

ДЕРЖАВНА ФІСКАЛЬНА СЛУЖБА УКРАЇНИ
УНІВЕРСИТЕТ ДЕРЖАВНОЇ ФІСКАЛЬНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ

Д'ЯЧЕНКО АНТОН ВОЛОДИМИРОВИЧ

УДК 336.77:332.834

КРЕДИТНА СКЛАДОВА ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО
БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Спеціальність 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Ірпінь – 2018

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Університеті державної фіскальної служби України.

Науковий керівник доктор економічних наук, професор
Белінська Яніна Василівна,
Університет державної
фіскальної служби України,
завідувач кафедри міжнародної економіки.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, доцент
Забаштанський Максим Миколайович,
Чернігівський національний технологічний
університет,
директор навчально-наукового інституту бізнесу,
природокористування і туризму;

кандидат економічних наук, доцент
Адамик Богдан Петрович,
Тернопільський національний економічний
університет,
декан факультету банківського бізнесу.

Захист відбудеться «14» червня 2018 р. о 14 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 27.855.01 Університету державної фіскальної служби України за адресою: 08201, Україна, Київська область, м. Ірпінь, вул. Садова, 53.

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Університету державної фіскальної служби України за адресою: 08201, Україна, Київська область, м. Ірпінь, вул. Університетська, 31.

Автореферат розісланий «12» травня 2018 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради,
доктор економічних наук, професор

С. В. Онишко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Однією з найгостріших сучасних проблем України є забезпечення населення житлом. Основною перешкодою на шляху активізації житлового будівництва є нестача власних фінансових ресурсів на початку інвестиційного процесу, що зумовлює потребу у запозичених коштах і кредитах. У розвинених країнах житлове будівництво активно розвивається завдяки відпрацьованим і надійним механізмам фінансування, в першу чергу, за рахунок банківського кредитування. На противагу їм в Україні зависокі процентні ставки на позикові ресурси, а також недосконалі технології ризик-менеджменту й прогалини в оцінці технічних аспектів інвестиційних проектів будівництва обмежують можливості вітчизняних банків щодо кредитування забудовників. Водночас оновлення житлового фонду обумовлене існуванням об'єктивної необхідності економічного відновлення.

Проблемні питання кредитного циклу та ролі у ньому динаміки житлового будівництва активно вивчали багато науковців. Фундаментальні ідеї щодо використання кредиту для стимулювання економічного зростання та регулювання кредитних відносин розроблені М. Туган-Барановським, Дж. Кейнсом, М. Фрідманом. На сучасному етапі проблему кредитування та підтримки житлового будівництва досліджують такі вітчизняні вчені, як Б. Адамик, В. Базилевич, О. Блащук, В. Божанова, Г. Гриценко, Н. Грищук, М. Забаштанський, С. Ірхіна, Д. Ісаєнко, В. Козик, В. Кравченко, Ю. Лисенко, Ю. Манцевич, В. Марочко, В. Ніколаєв, Г. Онищук, Н. Олійник, К. Паливода, Н. Погорельцова, Л. Сазонець, О. Стороженко, Д. Фаріон, Д. Шапран, та ін.

Проте, незважаючи на наукову цінність численних напрацювань у сфері фінансового забезпечення будівництва, зокрема за рахунок посилення його кредитної складової, залишаються ґрунтовно не дослідженими. Недостатньо дослідженим є вплив на ці процеси специфіки житлового будівництва, його високої технологічності та інноваційності, ролі у сучасному економічному циклі та використання як рушійної сили виходу з кризи і поширення інноваційних технологій. Існує об'єктивна необхідність вдосконалення державної підтримки фінансування доступного житла для населення, мінімізації його ризиків та розвитку технологій «зеленого будівництва». Мають місце значні розбіжності у розумінні та використанні кредитних джерел у системі фінансування житлового будівництва. Потреба вирішення вказаних проблем визначила вибір теми, мету й завдання дисертації, зумовила логіку та структуру роботи.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана в рамках науково-дослідницької теми кафедри міжнародної економіки Університету державної фіскальної служби України «Забезпечення економічної безпеки підприємств в умовах глобалізації» (номер державної реєстрації 0114U006380), у межах якої автором досліджено ризики кредитування житлового будівництва та обґрунтовано рекомендації щодо їх мінімізації в Україні.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є поглиблення теоретичних засад і розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва в

Україні.

Реалізація мети дослідження потребувала вирішення таких завдань:

- з'ясувати економічний зміст сукупності джерел та способів фінансування житлового будівництва;
- розвинути концептуальні засади дослідження кредитної складової фінансування житлового будівництва та підходи до її структурування;
- дослідити еволюцію способів фінансування житлового будівництва й запропонувати напрями вдосконалення нормативно-законодавчої бази для удосконалення кредитної складової;
- проаналізувати динаміку житлового будівництва, структуру джерел та особливості кредитної складової його фінансування в Україні;
- визначити проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні;
- систематизувати ризики кредитування житлового будівництва, виявити найбільш загрозливі ризики та розробити методи їх зниження;
- здійснити порівняльний аналіз основних моделей фінансування житлового будівництва та специфіку їх кредитної складової у зарубіжних країнах та в Україні і на цій основі вдосконалити їх класифікацію;
- розробити основні шляхи удосконалення кредитної складової житлового будівництва на основі підтримання балансу взаємопов'язаних ринків житла і кредитного ринку;
- визначити ефективні засоби державної підтримки кредитної складової реконструкції житла і «зеленого будівництва» як важливої складової системи фінансування будівництва.

Об'єктом дослідження є процес фінансування житлового будівництва.

Предметом дослідження є відносини, що виникають в процесі кредитування житлового будівництва в Україні.

