

УДК 336.64:69:330.322

JEL G32, L74, R33

DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-8273/2026-13-27>

Серватинська І.М.

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри економічної теорії, обліку та оподаткування,
Київський національний університет будівництва і архітектури
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4959-9056>

Inna Servatynska

Kyiv National University of Construction and Architecture

ФІНАНСОВА СТРАТЕГІЯ БУДІВЕЛЬНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТУ: АНАЛІЗ КОЕФІЦІЄНТНОГО ПІДХОДУ ТА КЛЮЧОВИХ СУБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ

FINANCIAL STRATEGY FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT: AN ANALYSIS OF THE RATIO APPROACH AND KEY INVESTMENT ENTITIES

Анотація. У статті досліджується проблематика фінансової стратегії будівельного девелопменту через призму попереднього застосування коефіцієнтного підходу щодо оцінювання фінансової стійкості девелопера будівництва. Також автором зазначено, що досягти фінансової стратегії можливо через втілення стратегічних цілей будівельного девелопменту. Автор визначила ключові стратегічні цілі: наявність достатнього обсягу власного капіталу девелопера будівництва; фінансова стійкість девелопера будівництва; залучення достатнього обсягу інвестицій під будівельні проекти; наявність диверсифікованого портфелю заощаджень; співпраця з професійними учасниками фінансового ринку та фондового ринку, зокрема інститутами спільного інвестування; наявні реалізовані будівельні проекти різних типів забудов. Охарактеризовано стратегічні цілі. Виокремлено ключові коефіцієнти фінансової стійкості девелопера будівництва – рентабельності активів, власного капіталу, інвестицій. Досліджена методика розрахунку позитивного фінансового важеля девелопера будівництва. Проведено економічний огляд основних показників діяльності будівельних підприємств, упродовж 2022–2025 рр. Надано характеристику ключовим інститутам спільного інвестування – як основним інвесторам девелопера будівництва.

Ключові слова: будівельний девелопмент, будівельний проєкт, девелопер будівництва, фінансова стратегія, фінансова стійкість, рентабельність, фінансовий важіль, інститути спільного інвестування.

Abstract. Introduction. This article examines the issues surrounding financial strategy in real estate development through the lens of a ratio-based approach to assessing a developer's financial stability. The author also notes that a financial strategy can be achieved through the implementation of strategic goals in real estate development. The key financial stability ratios for a construction developer are identified: the current ratio, quick ratio, and absolute liquidity ratio. Formulas for calculating autonomy and financial dependence ratios are provided. Ratios for calculating a construction developer's profitability – return on assets, return on equity, and return on investment – are systematized. A key condition for investors has been identified: maintaining a positive financial leverage ratio – that is, the ratio of borrowed funds (loans) to the profitability of the construction project. The characteristics of key joint investment institutions – as the primary investors in construction development – are presented. In particular, the asset structure of closed-end joint investment institutions and venture capital firms as of 2025 is analyzed. **Methods.** Logical, analytical, and synthetic methods – in examining a scientific approach to explaining the current shortcomings in the functioning of construction development finance. The coefficient method – in determining key formulas that assess the financial condition and financial stability of a construction developer; the statistical method and the grouping method – in systematizing and calculating the dynamics of annual performance indicators of construction companies in Ukraine, 2022–2025; Induction and deduction – in determining the financial strategy for construction development. **Results.** In 2025, capital investment in the domestic economy totaled 669 billion hryvnias. Of this amount, 70% came from enterprises' own funds, 7% from state finances, 6% from local communities, 5% from private individuals, and 5% from bank loans. Foreign investment accounted for 0.1% of total capital investment. Within the structure of tangible assets in which investments were made, investments in machinery, equipment, and inventory (warehouses, production facilities, and retail premises) account for 40%, non-residential buildings for 17%, civil engineering structures for 14%, residential construction for 10%, and transportation for 9%. Thus, the volume of construction output increased from UAH 114 billion in 2022 to UAH 258 billion in 2025. The construction output index stood at only 35% in 2022 compared to 2016, which served as the base year for comparison; however, in 2023, the construction output index rose by 25%, in 2024 by 18.6%, and in 2025 by 11.3%. The asset structure of closed-end mutual funds consists primarily of accounts receivable and cash in current accounts (57.28%); real estate assets account for 18.14%. **Conclusion.** The author has identified the following key strategic objectives: ensuring that the construction developer has sufficient equity capital; ensuring the financial stability of the construction developer; attracting sufficient investment for construction projects (case studies); maintaining a diversified portfolio of savings; cooperation with investment funds and other professional participants in the financial and stock markets; a wide range of completed construction projects of various types – for civil and industrial use, as well as urban infrastructure facilities.

