

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-58-69>

УДК 332.83:[336.77: 330.567.22]

РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА ОСНОВІ АКТИВІЗАЦІЇ БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ ДОМОГОСПОДАРСТВ

DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION BASED ON THE ACTIVATION OF BANK LENDING TO HOUSEHOLDS

Забаштанський Максим Миколайович

доктор економічних наук, професор,
директор ННІ бізнесу, природокористування і туризму,
Національний університет «Чернігівська політехніка»
ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-9417-0163>

Євтушенко Юрій Вікторович

кандидат економічних наук, докторант кафедри,
Національний університет «Чернігівська політехніка»
ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1029-0625>

Zabashtskyi Maksym, Yevtushenko Yurii
Chernihiv Polytechnic National University

Стаття присвячена дослідженню теоретичних та практичних засад розвитку житлового будівництва як вагомій складовій забезпечення фундаментального розвитку національної економіки та збереження її суверенітету. У статті здійснено узагальнення наукових підходів в частині дослідження семантичного профілю наукової категорії «кредитний механізм», що сформувало можливість запропонувати власний підхід до трактування дефініції «механізм банківського кредитування розвитку житлового будівництва». Запропоновано авторський підхід до побудови механізму банківського кредитування розвитку житлового будівництва в Україні, в основі якого передбачена тісна взаємодія між всіма його учасниками, ключовими серед яких є: держава, банківські установи, суб'єкти господарювання сфери житлового будівництва, страхові компанії, а також домогосподарства.

Ключові слова: кредитний менеджмент банку, домогосподарства, банківське кредитування, цифрові інновації, банківські установи, ринок кредитних послуг, житлове будівництво, будівельні підприємства, фінансовий механізм.

The article is devoted to the study of theoretical and practical foundations of the development of housing construction as a significant component of ensuring the fundamental development of the national economy and preserving its sovereignty. The leading role of housing construction in ensuring proper maintenance and development of the housing stock and performing the social function of the state in terms of life support for the population is substantiated. It is proved that the development of housing construction should be aimed at maximizing the use of the latest innovative technologies that can ensure a combination of such significant components as its accessibility, functionality, quality and safety. It is established that there is a direct relationship between the level of providing the population with housing stock, the demographic situation, labour productivity of the population, pace of development of the real sector of the economy, and effective functioning of the national economy. The research has shown the ability of the banking system to form the necessary financial potential to ensure the development of housing construction by activating bank lending to households. The generalization of scientific approaches in terms of studying the semantic profile of the scientific category "credit mechanism" is carried out, which formed the opportunity to offer our own approach to the interpretation of the definition "bank lending mechanism for housing development" as a system of financial relations between all participants involved in the lending process to housing construction aimed at meeting common financial interests and updating the housing stock. The author's approach to developing the mechanism of bank lending for the development of housing construction in Ukraine is proposed, which is based on close interaction between all its participants, the key ones among which are: the state, banking institutions, business entities in the housing construction sector, insurance companies, as well as households. It is proved that practical implementation of the proposed mechanism will stimulate the activity of the country's financial

system, improve the pace of renewal and the level of providing the population with housing stock, and contribute to the formation of the potential for the development of the national economy.

Keywords: credit management of the bank, households, bank lending, digital innovations, banking institutions, credit services market, housing construction, construction enterprises, financial mechanism.