Методи дослідження. У роботі використано загальнонаукові і спеціальні методи дослідження, а саме: аналізу й синтезу – для розкриття економічної ролі житлового будівництва, та обґрунтування особливостей банківського кредитування; статистичні методи для збору та обробки статистичних даних, що характеризують стан житлового будівництва і тенденції його фінансування в Україні; систематизації та класифікації – для виділення методів та інструментів фінансування житлового будівництва; порівняння – для здійснення порівняльного аналізу форм фінансування житлового будівництва державою в зарубіжних країнах і Україні; узагальнення – підчас формування висновків; експертного оцінювання – у процесі відбору проєктів житлового будівництва.

Інформаційною базою дослідження слугували офіційні статистичні дані Світового банку, Європейського банку реконструкції та розвитку, Міжнародного валютного фонду, Євростату, Федеральної резервної системи, Національного банку України, законодавчі акти, постанови Національного банку та Кабінету Міністрів України, напрацювання вітчизняних і зарубіжних учених щодо проблем фінансування, банківського кредитування житлового будівництва, що містяться у монографіях, спеціальній науковій літературі, матеріалах наукових і науково-практичних конференцій та семінарів, мережі Інтернет.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у наступному:

удосконалено:

– змістовне наповнення поняття «система фінансування житлового будівництва» як особливої інституційної структури багаторівневих кредитно-фінансових відносин, їх суб'єктів, джерел і способів фінансування, механізмів акумуляції коштів і їх трансформації у інвестиції. На відміну від існуючих визначень, в ньому акцентовано увагу на виділенні кредитної складової, що відповідає особливостям житлового будівництва та рівню розвитку фінансової системи України;

– класифікацію основних моделей фінансування житла за критерієм механізму акумуляції заощаджень та їх трансформації в інвестиції. Це дозволило охарактеризувати вітчизняну модель як перехідну банківсько-орієнтовану і на цій основі сформулювати рекомендації щодо подальших перспектив її розвитку;

– підходи до управління банківськими ризиками на основі розроблення алгоритму руху фінансових потоків у процесі кредитування житлового будівництва. Зазначені підходи сприяють розвитку фінансового планування, дозволяють оптимізувати використання тимчасово вільних коштів банків та мінімізувати ризики ліквідності;

набули подальшого розвитку

– концептуальні засади дослідження кредитної складової фінансування житлового будівництва завдяки її розгляду, по-перше, як підсистеми систем вищого рівня – ринку житла та кредитного ринку; по-друге, як самостійної складної системи, в структурі якої переплетені фінансові, кредитні, інвестиційні відносини та відносини власності. Це формує наукову основу для необхідності збалансування попиту та пропозиції на ринку житла і кредитному ринку при розробці кредитно-фінансових заходів;

– підходи до структурування кредитної складової фінансування житлового будівництва за рахунок виокремлення трьох рівнів акумуляції коштів: 1) мікрорівень (кошти приватних суб'єктів), 2) мезорівень (кошти великих банків під контролем держави і фінансових інститутів розвитку, фондів та кас); 3) макрорівень (кошти бюджету держави, спеціалізованих банків та Національного позичково-ощадного банку, кредити НБУ). Це розширить можливості кредитування житлового будівництва для малозабезпечених верств населення;

– рекомендації щодо вдосконалення нормативної бази шляхом вдосконалення законодавчої заборони продажу квартир у недобудованих будинках, готовність яких менше 50,0 %, а також внесення до законодавчих термінів «іпотечний будівельний кредит», характеристики якого максимально адаптовані до потреб забудовників, розвитку інституту довірчої власності. Це сприятиме посиленню ролі кредитної складової фінансування житлового будівництва;

– обґрунтування необхідності поєднання банківських і ринкових способів фінансування в єдиній кредитно-фінансовій системі. для мінімізації ризиків виникнення фінансових пірамід і розширення можливостей залучення коштів

визначено доцільність застосування: 1) короткострокового кредитування банками з довгостроковим кредитуванням фінансових інститутів, страхових компаній, інститутів спільного інвестування; 2) кредитування забудовників із іпотечним кредитуванням населення; 3) використання коштів будівельних ощадних кас (контрактних заощаджень населення) та випуску державних боргових сертифікатів; 4) застосування кредитно-депозитних рахунків банків;

– рекомендації щодо розширення заходів державної підтримки реконструкції житла та власників квартир (будників) з низькими доходами шляхом: 1) надання субсидій за умови включенню обов'язкової плати на капітальний ремонт у субсидовані витрати на оплату житла і комунальних послуг; 2) створення фонду капітального ремонту за рахунок нагромадження коштів на спеціальному рахунку; 3) відновлення фінансування державних програм забезпечення доступним житлом виключно на принципах «зеленого будівництва». Це дозволить підвищити ефективність заходів державної підтримки реконструкції житла.

Практичне значення одержаних результатів полягає у розробці рекомендацій, спрямованих на зміцнення кредитної складової фінансування житлового будівництва в Україні, що можуть бути використані в практичній діяльності органів державного регулювання, що мають відповідні повноваження у сфері банківського кредитування й підтримки житлового будівництва, науково-дослідних установах та організаціях при розробці конкретних регуляторних заходів, спрямованих на розвиток фінансування житлового будівництва та його кредитної складової. Окремі результати дисертаційної роботи враховано у практичній діяльності:

– ПАТ «БАНК СІЧ» щодо впровадження в практику банківської діяльності формули визначення інвестиційної кредитоспроможності, яку можливо застосувати в процесі відбору проектів житлового будівництва для включення в програму кредитування банком інвестиційних проектів (довідка № 1160/11 від 08.06.2017);

– АТ «Укрсиббанк» (BNP PARIBAS GROUP) щодо управління ризиками у процесі удосконалення ризик-менеджменту кредитування інвестиційних проектів, що в сукупності з методикою встановлення лімітів ризиків забезпечило прийнятність їх рівня та підвищило ефективність банківського кредитування проектів житлового будівництва (довідка № 507/17 від 05.07.2017);

– ТОВ «ГЕРЦ РІАЛ ІСТЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» щодо доцільності використання кредитів на ремонт як доповнення іпотечних кредитів або кредитів на будівництво житла (довідка № 908/17 від 09.08.2017);

Особистий внесок здобувача. Дисертація є одноосібно виконаною завершеною науковою працею. Внесок автора у працях, опублікованих в співавторстві, відображено в списку опублікованих праць.