Keywords: real estate development, construction project, real estate developer, financial strategy, financial stability, profitability, financial leverage, collective investment institutions.

Постановка проблеми. Фінансова стратегія будівельного девелопменту повинна опиратися на стратегічні цілі будівельного девелопменту. Тобто, фінансів повинно бути достатньо для обслуговування стратегічних цілей девелопера будівництва. Достатність фінансових ресурсів для стратегічних цілей девелопера будівництва можливо досягти за рахунок зваженої фінансової політики, прорахунку основних коефіцієнтів фінансової стійкості, залучення інвестора та співпраці з інститутами спільного інвестування, тощо.

Однак, як показує вітчизняна практика, фінансових ресурсів будівельного девелопменту недостатньо, особливо в умовах економічної кризи та соціальної напруги. Статистика демонструє, що будівельні проекти на 70% фінансуються власним коштом будівельних підприємств.

Відтак, мають бути налагоджені механізми для фінансування будівництва. До цих механізмів ми відносимо наявність стабільних інвесторів – це інститути спільного інвестування різних видів, власні заощадження та достатність власного капіталу девелопера будівництва, банківське кредитування та позитивний імідж девелопера з «галереєю» конкретних будівельних проектів зданих в експлуатацію. Потрібно проаналізувати коефіцієнтний підхід до прорахунків фінансової стійкості девелоперів будівництва, визначити ключові формули, допустимий рівень фінансового важеля щодо рентабельності власного капіталу та ставок по кредитах, проаналізувати статистику діяльності інститутів спільного інвестування, як основних інвесторів будівельного девелопменту.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблематика інвестування в проекти девелопменту нерухомості досліджена у праці Мякишевської О.М., Нагорної О.В., Тимошенко І.П., Поліщук С.А. Колектив науковців дійшов висновків, що найбільш передбачуваними джерелами фінансування для девелоперських компаній залишається власний капітал, банківські кредити та попередні продажі об'єктів нерухомості [1].

Стратегія інноваційного розвитку девелоперських підприємств в умовах диверсифікації джерел фінансування, висвітлена у науковій праці Ушенко Н.В., Терещенко Е.Ю. У праці, науковцями запропоновано триблокову концептуальну модель фінансової стратегії, зокрема: діагностичний, стратегічний, імплементаційний; запропоновано матрицю відповідності п'яти типів інноваційних проектів з відповідними джерелами фінансування [2].

Науковці, Котвицька Н.М., Мазур С.О., зазначають, що високий рівень застосування лише власних коштів будівельних підприємств на фінансування будівельних проектів – засвідчує критичну нерозвиненість практики залучення зовнішніх джерел [3]. За результатами кластерного аналізу, які провели науковці, серед вітчизняних підприємств було виявлено, що стратегічними типами фінансування інновацій підприємств є такі: консервативний метод, диверсифікований, проєктний та венчурний [3].

Огляд наукових підходів до сутності фінансів девелопера будівництва показує необхідність пошуку альтернативних ресурсів, із залученням учасників фондового ринку.

Мета статті – підтвердити актуальність коефіцієнтного підходу до оцінки фінансового стану девелопера

будівництва. Вказати на те, що стратегічні цілі девелопера будівництва повинні опиратися на фінансову стійкість. Зосередити увагу на альтернативних фінансових ресурсах, зокрема інвестиціях, які повинні врівноважити структуру фінансування будівельних проектів. Врівноваження структури фінансів девелопера будівництва можлива через співпрацю з інститутами спільного інвестування різних типів.

Методи дослідження. При дослідженні проблематики фінансової стратегії будівельного девелопменту було застосовано такі наукові методи: логічний, аналізу, синтезу – при дослідженні наукового підходу до пояснення нинішніх недоліків у функціонуванні фінансів девелопменту будівництва. Коефіцієнтний метод – при визначенні ключових формул, які оцінюють фінансовий стан (фінансову стійкість) девелопера будівництва; статистичний метод та метод групування – при систематизації та обчисленні динаміки річних показників діяльності будівельних підприємств в Україні, 2022 – 2025 рр.; Індукції і дедукції – при визначенні фінансової стратегії будівельного девелопменту за умови виконання стратегічних цілей розвитку.

Виклад основного матеріалу дослідження. Фінансова стратегія будівельного девелопменту полягає в пошуку ефективних джерел безперервного фінансування будівельних проектів. Безперервне фінансування можливе в умовах залучення інвесторів, які б могли ефективно розмістити інвестиції в різних фінансових інструментах.