Постановка проблеми. Повномасштабна воєнна агресія російської федерації проти нашої країни спричинила необхідність функціонування країни та її суспільства в надзвичайно складних, раніше невідомих умовах. Загибель цивільних громадян та військових, наявність значних інфраструктурних руйнувань сформували необхідність приділення ключової уваги держави збереженню її незалежності та відновлення суверенітету. За цих умов держава вимушена була спрямувати наявне ресурсне забезпечення на протидію наявним викликам, що суттєво вплинуло на стан національної економіки. Водночас саме від результативності функціонування національної економіки залежить майбутній потенціал держави, її спроможність утвердження прав і свобод власних громадян. До того ж ліквідація та переміщення значної частини суб'єктів господарювання, значна міграція населення спричинили тимчасове зупинення відтворювальних процесів реального сектору економіки, сформували значну потребу в додаткових фінансових ресурсах, необхідних для забезпечення їх подальшого функціонування. Особливої потреби у відновленні результативного функціонування зазнали ті галузі національної економіки, діяльність яких спрямована на забезпечення населення послугами життєзабезпечення, до яких належить сфера житлового будівництва. За цих умов активізація банківського кредитування, спрямованого на стимулювання виробничих процесів, розвиток житлового будівництва в країні набуває особливого значення та необхідності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню процесів кредитування, вивченню ролі кредитних ресурсів у забезпеченні макроекономічної стабільності, стимулюванні динамічності економічних процесів на рівні окремих галузей національної економіки, а також підвищенню рівня ефективності функціонування окремих суб'єктів господарювання присвячено праці значної когорти науковців та практиків, з-поміж яких: В. В. Березовський, Т. А. Говорушко, О. Є. Гудзь, Б. М. Данилишин, І. В. Запатріна, М. І. Крупка, С. В. Мочерний, О. О. Непочатенко, О. В. Олійник, О. М. Парубець, О. В. Попело, В. Ф. Савченко, М. А. Хвесик та ін.

Системі фінансових відносин, які виникають у процесі банківського кредитування домогосподарств, вивченню концептуальних та прикладних аспектів, спрямованих на здійснення іпотечного кредитування, приділена значна увага науковців та практиків, серед яких слід виділити таких: Т. А. Васильєва, Т. Г. Васильців, В. В. Джеджула, М. В. Дубина, І. Ю. Єпіфанова, С. П. Іванюта, Т. М. Качала, С. І. Кондратова, В. В. Лойко, В. П. Ніколаєв, О. Ю. Оболенський, С. В. Онишко, В. П. Полуянов, А. В. Роговий та ін.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Результативність функціонування сфери житлового будівництва значною мірою визначається її спроможністю впроваджувати інноваційні технології та матеріали, необхідні для своєчасного реагування на динамічне зростання потреб потенційних споживачів. Водночас значна фондомісткість самих процесів будівництва, порівняно висока тривалість виробничих циклів вимагає залучення та спрямування значного обсягу фінансових ресурсів на виконання наявних операційних цілей. За цих умов саме банківське кредитування виступає важливим механізмом врегулювання питання фінансового забезпечення всіх учасників процесу житлового будівництва. Виникнення системи ризиків, сформованих унаслідок воєнної агресії проти нашої країни, зумовили необхідність подальшого дослідження можливостей розвитку житлового будівництва на основі активізації банківського кредитування.

Мета статті. Метою цієї статті є поглиблення теоретико-методологічних підходів до банківського кредитування житлового будівництва домогосподарств як одного з ключових джерел фінансового забезпечення її суб'єктів, виявлення ключових факторів впливу на розвиток ринку житла в сучасних умовах.

Виклад основного матеріалу дослідження. На сьогодні в науковій літературі майже незаперечною залишається думка, що результативність функціонування та розвитку будь-якого суб'єкта господарювання, галузі національної економіки визначається їхньою спроможністю акумулювати достатній обсяг фінансових ресурсів, необхідних для забезпечення власного розширеного відтворення.

Саме достатність фінансових ресурсів, здатність забезпечення позитивного руху грошового потоку протягом усього операційного циклу визначає результативність функціонування, спроможність суб'єктів господарювання впроваджувати інноваційні технології та формувати потенціал майбутнього розвитку. Водночас, стрімкі глобалізаційні процеси, випереджальний світовий економічний розвиток, повномасштабна військова агресія проти нашої країни, поглибили передумови необхідності розширення ресурсної бази, посилення наявних фінансових можливостей суб'єктів господарювання як важливого інструменту забезпечення стабільного розвитку реального сектору економіки. За цих умов, посилюється роль банківської системи, спроможної забезпечити кредитними фінансовими ресурсами реальний сектор економіки країни, активізувати відтворювальні процеси, виступити вагомим механізмом відновлення національної економіки та посилення її військового потенціалу.

Акумуляція та перерозподіл фінансових ресурсів банківськими установами приводить до виникнення кредитних відносин, реалізація яких відбувається в межах відповідного механізму банківського кредитування. З урахуванням вагомості такого механізму для розвитку національної економіки цій економічній категорії присвячено значну увагу науковців і практиків. Так, А. М. Мороз пропонує визначення кредитного механізму як «сукупності принципів, організаційних форм, методів і правил, встановлених законодавством і спрямованих на забезпечення управління кредитом» [7].