Апробація результатів дисертації. Основні наукові положення дисертаційної роботи доповідалися та обговорювалися на 7 науково-практичних конференціях, конгресах, семінарах, круглих столах, серед яких: «Економіка в сучасних умовах: стан, проблеми та пошук шляхів їх подолання» (м. Львів, 2015);

«Проблеми формування та реалізації конкурентної політики» (м. Львів, 2015); «Правові, управлінські та економічні аспекти трансформації сучасного громадянського суспільства» (м. Київ, 2016); «Виклики глобалізації ХХІ ст. та стратегія соціально-економічного відродження України» (м. Київ, 2016); «Економічні перспективи підприємництва в Україні» (м. Ірпінь, 2016); «Модернізація економіки та фінансової системи країни: актуальні проблеми та перспективи» (м. Запоріжжя, 2017).

Публікації. За темою дисертації опубліковано 14 наукових праць, у тому числі 7 статей, з яких 5 – у наукових фахових виданнях, 1 – у міжнародному виданні, 1 – фаховому виданні, внесеному до наукометричних баз; 7 в інших виданнях. Загальний обсяг публікацій становить 4,8 ум. друк. арк., з яких автору належить 4,5 ум. друк. арк.

Структура та обсяг дисертації. Дисертаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг дисертації становить 281 сторінку. Основний зміст дисертації викладено на 220 сторінках друкованого тексту. Дисертація містить 20 таблиць (з них 5 займають 6 окремих сторінок), 24 рисунки (з них 1 займає 1 повну сторінку), 18 додатків, що займають 32 сторінки. Список використаних джерел налічує 205 найменувань і розміщений на 22 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** розкрито актуальність теми, визначено мету, завдання дослідження, його об'єкт і предмет, сформульовано положення, які характеризують наукову новизну та практичне значення дисертаційної роботи.

У **першому розділі «Теоретичні засади фінансування житлового будівництва»** визначено сутність, джерела і способи фінансування житлового будівництва та роль кредиту в цьому процесі, проаналізовано еволюцію способів фінансування житлового будівництва.

Житлове будівництво справляє потужний мультиплікаційний вплив на розвиток суміжних галузей, сприяє вирішенню соціальних проблем і розширенню інвестиційних можливостей населення. Фінансування житлового будівництва охоплює два напрями – будівництво нового житла та його капітальний ремонт і реконструкцію.

Специфіка житлового будівництва визначає особливості системи його фінансування як інституційної структури багаторівневих кредитно-фінансових відносин, їх суб'єктів та інструментального апарату (табл. 1).

Серед джерел і способів фінансування житлового будівництва одне з центральних місць посідає кредит. Це обумовлено розвитком сфери фінансово-кредитних послуг і поширенням банківських і небанківських форм фінансового посередництва, а також банківсько-орієнтованим характером вітчизняної фінансової системи.

Кредитування житлового будівництва здійснюється у спосіб надання будівельного кредиту, кредитної лінії, іпотечного кредиту, разового кредиту, використання кредитно-депозитних рахунків, кредитів на капітальний ремонт, пільгових кредитів на «зелене будівництво», банківської гарантії, заходів

державної підтримки (компенсування частини процентної ставки, фінансування першого внеску на придбання квартири).

Таблиця 1

Способи залучення фінансових ресурсів з окремих джерел фінансування

Способи фінансування	Джерела фінансування			
	Власні і залучені кошти підприємств	Бюджетні і позабюджетні кошти держави	Іноземні інвестиції	Позичкові кошти
Акціонерне фінансування				
Участь в уставному капіталі	+	+	+	-
Корпоративне фінансування (емісія цільових облігацій та сертифікатів ФОН)	+	+	+	+
Колективні інвестиції інвесторів				
Участь у фонді фінансування будівництва (ФФБ)	+	-	+	+
Участь у житлово-будівельному кооперативі (ЖБК)	+	-	+	+
Державне фінансування				
Державні кредити	-	+	-	-
Бюджетні видатки	-	+	-	-
Цільові програми	-	+	-	-
Фінансування із державних позик	-	+	+	+
Проектне фінансування	-	+	+	+
Позичкове фінансування				
Лізинг	-	-	+	+
Банківські кредити	-	+	+	+
Іноземні кредити	-	-	+	+
Емісія відсоткових або дисконтних облігаційних позик	-	-	+	+
Контрактні заощадження (будівельні ощадні каси)		+		+
Змішане інвестування				
Спільна діяльність без утворення юридичної особи	+	+	+	+

Джерело: складено автором

У контексті виконання завдань дослідження обґрунтовано особливу роль іпотечного будівельного кредиту на основі таких його характеристик: 1) зазначений кредит надається зазвичай окремими траншами відповідно до стадій будівництва; 2) до складу суб'єктів відносин, що виникають при іпотечному кредитуванні житлового будівництва, крім кредитора, позичальника, заставника, заставотримувача, входить забудовник; 3) забезпеченням іпотечного будівельного кредиту є застава прав як на існуюче нерухоме майно, так і на нерухоме майно, яке буде придбано в майбутньому.

Спираючись на сутнісні риси іпотечного та будівельного кредиту, в роботі запропоновано авторське тлумачення іпотечного будівельного кредиту як довгострокового кредиту, що надається фізичній особі, товариству співвласників квартир або житловому кооперативу для фінансування витрат, пов'язаних із

житловим будівництвом після прийняття кредитором житла (землі) під заставу.

До особливостей кредитування житлового будівництва відносяться: високі ризики, тривалий період терміну окупності, необхідність ретельного планування і прогнозування фінансових потоків, склад суб'єктів кредитних відносин; майбутній характер джерел погашення, що обумовлює прояв антиципаційної властивості кредиту; необхідність аналізу техніко-технологічних характеристик будівництва і тенденцій на ринку нерухомості.

