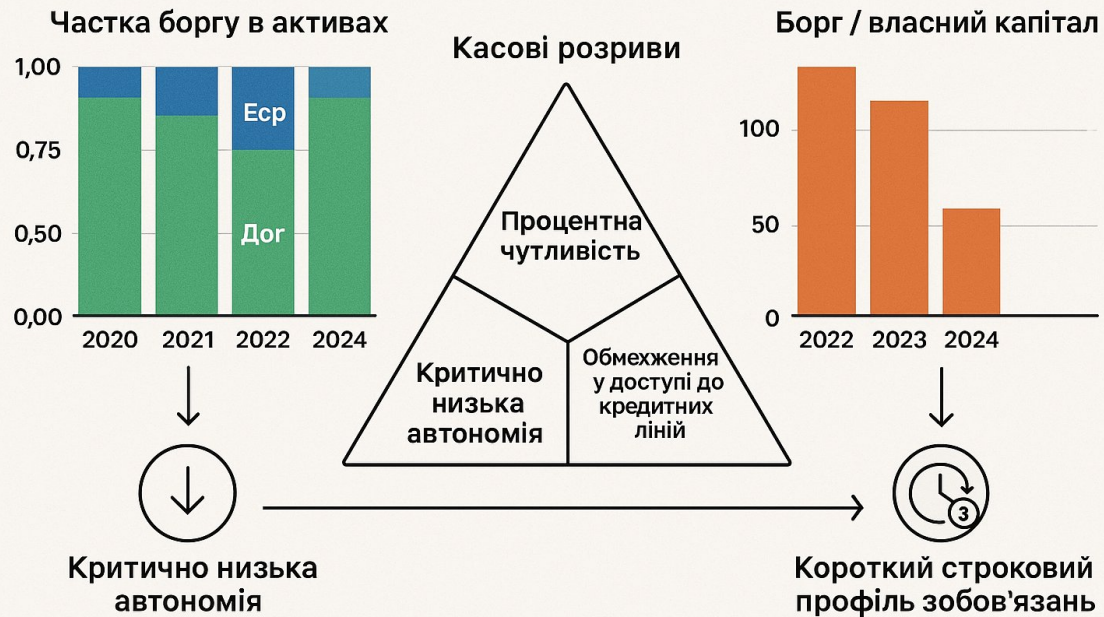


План підвищення фінансової стійкості: пріоритети та KPI

- 1) Зменшити частку поточних зобов'язань: рефінансувати 20-30% боргу у довгий (24-36 міс.), зафіксувати/обмежити ставку; замінити овердрафти на термінові кредити, використати лізинг.
- 2) Наростити власні оборотні кошти: утримання прибутку 4 кв., резерв ліквідності, консервативні дивіденди; прискорення інкасації, оптимізація запасів, динамічний дисконт і контроль лімітів.
- 3) Підвищити оборотність активів і маржу: ревізія портфеля, логістики, політики запасів; фокус на контрактах із передбачуваними надходженнями; ціль чистої маржі 3-4% у 4 кв. та 5% у середньостроковій перспективі.
- 4) Постійний сценарний режим: базовий/оптимістичний/песимістичний; пороги-тригери: покриття відсотків > 2.0, короткий борг < 70% за 12 міс., автономія > 5%; автоматичні дії при перетині порогів.
- 5) Хеджування ризиків: свопи/форварди на частину портфеля під процентний ризик; частковий FX-хедж за валютних розривів; ковенанти – прозорі й реалістичні, з буферними порогами.
- 6) Казначейська дисципліна: щоденний cash-control, місячна панель інтегрального індикатора (ліквідність, покриття), квартальна – платоспроможність/маржа/обороты/автономія; SLA на коригувальні дії (10 днів при покритті < 1.5).
- 7) Цільові коридори KPI: Debt/Assets \leq 0.85; автономія \geq 5-7% (12-18 міс.), довгостроково \geq 10%; D/E \leq 5-7 (далі \leq 3-4); частка короткого боргу \leq 70% (12 міс.), далі \leq 50-60%; покриття відсотків > 2.0.