С. В. Мочерний визначає кредитний механізм як «сукупність принципів, організаційних форм, законодавчих норм, методів і правил, спрямованих на управління кредитом» [2].

На думку О. Б. Філімонової, «механізм банківського кредитування підприємств – це комплекс взаємопов'язаних методів, інструментів, важелів, елементів інформаційного, нормативно-правового та методичного забезпечення, передумов та процесу їх реалізації, а також інфраструктурних складових, що має цілеспрямований вплив на забезпечення підприємств кредитними ресурсами у достатній кількості та прийнятної вартості з метою отримання прибутку чи іншого економічного ефекту» [12].

Досить цікавим є підхід О. П. Орлюка, який наголошує на тому, що «кредитний механізм об'єднує систему взаємозв'язків, що

стосуються акумуляції та мобілізації грошового капіталу між кредитними інститутами і різними секторами економіки; відносини, пов'язані з перерозподілом грошового капіталу між самими кредитними інститутами в межах діючого ринку капіталу; відносини між кредитними інститутами та клієнтами» [8].

П. Т. Саблук, досліджуючи цю категорію, визначає кредитний механізм як «сукупність процедур і правил взаємовідносин кредитора й позичальника з приводу одержання цінової вартості та тимчасового платного користування із системою гарантій вчасного повернення цієї вартості» [10].

Наявність вагшого наукового доробку, спрямованого на розкриття змісту зазначеної категорії, підкреслює важливість самого кредитного механізму та відповідних кредитних відносин у функціонуванні національної економіки та її важливої складової сфери житлового будівництва. Посилена потреба у формуванні належного обсягу фінансового забезпечення сфери житлового будівництва, обумовлена значними інфраструктурними руйнуваннями внаслідок воєнної агресії, необхідність відновлення житлового фонду та критичної інфраструктури, забезпечення населення житлом, може бути здійснено саме за рахунок активізації відповідного механізму банківського кредитування [3; 9].

З урахуванням напрацювань науковців та практиків, вважаємо, що під механізмом банківського кредитування розвитку житлового будівництва слід розуміти систему фінансових відносин між усіма учасниками, задіяними в процесі кредитування житлового будівництва, спрямовану на задоволення спільних фінансових інтересів та оновлення житлового фонду (рис. 1).

Нині саме банківська система показує найкращі показники результативності власного функціонування, наявність досить великих обсягів накопичених резервів. Так, за даними Національного банку України, фінансовий результат банків після оподаткування за 11 місяців 2023 року перевищив 130 млрд грн. Порівняно з аналогічним періодом 2022 року чистий прибуток банків зріс у 6,7 раза, а порівняно з аналогічним періодом 2021 року – у 2 рази. При цьому рентабельність капіталу банківської системи за 11 місяців 2023 року становить 52,8%, що є одним із найвищих показників за останні роки.

Наявні фінансові ресурси, сформовані банківською системою, повинні виступити фундаментом відновлення національної еко-