Кредитування житлового будівництва впливає на співвідношення попиту і пропозиції на ринку житла (первинного і вторинного). Заважаючи на це, важливим елементом процесу кредитування житлового будівництва є здійснення банком аналізу ринка житла з метою визначення його ємності як фактору швидкості продажу об'єкта, що будується. Ефективність кредитування житлового будівництва досягається на основі збалансованого розвитку ринків житла і кредитного ринку.

В Україні згідно чинного законодавства фінансування житлового будівництва може відбуватися за рахунок фондів фінансування будівництва; випуску безпроцентних (цільових) облігацій; інститутів спільного інвестування; фондів операцій з нерухомістю; недержавних пенсійних фондів, державного фінансування. Інші способи фінансування будівництва прямо не заборонені законом, проте спеціальних законів, що їх регулюють дотепер не прийнято. Несприятлива макроекономічна та фінансова ситуація в Україні останніх років призвела до поступового згортання використання зазначених способів фінансування та практично повного припинення фінансування державних програм підтримки житлового будівництва. Для відновлення ролі банків у фінансуванні житлового будівництва доцільно запровадити тимчасову заборону продажу квартири із недобудованих будівників, чия готовність менше 50,0 %.

У другому розділі **«Стан і тенденції розвитку кредитної складової фінансування житлового будівництва в Україні»** проаналізовано розвиток житлового будівництва та стан його фінансування в Україні, проблеми і перспективи іпотечного кредитування, оцінено основні підходи до управління ризиками банківського кредитування житлового будівництва.

Кризові процеси в економіці України негативно позначилися на стані житлового будівництва. В умовах спадної динаміки цін на будівельно-монтажні роботи його прибутковість наблизилася майже до нульового рівня. Однак, у 2014–2016 обсяги виконаних будівельних робіт у фізичному вимірі зростали, і будівництво стало чи не єдиною галуззю економіки, що зберігала позитивні темпи зростання (рис. 1).

У 2014–2016 суттєво знизилася кількість джерел фінансування житлового будівництва. Це пояснюється девальвацією гривні, стагнацією фондового ринку, зростанням процентних ставок по кредитах. Останні у 2014–2016 перевищували рівень рентабельності будівництва в середньому на 10–18 п.п. Таке співвідношення динаміки цін на монтажно-будівельні роботи, вартості житла і процентних ставок засвідчує фактичну збитковість кредитів для забудовників. Натомість, позитивна кореляція індексу будівельних робіт з обсягом реального

наявного доходу населення засвідчує, що головним інвестором у житлове будівництво було населення.

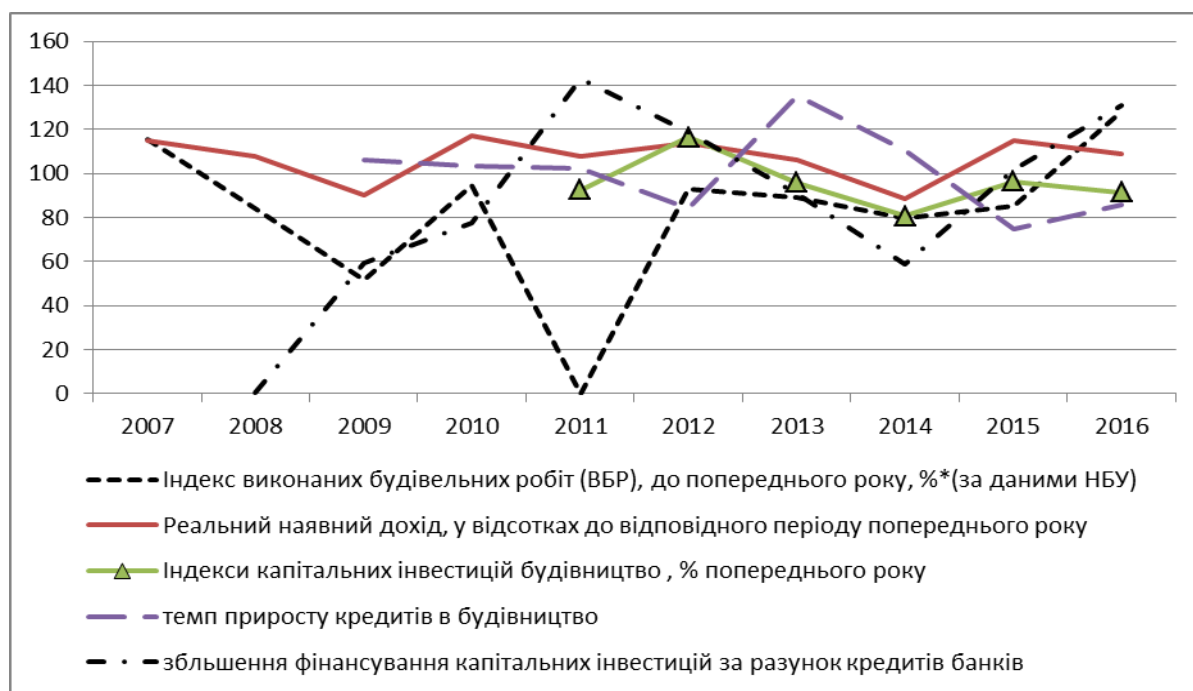


Рис. 1. Індекси виконаних будівельних робіт, капітальних інвестицій та кредитів в будівництво, а також зміни реального наявного доходу населення у 2007–2016 рр.

Джерело: побудовано автором за даними Державної служби статистики

Банки практично не виконували свою основну функцію – кредитну. Так, темпи зростання активів уповільнилися — після кризового 2009 темпи приросту активів банків коливалися в межах від 6,0 % до 11,0 %, а в 2013–2015 – зменшилися з 13,4 % до 3,0 %, а у 2015–2016 взагалі скорочувалися на –4,75 % та 3,4 % відповідно. Проте вже в 2017 розпочалося їх зростання на 7,3 %. Обсяг кредитів за 2012–2015 роки зріс на 20,0 %, а за 2015 рік – зменшився на 4,0 %, протягом 2016–2017 – зріс на 6,4 %. Також погіршилася якість активів, що обумовлює додаткові витрати на формування резервів, що за 2016–2017 зросли в 1,75 рази.