Виявлені проблеми та ключові ризики за результатами діагностики

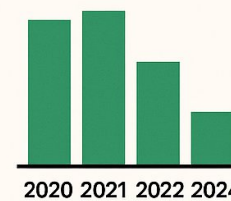
ФІНАНСОВІ ПРОБЛЕМИ ПІДПРИЄМСТВА



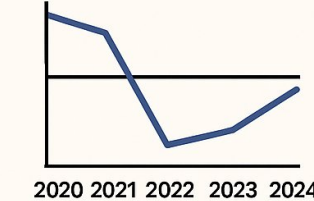
БОРГОВІ РИЗИКИ

Операційні динаміки підсилює боргові ризики

Виручка

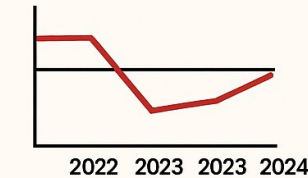


Оборотність активів



Інтегральний індикатор стійкості

Маржа (%)



- 1. Ліквідний ризик
- 2. Процентний ризик
- 3. Кредитний ризик доступу
- 4. Валютний ризик
- 5. Операційний ризик обігу
- 6. Інституційний ризик
- 7. Стратегічний ризик інерції

Резерви покращення фінансової стійкості та ліквідності

1. Перебудова строкового профілю боргу

- Конверсія частини коротких зобов'язань у кредити на **24-36 місяців**
- Зниження щомісячного тиску на cash-flow
- Перехід від «щотижневої боротьби» до **квартального планування**

2. Нарощення власних оборотних коштів

- **Консервативна дивідендна політика** на перехідний період
- Формування **стабілізаційного фонду** для покриття сезонних провалів
- Ціль: приріст автономії на **2-3 п.п.** → підвищення інтегрального індикатора

3. Дисципліна обігу

- Контроль дебіторки: **DSO ↓**, факторинг у пікові місяці
- Оптимізація запасів: очищення «мертвих» позицій, нормування оборотності
- Автоматизація нагадувань і

РЕЗЕРВИ: МАРЖИНАЛЬНІСТЬ ТА ВАРТІСТЬ ФІНАНСУВАННЯ

Ціль: підвищити стійкості через продуктивність, оптимізацію витрат і зниження волатильності фінансування



Підвищення маржі

- Адресне підвищення продуктивності
- Переоцінка цін на низькорентабельні позиції

Ефект: +0.5-1 % маржі → значне покращення покриття боргу



2. Хеджування ризиків

- Процентний ризик: часткова фіксація ставок
- Валютний ризик: форварди або індексація цін у контрактах