Фінансова стратегія будівельного девелопменту повинна ґрунтуватися на стратегічних цілях і тактичних кроках.

Основні стратегічні цілі будівельного девелопменту такі:

1. Наявність достатнього обсягу власного капіталу девелопера будівництва;
2. Фінансова стійкість девелопера будівництва;
3. Залучення достатнього обсягу інвестицій під будівельні проекти;
4. Наявність диверсифікованого портфелю заощаджень;
5. Співпраця з інвестиційними фондами та іншими професійними учасниками фінансового ринку та фондового ринку;
6. Широкий обсяг реалізованих будівельних проектів різних типів забудов – для цивільного та промислового користування, міські інфраструктурні об'єкти.

Надамо характеристику кожній стратегічній цілі будівельного девелопменту.

1. Наявність достатнього обсягу власного капіталу девелопера будівництва.

Згідно діючого законодавства, девелопер будівництва може мати такі юридично визначені форми функціонування: приватне підприємство, товариство з обмеженою відповідальністю та акціонерне товариство. Зокрема, лише для акціонерної форми передбачені обмеження щодо суми статутного капіталу, вона має становити 200 розмірів мінімальної заробітної плати – на момент реєстрації товариства [4]. Як показує практика, така юридична форма функціонування девелопера будівництва дає можливість залучати різний спектр фінансових ресурсів, зокрема інвестиції.

Статутний капітал є складовим власного капіталу девелопера підприємства, який, наприклад, функціонує

у формі акціонерного товариства. При цьому, частка власного капіталу девелопера будівництва повинна становити від 25% до 40% кошторису будівельного проєкту. Проаналізувати такі показники можливо в індивідуальному порядку, досліджуючи окремих, найбільших забудовників, або девелоперів будівництва на ринку.

Вітчизняне законодавство визначає обсяги гарантійної частки будівництва. Відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-IX від 15.08.2022 р. [5], обсяг гарантійної частки має становити 10% від сукупної площі майбутніх об'єктів нерухомості у подільному об'єкті незавершеного будівництва – це для міст Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова та 5% – для інших населених пунктів.

Гарантійна частка в певній мірі є гарантією виконання зобов'язань девелопера будівництва перед замовниками та інвесторами будівельного проєкту. Гарантійна частка квадратних метрів будівельного проєкту дасть змогу завершити будівництво іншою будівельною компанією в рахунок цієї частки, у разі банкрутства забудовника (девелопера).

2. Фінансова стійкість девелопера будівництва може вимірюватися загальноприйнятими коефіцієнтами ліквідності (платоспроможності), фінансової стійкості, рентабельності тощо. Коли обраховуються ці коефіцієнти важливо враховувати середньогалузеві показники. Основні коефіцієнти для обчислення фінансової стійкості девелопера будівництва представлені в табл. 1–3.

Ліквідність балансу девелопера будівництва показує наявність достатнього обсягу залучених ліквідних активів, терміни перетворення яких дозволяють вчасно та в повній мірі фінансувати зобов'язання девелопера будівництва. До ліквідних активів девелопера будівництва ми можемо віднести об'єкти нерухомості та майнові права, земельні активи, фінансові активи у вигляді

гарантійних часток нерухомого майна (дебіторська заборгованість), бренд та інше.

Коефіцієнт загальної ліквідності має рекомендоване значення більше одиниці. Для будівельної галузі рекомендованим значенням коефіцієнту є від 1,5 до 2,0. Коефіцієнт швидкої ліквідності повинен відповідати значенню не нижче 0,8 до 1,0. Таке значення швидкої ліквідності означає, що девелопер будівництва може виконати свої зобов'язання перед замовником без залучення запасів. Коефіцієнт абсолютної ліквідності для девелопера будівництва може бути дещо нижчим від рекомендованого значення і становити від 0,1 до 0,2., оскільки грошові кошти та їх еквіваленти та окремі поточні фінансові інвестиції можуть бути вкладені під конкретні будівельні проєкти, сировину та матеріали, що у свою чергу робить неможливим їх вилучення для поточних розрахунків.

Коефіцієнти платоспроможності для девелопера будівництва показують достатність або не достатність платіжних засобів для покриття строкових зобов'язань. Під строковими зобов'язаннями ми розуміємо зобов'язання на певну, конкретно визначену дату – це можуть бути кредити, виплата заробітної плати, тощо. Якщо співвідношення грошових коштів до поточних зобов'язань дорівнює 1,0. Тоді можна зробити висновок, що девелопер будівництва є платоспроможним.