У післякризовий період банки переорієнтувалися з кредитної діяльності на стратегію виживання шляхом залучення додаткових ресурсів для підтримки ліквідності.

Кредитування будівництво мало два «провали» у 2012 – на 16,2 та у 2015 – на 24,5 %, які чітко корелюють з підвищенням процентних ставок з 14,4 до 17,5 та 16,4 до 20,8% у 2016–2017 кредити скоротилися на 4,3 %. Натомість кредити на придбання житла скорочувались у 2010–2013 та у 2015–2017. Приріст у 2014 став скоріше виключенням. При цьому обсяг кредитів населенню на придбання житла зменшився, а на його ремонт і реконструкцію – зріс.

Така тенденція до зростання обсягів кредитів на ремонт свідчить про перспективність цього напряму банківського кредитування (табл. 2).

Окремі показники кредитування житлового будівництва в Україні

Показники	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Темп приросту кредитів, % попереднього періоду	4,18	8,38	14,89	5,19	14,28	12,57	1,15	4,3	1,0
Темп приросту кредитів на будівництво, %	6,12	3,55	2,45	-16,20	35,53	10,62	-24,57	3,9	7,0
Темп приросту кредитів на житлове будівництво, %	11,8	-18,2	-14,0	-17,1	-12,0	39,5	-7,9	-11,6	-0,5
Вартість кредитів суб'єктам господарювання, %	21,3	12,8	14,4	17,5	14,4	16,4	20,8	14,1	17,9

Джерело: складено автором за даними Державної служби статистики

Особливістю фінансування житлового будівництва в Україні є безпосереднє використання коштів населення забудовником у формі інвестиційних договорів і безвідсоткових кредитів на придбання житла в розстрочку. Це призводить до:

- 1) витіснення банків зі сфери фінансування будівництва;
- 2) виникнення різноманітних кредитно-фінансових утворень, що мають назву фінансових пірамід та є досить ризикованими;
- 3) нестійкої динаміки інвестицій в будівництво на тлі нестабільної динаміки інвестицій загалом;
- 4) гальмування розвитку ринкових механізмів у фінансовій системі України.

За результатами проведеного аналізу у роботі визначено перешкоди на шляху активізації банківського кредитування в Україні. До них віднесено зовнішні (недосконалість банківського регулювання і нагляду, високі ризики ймовірності шахрайства, обмеженість державної підтримки) та внутрішні (нестійкість ресурсної бази, звуження джерел доходів, невирішеність технічних моментів управління ризиками). Щодо іпотечного кредитування в Україні, то наразі більшість вітчизняних банків пропонують іпотечні кредити лише для населення, а корпоративним позичальникам надаються інвестиційні кредити, які характеризуються більш жорсткими умовами.

Важливим аспектом розширення можливостей банків стосовно кредитування житлового будівництва є управління ризиками. Визначено, що основними ризиками кредитування ЖБ є ризики ліквідності через тривалі терміни і значну вартість кредитів. Вирішення завдання їх мінімізації лежить в площині оптимізації розміщення обмеженого кола ресурсів за рахунок фінансового планування (рис. 2).

Йдеться про поетапну процедуру формування фінансових планів банку на основі визначення балансу вільних коштів протягом певного періоду часу, які можуть бути використані на кредитування проектів житлового будівництва без виникнення ризиків ліквідності банку.