Ефект: зменшення розкиду витрат, стабільність бюджетування



Цифровізація казначейства

- Панель інтегрального індикатора автоматичного попередження

Ефект: зниження транзакційних витрат, підвищення довіри кредиторів



Переписування ковенантів

Буферні пороги, узгодження графіків з урахуванням сезонності



Контрактний дизайн

Аванси, поетапні акти, індексації штрафів за відтермінування



Цифровізація казначейства

- Панель інтегрального індикатора автоматичного попередження

Швидкі перемоги – Стабілізація — Закріплення

Програма оптимізації фінансової стійкості

№	Напрямок	Ключові дії	Ціль / KPI
1	Строкова конверсія боргу	<ul style="list-style-type: none"> - Перевести 20-30 % короткого боргу у кредити на 24-36 міс. - Рівномірні графіки погашення - Фіксація або сар ставки 	Зниження касового тиску, зменшення процентної чутливості
2	Нарощення власних оборотних коштів	<ul style="list-style-type: none"> - Консервативна дивідендна політика (12-18 міс.) - Формування стабілізаційного фонду 	Автономія \geq 5-7 %, резерв для сезонних провалів
3	Дисципліна обігу	<ul style="list-style-type: none"> - Зниження DSO, автоматизація нагадувань - Факторинг у пікові місяці - Оптимізація запасів 	Вивільнення оборотного капіталу, скорочення касових розривів
4	Стабілізація маржі	<ul style="list-style-type: none"> - Перегляд портфеля продуктів - Підвищення цін на низькомаржинальні позиції - Цифровізація процесів, енергоефективність 	Чиста маржа \geq 3-4 % (рух до 5 %), покриття процентів $>$ 2,0x
5	Зниження волатильності фінансування	<ul style="list-style-type: none"> - Хеджування процентного ризику (сар, swar) - Форварди або індексація для валютних ризиків 	Передбачуваність витрат, стабільність бюджетів
6	Переписування ковенантів	<ul style="list-style-type: none"> - Буферні пороги - Узгодження сезонних графіків - Регулярна звітність з інтегральним індикатором 	Зниження транзакційних витрат, доступ до гнучких продуктів
7	Контрактний дизайн	<ul style="list-style-type: none"> - Авансові та поетапні платежі - Індексація цін - Штрафи за прострочки 	Гармонізація фінансового ритму з виробничим
8	Цифровізація казначейства	<ul style="list-style-type: none"> - Панель інтегрального індикатора - Автоматичні попередження - Протокол швидких дій 	Перехід до проактивного управління, зниження ризику
9	Оптимізація витрат	<ul style="list-style-type: none"> - Централізація закупівель - Стандартизація логістики - Автоматизація адміністративних процесів 	Економія 3-5 % на великій базі витрат без шкоди обороту
10	Проектне фінансування	<ul style="list-style-type: none"> - Використання структур з обмеженим регресом - Ізоляція ризиків нових напрямів 	Розвиток без додаткового тиску на поточну ліквідність

Висновки

1. Дослідження підтвердило, що структура капіталу є визначальним чинником фінансової стійкості будівельних підприємств. У галузі з високою капіталомісткістю, довгими циклами та сезонністю невіддалене поєднання власних і позикових коштів швидко призводить до дефіциту ліквідності та зростання витрат на фінансування.
2. Розроблена методика діагностики поєднує класичні фінансові показники з галузевими коригуваннями, сценарним аналізом і інтегральним індикатором стійкості, що агрегує автономію, ліквідність, покриття відсотків, оборотність і маржу. Специфіка будівництва — нерівномірні потоки, великі аванси, значні запаси — вимагає контролю строковості боргу та дисципліни оборотного капіталу. Стратегічна стійкість досягається не лише зниженням боргу, а й конверсією коротких зобов'язань у довгі, прискоренням оборотності та підвищенням маржі.
3. Аналіз показав: активи зросли на 65,8 %, але власний капітал знизився на 46 %, борг/активи досягав 0,99, автономія — лише 0,9–2,3 %. Виручка впала на 32 %, маржа була волатильною, ліквідність нижче нормативів. Інтегральний показник F коливався в межах 0,321–0,411, що відповідає «неблагополучній» зоні. Оборотність слабка: DSO — 147 днів, DIO — понад 300, DPO — 486 днів, що консервує кошти та підвищує ризики.
4. Надмірна частка коротких зобов'язань створює maturity mismatch: навіть невелике падіння маржі веде до касових розривів. Рішення — конверсія 20–30 % боргу у довгострокові інструменти, скорочення DSO, нормування запасів, економія витрат. Цільові орієнтири на 12–24 місяці: борг/активи $\leq 0,85$, D/E $\leq 3-4$, автономія ≥ 10 %, короткий борг $\leq 50-60$ %, маржа ≥ 5 %, покриття відсотків $\geq 2,5-3,0$.
5. Рекомендовано впровадити карту ризиків із протоколами реагування, цифрове казначейство, панель KPI, переписати ковенанти та перейти до проектного фінансування. Очікуваний ефект — зниження касового тиску на 12–18 %, маржа +0,8–1,2 п.п., покриття відсотків $> 2,0$. Методика пропонує практичні інструменти: криві «борг—WACC», дашборд стійкості, календар впровадження, типові ковенанти, контрактний дизайн і диверсифікацію джерел фінансування.



 Дякую за увагу!