Коефіцієнт фінансової стійкості показує достатність власного капіталу та наявного довгострокового капіталу, навіть позикового до підсумку пасивів балансу девелопера будівництва. Рекомендоване значення повинне бути більшим від 0,75. Зокрема, якщо показник становить від 0,8 до 0,9 то девелопер будівництва є фінансово стійким і йому не загрожує банкрутство, табл. 2.

Коефіцієнт фінансової автономії показує частину активів підприємства, яка сформована за рахунок власного капіталу девелопера будівництва. Якщо значення коефіцієнту більше або дорівнює 0,5, тоді девелопер

Таблиця 1

Коефіцієнтний підхід визначення рівня ліквідності девелопера будівництва

Показники	Формула	Рекомендоване значення
Коефіцієнт загальної ліквідності	$\frac{p. 1195 \text{ ф.1} : p.1695 \text{ ф.1}}{\text{(Оборотні активи / Поточні зобов'язання)}}$	> 1 збільшення
Коефіцієнт швидкої ліквідності	$\frac{p. 1195 \text{ ф.1} p.1100 - p.1170 : p.1695 \text{ ф.1}}{\text{((Оборотні активи – Запаси) / Поточні зобов'язання)}}$	0,8 до 1,0
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\frac{\text{Гроші та їх еквіваленти (поточні фінансові інвестиції) / Поточні зобов'язання і забезпечення}}{p.1165 \text{ ф.1} : p.1695 \text{ ф.1}}$	> 0,2–0,5

Джерело: складено автором на основі ресурсу [6]

Таблиця 2

Коефіцієнтний підхід визначення фінансової стійкості девелопера будівництва

Показники	Формула	Рекомендоване значення
Коефіцієнт фінансової стійкості	$\frac{p. 1495 + \text{ряд. } 1595 \text{ ф.1} / p. 1900 \text{ ф.1}}{\text{Власний капітал + Довгострокові зобов'язання (забезпечення) / усього Пасив}}$	>0,75
Коефіцієнт автономії (фінансової незалежності)	$\frac{p. 1495 \text{ ф.1} : p.1900 \text{ ф.1}}{\text{Власний капітал / Валюта балансу (Пасив)}}$	>0,5 для будівельної галузі 0,2–0,4
Коефіцієнт фінансової залежності (концентрації позикового капіталу)	$\frac{p. 1595 + p. 1695 \text{ ф.1} : p.1495 \text{ ф.1}}{\text{Довгострокові та поточні зобов'язання / Власний капітал}}$	1,0

Джерело: складено автором на основі ресурсу [6]

є незалежним від ресурсів ззовні і здатний за рахунок власного майна розрахуватися за зобов'язаннями, у тому числі за рахунок частини активів, якими він володіє. Однак, для будівельної галузі значення коефіцієнта фінансової автономії дещо нижче і може становити 0,2–0,4. Це спричинене тим, що девелопер будівництва виконує дороговартісні будівельні проекти, які потребують значних обсягів фінансових ресурсів, що об'єктивно формує необхідність отримання кредитів та залучення інвестицій. Тобто, власного капіталу для виконання зобов'язань недостатньо, що у свою чергу знижує коефіцієнт автономії. Критичним є значення коефіцієнту автономії 0,1–0,15, що засвідчує про значний обсяг кредитування та «чужих» грошей, а також може означати негативні тенденції з просідання продажів нерухомості.

Коефіцієнт фінансової залежності – це співвідношення коротко- і довгострокових зобов'язань балансу девелопера будівництва до власного капіталу. Значення коефіцієнту повинно мати тенденцію до зниження, не перебільшуючи порогове значення в 1,0.

На нашу думку, найбільш показовими коефіцієнтами для оцінювання фінансової стійкості девелопера будівництва є коефіцієнти рентабельності. Саме ці коефіцієнти повинні враховуватися інвесторами, при вирішенні доцільності інвестування в будівельні проекти девелопера будівництва, табл. 3.

Рентабельність активів (ROA) показує прибутковість активів на які попередньо були залучені кошти від інвесторів та кредиторів. Рекомендоване значення ROA для будівельної галузі становить 5–10%, ризиковим є зниження коефіцієнту до рівня 2%.