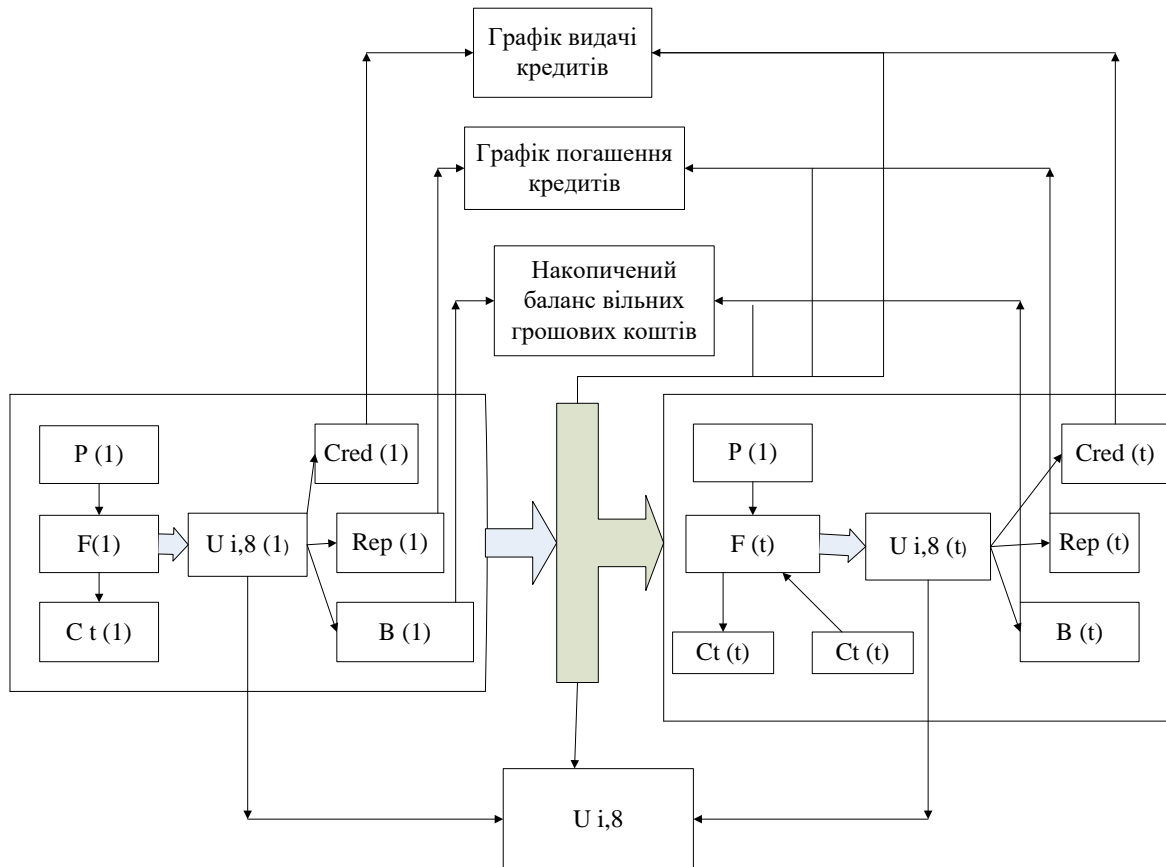


Рис. 2. Схема фінансового планування грошових потоків в процесі кредитування житлового будівництва

(де, C_i – обсяг грошових потоків по i -му проекту; u_i – інтенсивність повернення коштів від i -го проекту як швидкість повернення максимально можливого обсягу коштів; $F_{i,t}$ – вільні грошові кошти, що сформувалися від реалізації i -го проекту на певному етапі фінансування; $Cred'$ – обсяги погашення основної суми боргу).

Для мінімізації ризиків кредитування житлового будівництва доцільно використовувати спеціальні обмеження діяльності забудовника у формі застережень щодо напрямів використання прибутків, зафіксованих у кредитному договорі.

У третьому розділі «**Основні шляхи удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва в Україні**» проаналізовано світовий досвід державної підтримки кредитної складової фінансування житлового будівництва і на цій основі запропоновано стратегічні напрями розвитку кредитування житлового будівництва в Україні та удосконалення засобів реконструкції житла як фактору модернізації системи фінансування будівництва.

Порівняльний аналіз базових моделей фінансування житлового будівництва в зарубіжних країнах дав підстави для їх класифікації за критерієм механізму акумуляції заощаджень, що різною мірою базується на механізмах фінансового ринку, банківського кредитування, дії фондів взаємодопомоги та підтримці держави. Так, американська модель орієнтується на заощадження та залучення коштів за рахунок випуску цінних паперів, німецька – передбачає використання кредитно-ощадних інститутів, якими є банки та каси взаємного кредитування, китайська – сформувалася на основі створення спеціальних фондів коштів населення за участю підприємств і під контролем держави.

Результат проведеного аналізу базових моделей систем фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах та зіставлення їх характеристик з особливостями фінансово-кредитної системи України дав змогу представити вітчизняну модель системи фінансування житлового будівництва у вигляді комбінації елементів кредитної системи і фінансового ринку. Її визначено як перехідну банківсько-ринкову модель, що має дворівневу будову. Перший рівень – банківський з накопичувально-іпотечними механізмами акумуляції коштів, а другий – ринкові механізми, що спільно реалізуються в процесі фінансування житлового будівництва.

Для посилення кредитної складової у системі фінансування житлового будівництва в роботі сформовано три взаємопов'язаних блоки: 1) банківське іпотечне кредитування населення та кредитування реконструкції (відновлення) житла; 2) кредитування забудовників житлової нерухомості; 3) система державної підтримки придбання житла населенням (зокрема система цільових адресних субсидій).

У кредитній складовій фінансування житлового будівництва виділено три рівня акумуляції коштів – мікрорівень, мезорівень і макрорівень. Акумуляовані кошти повинні спрямовуватися на іпотечне житлове кредитування населення і на кредитування реконструкції та відновлення житла; кредитування забудовників житлової нерухомості; систему державної підтримки придбання житла населенням (зокрема система цільових адресних субсидій). Узгоджене функціонування цих рівнів акумуляції та напрямів використання коштів спонукає до створення на мезорівні національного ощадно-позичкового банку, що сприятиме розвитку кредитної складової фінансування житлового будівництва.

Надмірне стимулювання попиту на житло через пільгові кредити, субсидування процентних ставок, авансове кредитування здатне привести до підвищення цін на житло. Натомість пільгові кредити забудовникам сприятимуть зниженню вартості житла, і стимулюватимуть розвиток будівництва, проте можуть «перегріти ринок». У зв'язку з цим обґрунтовано, що вибір між стимулюванням попиту/пропозиції повинен здійснюватися з урахуванням кон'юнктури ринку житла і фази економічного циклу. Доведено, що на поточному етапі розвитку в Україні перевагу доцільно надавати стимулюванню пропозиції житла (рис. 3).

З урахуванням досвіду зарубіжних країн у роботі запропоновано основні шляхи удосконалення кредитної складової житлового будівництва, а саме: – розширення можливостей банківської системи для надання кредитів як населенню, так і забудовникам; – покращання інституціональної структури системи фінансування житлового будівництва; – поєднання банківських і ринкових способів фінансування; – розвиток державної підтримки.

Важливим напрямом удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва є кредитування ремонтних робіт і реконструкції житла. Забезпечити ефективність програм оновлення житлової нерухомості в Україні можливо шляхом розробки цільових програм розвитку «зеленого будівництва»,

спрощення умов надання кредитів на екологічні будівлі та підвищення їх прозорості для усунення системи «відкатів», що нині є невід'ємною частиною корупційних схем отримання кредитів і вагомою перешкодою на шляху освоєння коштів зарубіжних інвесторів.