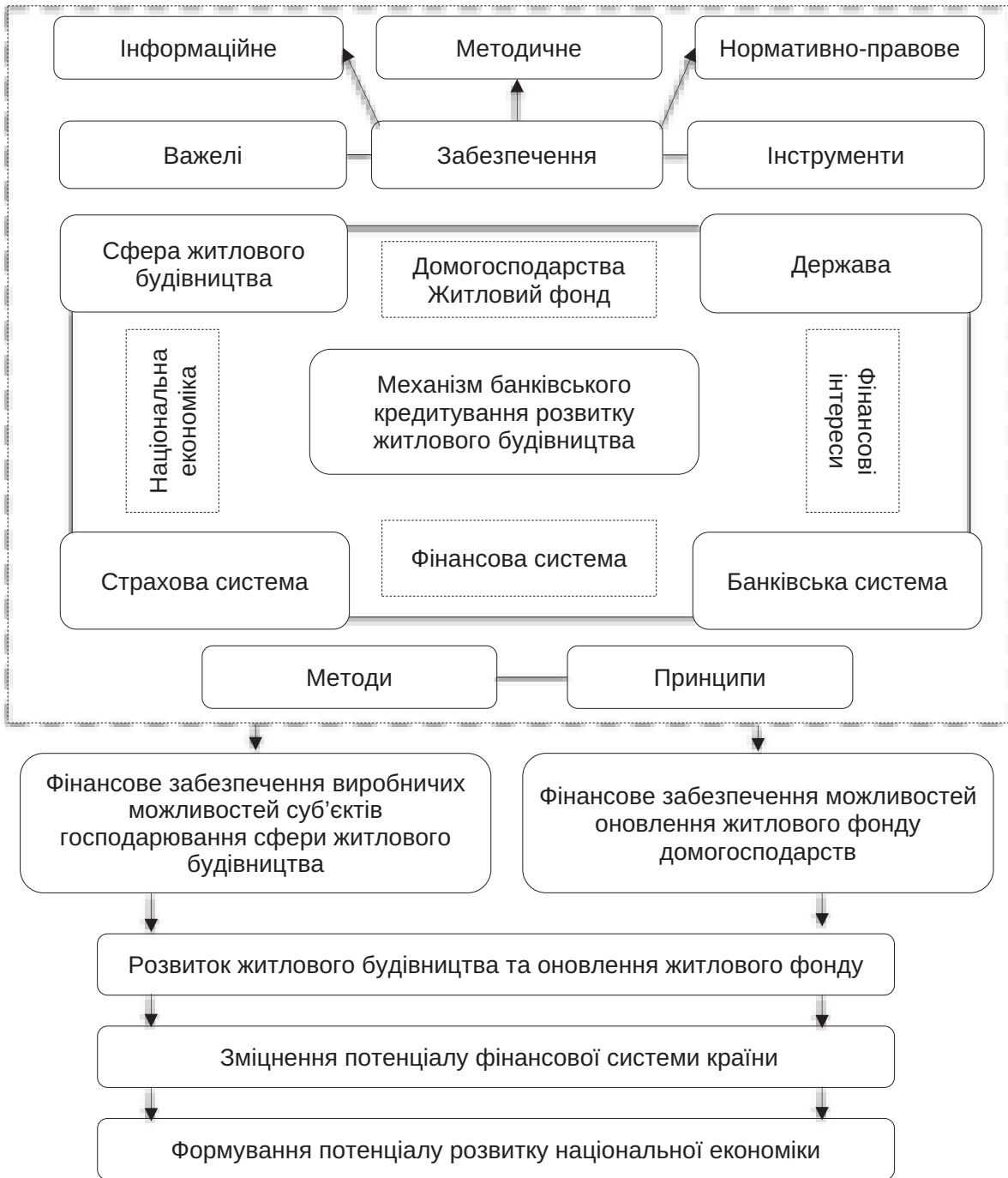


Рис. 1. Механізм банківського кредитування розвитку житлового будівництва в Україні

Джерело: розроблено авторами на основі [1; 4; 5]

ФІНАНСИ, БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

номіки, в тому числі за рахунок кредитування суб'єктів житлового будівництва. Водночас необхідно здійснювати окремий підхід до кредитування підприємств житлового будівництва та домогосподарств [6; 11].

Кредитування процесів житлового будівництва в частині формування відповідного рівня фінансового забезпечення профільних підприємств повинно стимулювати впровадження ними системного підходу до містобу-

дування, який передбачатиме, крім житлового будівництва, забезпечення належного функціонування відповідної критичної та соціальної інфраструктури. Звичайно, це потребуватиме відповідної фінансової та нормативно-правової підтримки зі сторони органів державної влади та місцевого самоврядування.

Важливою складовою механізму банківського кредитування розвитку житлового будівництва є кредитування можливостей

оновлення житлового фонду домогосподарствами.

Крім того, таке кредитування повинно мати індивідуальний характер, спрямований на забезпечення доступності такого кредитного інструменту для переважної більшості домогосподарств. Звичайно, досягти цього без державної підтримки практично неможливо, саме тому активна участь держави, залучення наявних інструментів страхового ринку в межах відповідного механізму банківського кредитування розвитку житлового будівництва є надзвичайно важливим та необхідним.

