

ІНВЕСТИВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УМОВАХ ТУРБУЛЕНТНОЇ ЕКОНОМІКИ

Н. В. ДРІЛЬ, М. А. ОЛЬХОВСЬКА

Харківський національний університет міського господарства

імені О. М. Бекетова

merulin5@mail.ru

Відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність» інвестиціями є всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (дохід) або досягається соціальний ефект.

Інвестування у будівництво є вигідним інструментом, оскільки один раз зробивши внесок, можна тривалий час отримувати пасивний дохід у вигляді дивідендів. Це один з найоптимальніших способів для довгострокового інвестування. А враховуючи те, що ринок нерухомості є одним з динамічніших ринків, відповідно його невідне зростання дозволяє майже постійно вкладати гроші у цей сегмент.

Інвестиції у нерухомість класифікують на:

- інвестування у будівництво квартири;
- житлових приватних будинків;
- котеджних селищ;
- готельних комплексів;
- інвестування у комерційну нерухомість (магазини, офіси);
- інвестування у виробничі підприємства.

Кожен тип вкладень має як переваги, так і недоліки. Розглянемо саме інвестування у житлове будівництво.

Згідно ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами.

Метою інвестування житлового будівництва може бути, по-перше, придбання квартири у власне користування, по-друге, продаж квартири на етапі будівництва, що дозволить інвестувати кошти на стадії закладання фундаменту. Надалі можна продати готову квартиру. По-третє, інвестиції в новий будинок, котрий далі можна здавати в оренду та отримувати щомісячний дохід.

Не зважаючи на те, що інвестування у будівництво житла є досить вигідним вкладенням коштів, проте воно має певні ризики в умовах турбулентної економіки.

1. Поширеним ризиком є можливість втечі інвестора з вкладеними фінансовими ресурсами.

2. Продаж однієї квартири декільком інвесторам.

3. Купуючи житлову нерухомість з метою подальшого продажу або здачі в оренду доцільно враховувати можливість побудови поруч великих підприємств, що значно знизить привабливість квартири.

4. Терміни введення будинку в експлуатацію можуть бути зірвані. Тому, за можливості, в договір потрібно включати відповідальність за зрив обумовлених термінів у вигляді штрафних санкцій.

5. Наявність всієї необхідної дозвільної документації на будівництво.

6. Варіативність схем інвестування і неоднозначність природи їх договорів.

Таким чином, інвестиції у будівництво житла є вигідним вкладенням грошей. Проте необхідно завчасно врахувати усі плюси та мінуси для того, щоб у подальшому уникнути значних фінансових витрат.