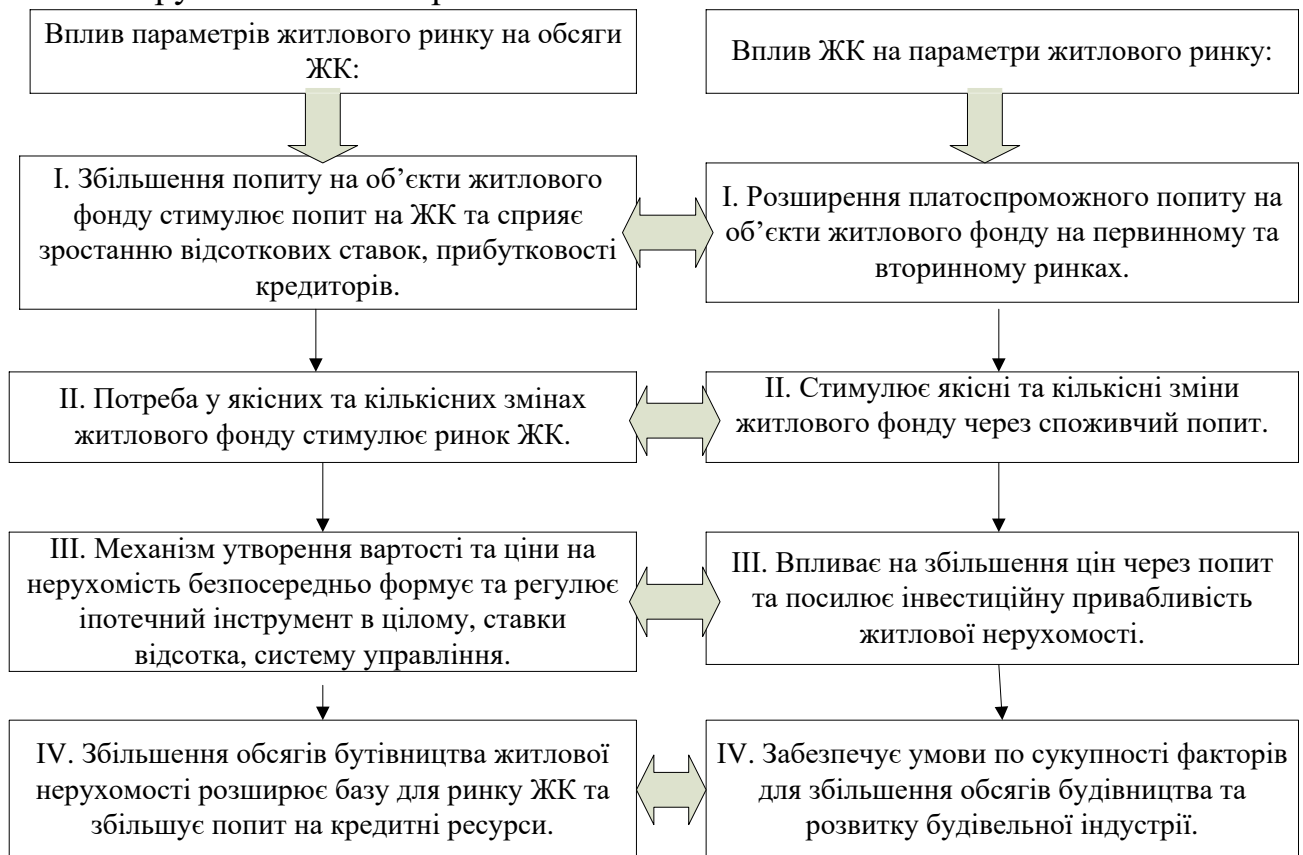


Рис. 3. Взаємовплив ринку житла та кредитного ринку

Джерело: складено автором.

Високі ризики кредитування реконструкції будинків або кварталів обумовлюють необхідність державної підтримки. У зв'язку з цим необхідно доповнити чинні та прийняти нові законодавчі акти щодо регулювання банківської діяльності, здійснити зміни у податковому і житловому кодексах, що стосуються врегулювання фінансових відносин і відносин власності в процесі оновлення об'єктів житлової нерухомості, включити в податковий кредит витрати на реконструкцію будинків відповідно до новітніх екологічно чистих технологій.

ВИСНОВКИ

В дисертації вирішено важливе науково-практичне завдання – поглиблення теоретичних засад і розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва в Україні. На підставі проведеного дослідження сформульовано ряд висновків і пропозицій, серед яких наступні.

1. Система фінансування житлового будівництва є особливою багаторівневою структурою, що визначається специфікою житлового будівництва. До специфічних рис останнього як об'єкта фінансування запропоновано відносити: 1) високу потребу у залучених коштах і специфічний

склад суб'єктів кредитних відносин; 2) майбутній характер джерел погашення кредиту; 3) трудомісткість процесу кредитування, що вимагає участі експертів; 4) тривалий термін погашення кредиту; 5) високі ризики, що спонукають до необхідності ретельного фінансового планування. Зазначена специфіка житлового будівництва визначає особливості системи джерел і способів його фінансування, серед яких основну роль відіграє кредит. Встановлено, що фінансування житлового будівництва повинно охоплювати: 1) будівництво нового житла; 2) відновлення житла (капітальний ремонт, реконструкція, «зелене будівництво»).

2. Еволюція способів фінансування житлового будівництва в умовах макроекономічної і фінансової кризи 2008–2009 років і 2013–2014 рр. призвела до згорання ринкових і банківських способів фінансування. В сучасних умовах воно здійснюється переважно у спосіб безпосереднього використання коштів населення забудовником у формі інвестиційних договорів і безвідсоткових кредитів, що вигідно забудовникам. З'ясовано, що зазначений спосіб фінансування у подальшому може призвести до таких негативних наслідків, як: 1) витиснення банків зі сфери фінансування будівництва; 2) виникнення різноманітних ризикованих кредитно-фінансових утворень (фінансових пірамід); 3) скорочення інвестицій в будівництво; 4) гальмування розвитку ринкових механізмів у кредитно-фінансовій системі України.

Вагому роль у кредитуванні житлового будівництва відіграє держава, яка підтримує як забудовників, так і населення в отриманні пільгових кредитів шляхом фінансування першого внеску за кредитом, компенсації частини процентної ставки тощо. Водночас, з'ясовано причини припинення фінансування державних програм житлового будівництва України, до яких віднесено: дефіцит бюджету, неякісну організацію їх виконання та неефективну сегментацію ринку житла.