З метою компенсації високих ризиків втрати житла, в умовах військового стану, які поширюються на всіх учасників процесів житлового будівництва, до обов'язкових учасників механізму банківського кредитування житлового будівництва включено страхові компанії. Акумуляування страховими компаніями спільно з державою відповідного фонду фінансових ресурсів, а також гарантування відповідних компенсаційних виплат у разі настання страхового випадку, виступить вагомим важелем прийняття рішення домогосподарствами в процесі оформлення кредитних угод на придбання та відновлення житла.

Значний рівень міграції населення, який відбувся одразу після початку повномасштабної воєнної агресії, негативно вплинув на демографічну ситуацію в країні, значно послабив наявний людський капітал. За оцінками Інституту демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України та проведеним ними прогнозуванням, чисельність наявного протягом найближчих десяти років може скоротитись до 26–35 млн осіб. Водночас наявність житла, а також можливості вирішення потреби в житлі залишатиметься вагомим чинником, який визначатиме потенціальну чисельність наших громадян, які залишатимуться в країні та повернуться

після закінчення бойових дій. Саме тому вирішення цього питання повинно мати комплексний характер, спрямований на максимальне залучення зусиль усіх учасників даного процесу.

Висновки. Питання збереження та оновлення наявного житлового фонду країни не є новим, можливі шляхи його вирішення як на теоретичному, так і на практичному рівні перебувають у площині підвищеної уваги науковців, практиків, органів державної та місцевої влади. Проте ключовим аспектом розв'язання цього питання залишається формування відповідного механізму фінансового забезпечення цього процесу, оскільки низька платоспроможність населення, з одного боку, а також обмеженість державних фінансових ресурсів з іншого боку, на жаль, залишали вирішення цієї проблеми на майбутнє. Водночас значні інфраструктурні руйнування на території нашої країни, спричинені воєнною агресією, суттєво загострили питання забезпечення населення країни житлом, підвищення ефективності функціонування суб'єктів господарювання сфери житлового будівництва.

За цих умов активізація банківського кредитування всіх учасників фінансових відносин процесу житлового будівництва, урахування їхніх спільних інтересів набуває вирішального, стратегічного значення, результативність здійснення яких формуватиме траєкторію майбутнього розвитку національної економіки. Безперечно, результативність вищезгаданих відносин в умовах воєнного стану повинна супроводжуватись належним державним регулюванням, спрямованим на стимулювання розвитку житлового будівництва в країні, формування необхідних умов результативного функціонування суб'єктів господарювання цієї сфери, задоволення потреб населення у забезпеченні якісним та безпечним житлом.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Драган І. О. Модернізація житлово-комунального господарства в Україні: теорія, методологія, практика державного управління : [монографія]. Донецьк : Юго-Восток, 2010. 401 с.
2. Економічна енциклопедія : у трьох томах. Т. 2. / ред. С. В. Мочерний. Київ : Видавничий дім «Академія», 2001. 848 с.
3. Забаштанський М. М. Концесійні відносини: фінансові детермінанти розвитку в Україні : [монографія]. Київ : Кондор-видавництво, 2016. 382 с.
4. Забаштанський М. М., Забаштанська Т. В., Роговий А. В. Роль економічної діагностики у забезпеченні ефективності концесійної діяльності. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2015. № 3(3). С. 259–264.
5. Кравченко В. І., Паливода К. В., Полянченко В. А. Основи житлової економіки : [навч. посіб.]. Київ : Основа, 2007. 416 с.

6. Кравченко В. І., Паливода К. В. Фінансування будівництва житла : ч. 2. Новітні тенденції. Київ : Вид. дім "Києво-Могилянська академія", 2006. 132 с.
7. Мороз А. М. Банківська енциклопедія. Київ : Слід, 1993. 380 с.
8. Орлюк О. П. Фінансова енциклопедія. Київ : ЮрінкомІнтер, 2008. 472 с.
9. Роговий А. В., Дубина М. В. Забезпечення соціальним житлом як складова житлової політики України в умовах євроінтеграції. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2023. № 1(33). С. 15–25. DOI: [https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1\(33\)-15-25](https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1(33)-15-25)
10. Саблук П. Т. Економічний механізм АПК у ринковій системі господарювання. *Економіка АПК*. 2007. № 2. С. 3–10.
11. Стащук О. Кредитування як метод фінансування житлового будівництва. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2019. С. 127–132.
12. Філімонова О. Б. Система та механізм банківського кредитування підприємств: зв'язок і протиставлення сутності понять. *Наукові праці Чорноморського державного університету імені Петра Могили комплексу "Києво-Могилянська академія". Серія : Економіка*. 2016. Т. 275, Вип. 263. С. 62–69. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Npchduec_2016_275_263_12