Рентабельність власного капіталу (ROE) характеризує рівень окупності вкладеного власного капіталу девелопером будівництва. Рекомендоване значення коефіцієнту 15–25%. Фахівці зазначають, що значення рентабельності власного капіталу (ROE) має бути вищим від коефіцієнту рентабельності активів (ROA). Для будівельної галузі, рекомендовано щоб значення ROA = 5–8%, тоді як ROE = 15 – 20%.

Коефіцієнт рентабельності інвестицій показує прибутковість інвестицій, зокрема в конкретні будівельні проекти. Для того щоб зрозуміти, чи вигідним є інвестування в ті, чи інші будівельні проекти потрібно провести розрахунок ROI та порівняти отриманий результат з ставками по кредитах комерційних банків, в середньому по ринку.

Порівняння з кредитними ставками здійснюється тому що девелопер переважно залуцає кредити для фінансування будівництва на ряду з іншими фінансовими ресурсами. Тобто, якщо виконується рівність $ROI > i$ (%), тоді інвестиційний проект буде прибутковим для девело-

пера, оскільки відсоткова ставка прибутку буде вищою за ставку по кредиту. Різниця має бути в 5–10% – це дасть можливість сформувавши резерв коштів.

3. Для девелопера будівництва важливим є виконання умов позитивного фінансового важеля щодо співвідношення запозичених грошей (кредиту) і прибутковості будівельного проекту, а саме:

$$ROE = ROI + (ROI - i) * D/E \quad [1]$$

де ROE – рентабельність власного капіталу;

ROI – рентабельність інвестицій;

i – відсоткова ставка за кредитом;

D – сума позикових коштів;

E – сума власних коштів.

У випадку, коли $ROI < i$, інвестування у будівельний проект є не вигідним, оскільки відсотки за кредит будуть більшими за прибутковість.

Основними джерелами для капіталізації будівельних проектів девелопера будівництва є такі:

– Банківське кредитування;

– Інституційні інвестори (Інститути спільного інвестування);

– Інвестиційні трасти (REITs – Real Estate Investment Trusts);

– Приватний капітал.

З наведеного переліку стає очевидним, що основним джерелом фінансування будівельного девелопменту є інвестиції.

Ми вважаємо, що перелічені джерела капіталізації будівельних проектів можуть вважатися диверсифікованим портфелем формування основних видів інвестицій та довго- і середньострокових зобов'язань девелопера будівництва.

4. Для того щоб залучити достатній обсяг інвестиційних ресурсів та інших фінансових ресурсів і сформувати диверсифікований портфель, девелопер будівництва повинен підтвердити ключові KPI, а саме:

– Позитивний імідж і авторитет забудовника (девелопера будівництва) на ринку будівельних послуг;

– Наявність реалізованих будівельних проектів, зданих в експлуатацію, за останніми вимогами/стандартами Європейського Союзу, зокрема щодо використаних будівельних матеріалів і гарантування екологічності будівель загалом;

– Прибутковість будівельних проектів для девелопера та ключових сторін будівельного проекту.

У 2025 році обсяг капітальних інвестицій у вітчизняну економіку становив 669 млрд. грн. З них, частка, частка власних коштів підприємств склала 70%, державних фінансів 7%, місцевих громад 6%, кошти населення 5%, банківські кредити 5%. Обсяг іноземних інвестицій у капітальних інвестиціях становить 0,1%.

Таблиця 3

Коефіцієнтний підхід визначення рентабельності девелопера будівництва

Показники	Формула	Рекомендоване значення
Рентабельність активів (ROA)	$\frac{\text{ЧП}}{\text{середня вартість активів}} \text{ або } \frac{\text{р. 2350 ф.2}}{((\text{р. 1095} + \text{р. 1095 ф.1}) / 2)} * 100\%$	0,05–0,10
Рентабельність власного капіталу (ROE)	$\frac{\text{ЧП}}{\text{середній власний капітал}} \text{ або } \frac{\text{р. 2350 ф.2}}{((\text{р.1495 ф.1} + \text{р.1495 ф.1})/2)} * 100\%$	0,15–0,25
Рентабельність інвестицій (ROI)	$\frac{((\text{Дохід від інвестицій} - \text{Вартість інвестицій}))}{\text{Вартість інвестицій}} * 100\%$	0,1–0,2

Джерело: складено автором на основі ресурсу [3]

За галузевою ознакою, найбільше інвестицій спрямовується у переробну промисловість – 73%. Основними сегментами для інвестицій у комерційну нерухомість залишалися складські, виробничі й торговельні об'єкти. Решта 27% припадає на інвестиції в критичну інфраструктуру та фінансування комунікаційних мереж [7]. У структурі матеріальних активів в які здійснювалося інвестування, переважають інвестиції в машини, обладнання та інвентар (складські, виробничі й торговельні об'єкти) 40%, нежитлові будівлі 17%, інженерні споруди 14%, житлове будівництво 10%, транспорт 9% [7].

Згідно з рис. 1, обсяг виробленої будівельної продукції та виконаних будівельних робіт упродовж 2022–2025 рр. мав тенденцію до щорічного зростання. Так, обсяг виробленої будівельної продукції зріс з 114 млрд. грн. у 2022 р. до 258 млрд. грн. у 2025 р. Індекс будівельної продукції мав лише 35% у 2022 р. до 2016 р., як базового для порівняння, однак, у 2023 р. індекс будівельної продукції зріс на 25%, у 2024 р. та на 18,6%, 2025 р. 11,3%.

Загалом ситуація в будівельній галузі є складною. Інвестицій недостатньо, враховуючи, що 70% це кошти

власні. Крім того, обсяг будівельних підприємств, які є збитковими зависокий і становить 30%, станом на 2024 р. В основному замовлення на будівництво стосуються будівництва складських, виробничих й торговельних об'єктів [9].

5. Інститути спільного інвестування можуть виступати одним із основних партнерів щодо залучення інвестицій в будівельні проекти девелопера будівництва. Проаналізуємо структуру активів інститутів спільного інвестування в контексті володіння активів в нерухомості.

Активним власником активів нерухомості є закриті інститути спільного інвестування. Ці інститути закритого типу створюються переважно на довгостроковий період, що переважно відповідає діяльності девелопера будівництва в контексті відтворення будівельних проектів. Такі Інститути закритого типу надають інвестиції під цінні папери і тримають їх до повного завершення будівельного проекту та його здачі. Структура активів Інститутів спільного інвестування закритого типу представлена на рис. 2.

Структура активів Інститутів спільного інвестування (закритого типу) відображає переважну частку

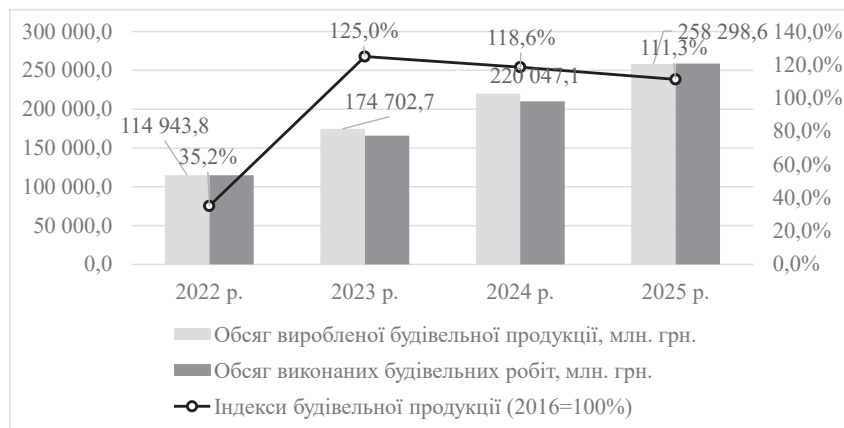


Рис. 1. Основні показники діяльності будівельних підприємств в Україні, 2022–2025 рр.

Джерело: побудовано автором на основі ресурсу [8]

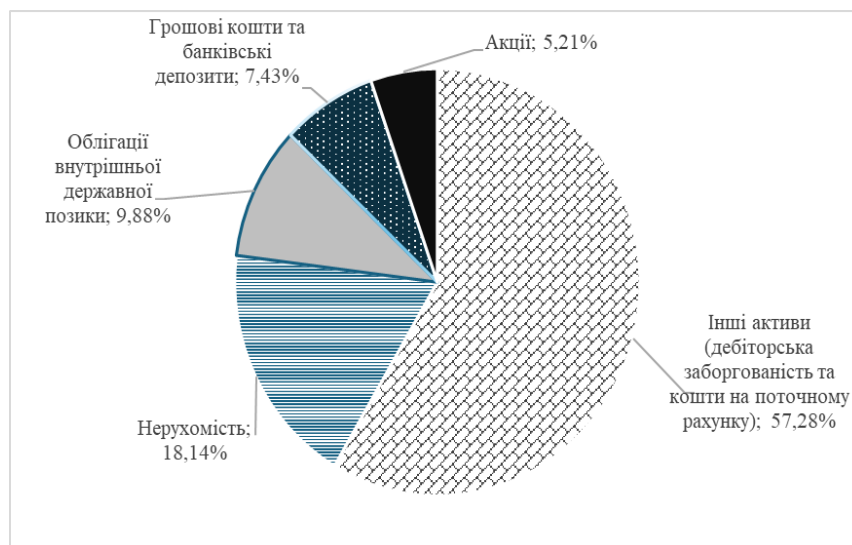


Рис. 2. Структура активів Інститутів спільного інвестування (закритого типу) станом на 30.09.2025 р.