REFERENCES:

1. Drahan I. O. (2010) *Modernizatsiia zhytlovo-komunalnoho hospodarstva v Ukraini: teoriia, metodolohiia, praktyka derzhavnoho upravlinnia* [Modernization of housing and communal services in Ukraine: theory, methodology, practice of state administration]. Donetsk: Yuho-Vostok, 401 p. (in Ukrainian)
2. Mochernyi S. V. (2001) *Ekonomichna entsyklopediia* [Economic encyclopedia] (vol. 2). Kyiv : Vydavnychi dim «Akademiia», 848 p. (in Ukrainian)
3. Zabashtanskyi M. M. (2016) *Kontsesiini vidnosyny: finansovi determinanty rozvytku v Ukraini* [Concession relations: financial determinants of development in Ukraine]. Kyiv: Kondor-vydavnytstvo, 382 p. (in Ukrainian)
4. Zabashtanskyi M. M., Zabashtanska T. V., Rohovyi A. V. (2015) Rol ekonomichnoi diahnostyky u zabezpechenni efektyvnosti kontsesiinoi diialnosti [The role of economic diagnostics in ensuring the efficiency of concession activities]. *Problemy i perspektyvy ekonomiky ta upravlinnia – Problems and prospects of economics and management*, no. 3(3), pp. 259–264.
5. Kravchenko V. I., Palyvoda K. V., Polianchenko V. A. (2007) *Osnovy zhytlovoi ekonomiky* [Basics of living economy]. Kyiv: Osnova, 416 p. (in Ukrainian)
6. Kravchenko V. I., Palyvoda K.V. (2006) *Finansuvannia budivnytstva zhytla: ch. 2. Novitni tendentsii* [Housing construction financing: part 2. Latest trends]. Kyiv: Vyd. dim "Kyievo-Mohylianska akademiia", 132 p. (in Ukrainian)
7. Moroz A. M. (1993) *Bankivska entsyklopediia* [Banking encyclopedia]. Kyiv: Slid, 380 p.
8. Orliuk O. P. (2008) *Finanova entsyklopediia* [Financial encyclopedia]. Kyiv: YurinkomInter, 472 p. (in Ukrainian)
9. Rohovyi A.V., Dubyna M.V. (2023) Zabezpechennia sotsialnym zhytлом yak skladova zhytlovoi polityky Ukrainy v umovakh yevrointehratsii [Provision of social housing as a component of the housing policy of Ukraine in the conditions of European integration]. *Problemy i perspektyvy ekonomiky ta upravlinnia – Problems and prospects of economics and management*, no. 1(33), pp. 15–25. DOI: [https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1\(33\)-15-25](https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1(33)-15-25)
10. Sabluk P. T. (2007) Ekonomichnyi mekhanizm APK u rynkovii systemi hospodariuvannia [The economic mechanism of agriculture in the market system of management]. *Ekonomika APK – Economy of agro-industrial complex*, no. 2, pp. 3–10.
11. Stashchuk O. (2019) Kredytuvannia yak metod finansuvannia zhytloвого budivnytstva [Lending as a method of financing housing construction]. *Ekonomichni chasopys Skhidnoievropeiskoho natsionalnoho universytetu imeni Lesi Ukrainky – Economic journal of Lesya Ukrainka East European National University* (pp. 127–132).
12. Filimonova O. B. (2016) Systema ta mekhanizm bankivskoho kredytuvannia pidpriemstv: zviazok i protystavleniia sutnosti poniat [The system and mechanism of bank crediting of enterprises: connection and opposition of the essence of concepts]. *Naukovi pratsi Chornomorskoho derzhavnoho universytetu imeni Petra Mohyly kompleksu "Kyievo-Mohylianska akademiia". Serii : Ekonomika – Scientific works of the Petro Mohyla Black Sea State University of the Kyiv-Mohyla Academy complex. Series: Economy*, vol. 275(263), pp. 62–69. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Npchduec_2016_275_263_12