Джерело: побудовано автором на основі ресурсу [10]

дебіторської заборгованості та коштів на поточному рахунку 57,28%, активи в нерухомості становлять 18,14%, облігації внутрішньої державної позики 9,88%, грошові кошти та банківські депозити 7,43%, акції 5,21% [10].

Потрібно зауважити, що Інститут спільного інвестування (закритого типу) має диверсифікований портфель активів та інвестицій, що відповідає вимогам діючого законодавства, зокрема Закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 5 липня 2012 року [11].

Також до активних і перспективних суб'єктів інвестування девелопера будівництва ми відносимо Інститути спільного інвестування (венчурного типу). Порівняно із ІСІ закритого типу, венчурні мають менше обмежень щодо здійснення інвестицій в будівництво, зокрема будівельні об'єкти. Девелопери будівництва обирають для співпраці Інститути спільного інвестування (венчурні фонди), так як щодо їх діяльності застосовуються певні послаблення в частині обсягів фінансування будівельних об'єктів, а саме:

венчурні фонди можуть спрямувати інвестиції в один проєкт, без обмежень;

прибуток, який отримує венчурний фонд та дивіденди не підлягають оподаткуванню податком на при-

буток (виключення персоніфіковані податки для фізичних осіб та юридичних осіб);

через венчурні фонди здійснюється продаж нерухомості ще на етапі забудови.

Висновки. Таким чином, в результаті проведеного аналізу автором було визначено, що фінансова стратегія будівельного девелопменту повинна ґрунтуватися на стратегічних цілях, а саме:

наявність достатнього обсягу власного капіталу девелопера будівництва, враховуючи вимоги чинного законодавства;

застосування коефіцієнтного підходу до оцінювання фінансової стійкості девелопера будівництва;

залучення достатнього обсягу інвестицій під будівельні проєкти через співпрацю з інститутами спільного інвестування (закритого типу та венчурні фонди);

наявність широкого обсягу реалізованих будівельних проєктів різних типів забудов, наприклад цивільного та промислового користування, міські інфраструктурні об'єкти.

Вважаємо за доцільне продовжити дослідження результатів діяльності інститутів спільного інвестування, як стратегічних партнерів фінансової стійкості девелоперів будівництва.

Бібліографічний список:

1. М'якішевська О.М., Нагорна О.В., Тимошенко І.П., Поліщук Є.А. Інвестування в проєкти девелопменту нерухомості. *Збірник «Актуальні питання економічних наук»*. 2025. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.16993847> (дата звернення 25.03.2026).
2. Ушенко Н.В., Терещенко Е.Ю. Формування стратегії інноваційного розвитку девелоперських підприємств будівельної сфери в умовах диверсифікації джерел фінансування. *Часопис економічних реформ*. 2026. № 1 (61). DOI: <https://doi.org/10.32620/cher.2026.1.13> (дата звернення 25.03.2026).
3. Котвицька Н.М., Мазур С.О. Стратегія фінансування інноваційної діяльності підприємств: теоретичні засади та прикладні аспекти. *Журнал «Академічні візії»*. 2026. Вип. 52. URL: <https://academy-vision.org/index.php/av/article/view/2787> (дата звернення 25.03.2026).
4. Про акціонерні товариства: Закон України. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2022, № 2465-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2465-20#n190> (дата звернення 26.03.2026).
5. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України. Відомості Верховної Ради (ВВР) № 2518-IX. 2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення 26.03.2026).
6. Непочатенко О.О., Мельничук Н.Ю. Фінанси підприємств: підручник. Київ: «Центр учбової літератури», 2013. 504 с.
7. «Обсяг капітальних інвестицій в Україні у 2025 році зріс на 25,2%». *Електронне видання «Ділова столиця»*. URL: https://www.dsnews.ua/ukr/politics/obsyag-kapitalnih-investitsiy-v-ukrajini-u-2025-roci-zris-na-25-2-18032026-455460#google_vignette (дата звернення 28.03.2026).
8. Офіційний веб-сайт Національного банку України. Розділ «Статистика Національні рахунки». URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/macro-indicators>. (дата звернення 28.03.2026).
9. Андрій Озейчук. (2025). Тенденції будівельного ринку України у 2025 році. Веб-портал «GMK Center». URL: <https://gmk.center/ua/opinion/tendencii-budivelnogo-rinku-ukrajini-u-2025-roci>. (дата звернення 30.03.2026).
10. Структура активів ІСІ (за типами фондів). Офіційний веб-сайт Української Асоціації Інвестиційного Бізнесу. URL: <https://www.uaib.com.ua/analituaib>. (дата звернення 01.04.2026).
11. Про інститути спільного інвестування: Закон України. Відомості Верховної Ради. (ВВР) № 5080-VI. 2012. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text>. (дата звернення 01.04.2026).

References:

1. Miakyshevskaya O.M., Nahorna O.V., Tymoshenko I.P., Polishchuk Ye.A. (2025) Investuvannya v proiekty developmentu nerukhomosti [Investment in real estate development projects]. *Zbirnyk "Aktualni pyttannya ekonomichnykh nauk"*. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.16993847> (accessed March 25, 2026).
2. Ushenko N.V., Tereshchenko E.Iu. (2026) Formuvannya stratehii innovatsiinoho rozvytku developer'skykh pidpryemstv budivelnoi sfery v umovakh dyversyfikatsii dzherel finansuvannya [Formation of a strategy for innovative development of development enterprises in the construction sphere in the conditions of diversification of sources of financing]. *Chasopys ekonomichnykh reform*. № 1 (61). DOI: <https://doi.org/10.32620/cher.2026.1.13> (accessed March 25, 2026).
3. Kotvytska N.M., Mazur S.O. (2026) Stratehiia finansuvannya innovatsiinoini dialnosti pidpryemstv: teoretychni zasady ta prykladni aspekty [Strategy for financing enterprises' innovation activities: theoretical foundations applied aspects]. *Zhurnal "Akademichni vizii"*. Vyp. 52. Available at: <https://academy-vision.org/index.php/av/article/view/2787> (accessed March 25, 2026).

4. Pro aktsionerni tovarystva: Zakon Ukrainy [About Joint-Stock Companies: Law of Ukrain] (2022) № 2465-IX. *Vidomosti Verkhovnoi Rady (VVR)*. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2465-20#n190> (accessed March 26, 2026).
5. Pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu: Zakon Ukrainy [Regarding the Securing of Property Rights to Real Estate to Be Constructed in the Future] (2022), № 2518-IX. *Vidomosti Verkhovnoi Rady (VVR)*. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (accessed March 26, 2026).
6. Nepochatenko O.O., Melnychuk N.Iu. (2013) *Finansy pidpriemstv [Corporate finance]: pidruchnyk*. Kyiv: "Tsentri uchbovoi literatury", 504 s.
7. "Obsiah kapitalnykh investytsii v Ukraini u 2025 rotsi zris na 25,2%". Elektronne vydannia "Dilova stolytsia" [Capital investment in Ukraine rose by 25.2% in 2025]. Available at: https://www.dsnews.ua/ukr/politics/obsyag-kapitalnih-investiciy-v-ukrajini-u-2025-roci-zris-na-25-2-18032026-455460#google_vignette (accessed March 28, 2026).
8. Ofitsiyni veb-sait Natsionalnoho banku Ukrainy. Rozdil "Statytsyka Natsionalni rakhunky". Available at: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/macro-indicators> (accessed March 28, 2026).
9. Andrii Ozeichuk (2025). Tendentsii budivelnogo rynku Ukrainy u 2025 rotsi. [Trends in Ukraine's Construction Market in 2025]. *Veb-portal "GMK Center"*. Available at: <https://gmk.center.ua/opinion/tendencii-budivelnogo-rinku-ukraini-u-2025-roci> (accessed March 30, 2026).
10. Struktura aktyviv ISI (za typamy fondiv) [Asset Structure of Investment Companies (by Fund Type)]. Ofitsiyni veb-sait Ukrainskoi Asotsiatsii Investytsiinoho Biznesu. Available at: <https://www.uaib.com.ua/analituaib> (accessed April 01, 2026).
11. Pro instytuty spilnoho investuvannia [On collective investment institutions]: Zakon Ukrainy (2012), № 5080-VI. *Vidomosti Verkhovnoi Rady (VVR)*. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text> (accessed April 01, 2026).

Дата надходження статті: 01.04.2026

Дата прийняття статті: 22.04.2026

Дата публікації статті: 19.06.2026