3. Аналіз сучасного стану і динаміки житлового будівництва в Україні свідчить про низхідну тенденцію його прибутковості до практично нульового рівня рентабельності в умовах спадної динаміки цін на будівельно-монтажні роботи. Встановлено, що перелік джерел фінансування житлового будівництва суттєво звузився. Так, у 2014–2016 рр. через девальвацію гривні зовнішні джерела стали недоступними, а процентні ставки перевищували рівень рентабельності будівництва в середньому на 10–18 п.п., що зробило їх використання економічно не вигідним.

4. В Україні банки традиційно віддають перевагу кредитуванню населення як найбільш надійного позичальника, а корпоративним позичальникам надаються інвестиційні кредити, що характеризуються більш жорсткими умовами. Після 2007–2008 в умовах заборони валютних кредитів банки згорнули довгострокові кредитні програми і переорієнтувалися на короткострокове кредитування ремонтних робіт. Визначено, що основними перешкодами на шляху розвитку кредитної складової в Україні є зовнішні та внутрішні проблеми банківської системи. До внутрішніх віднесено недосконалість банківського регулювання і нагляду, високу фрагментарність банківської системи, нестійкість

ресурсної бази, невирішеність технічних моментів управління ризиками кредитування, високі ризики шахрайства. До зовнішніх – нерозвиненість інституційної структури, що гальмує розвиток гарантування та страхування кредитів.

5. Особливістю вітчизняного іпотечного кредитування є орієнтація на фінансування придбання житла на первинному ринку (квартири в новобудовах). Одним з факторів такої ситуації є активізація співпраці забудовників з банками щодо надання дешевших кредитів населенню для придбання житла коштом знижок і пільгових умов. Доведено, що тенденція до стимулювання попиту на житло загрожує перегрівом ринку. З метою підвищення доступності іпотеки для забудовників доцільно на законодавчому рівні закріпити такий вид іпотечного кредиту як іпотечний будівельний кредит. Це дозволить банкам розробити кредитні програми для забудовників.

6. Аналіз ризиків кредитування житлового будівництва засвідчив, що основними з них є ризики ліквідності. Систематизація методів їх зниження дозволила запропонувати заходи щодо удосконалення фінансового планування банку. Розроблено методику визначення балансу вільних коштів банку протягом певного періоду часу на основі алгоритму аналізу фінансових потоків у процесі реалізації проекту житлового будівництва. Цей алгоритм може слугувати основою розробки плану поетапного кредитування проектів житлового будівництва. Також запропоновано застосовувати кредитні застереження в умовах кредитного договору. Це дасть змогу обмежити можливості позичальника розпоряджатися прибутком до повного погашення кредиту.

7. Порівняльний аналіз моделей фінансування житлового будівництва в зарубіжних країнах дав можливість виокремити їх три види за критерієм механізму акумуляції заощаджень. За цим критерієм вітчизняна модель системи фінансування житлового будівництва є перехідною банківсько-ринковою моделлю, що має дворівневу будову: 1 рівень – банки з накопичувально-іпотечними механізмами, 2 – ринкові механізми первинного та вторинного іпотечного ринку. Механізми першого та другого рівня реалізуються у спільних формах фінансування житлового будівництва, зокрема використання коштів депозитно-кредитних рахунків і будівельно-ощадних кас з випуском державних депозитних сертифікатів. Враховуючи особливості вітчизняної кредитної складової фінансування житлового будівництва її структура повинна включати такі взаємопов'язані блоки: 1) іпотечне житлове кредитування населення, 2) кредитування реконструкції (відновлення) житла та «зеленого будівництва»; 3) кредитування забудовників житлової нерухомості; 4) система державної підтримки придбання житла населенням (зокрема система цільових адресних субсидій).

8. Застосування способів кредитування житлового будівництва та його державна підтримка повинні здійснюватися із врахуванням кон'юнктури ринку житла. Стимулювання попиту на житло через пільгові кредити, субсидування процентних ставок, авансове кредитування може призвести до підвищення цін на житло. Натомість пільгові кредити забудовникам сприятимуть зниженню

вартості житла, і стимулюватимуть розвиток будівництва, проте можуть «перегріти ринок». Вибір між стимулюванням попиту або пропозицією житла повинен здійснюватися з урахуванням фази економічного циклу. На поточному етапі виходу із економічної кризи програми стимулювання кредитування житлового будівництва є важливою складовою антикризових заходів держави.

9. Основні шляхи удосконалення кредитної складової житлового будівництва пов'язані з:

розширенням можливостей банківської системи надавати кредити як населенню, так і забудовникам за рахунок активнішого використання кредитно-депозитних іпотечних рахунків, запровадження пільгових умов рефінансування з боку НБУ тим банкам, що беруть участь у спеціальних державних програмах надання кредитів малозабезпеченим верствам населення, відновлення іпотечного кредитування; зміцнення довіри населення до банків;

покращанням інституціональної структури системи фінансування житлового будівництва за рахунок системи розвитку гарантування кредитів у частині інституту довірчої власності, створення Національного позичково-ощадного банку; впровадження тимчасової заборони продажу квартири із недобудованих будівників, чия готовність менше 50,0 %;

забезпеченням координованого розвитку ринку житла та кредитного ринку за рахунок стимулювання як попиту, так і пропозиції житла шляхом поєднання банківських та ринкових способів фінансування (короткострокового кредитування з довгостроковим фінансуванням фінансовими інститутами (страховими компаніями, інститутами спільного інвестування), кредиту забудовнику з іпотечним кредитом населенню, кредиту з коштами будівельних ощадних кас і випуском цінних паперів;

розвитком державної підтримки, випуску державних боргових сертифікатів (ДБС).

10. Важливим напрямом удосконалення кредитної складової фінансування житлового будівництва є стимулювання реконструкції житла і «зеленого будівництва». Кредитування цих напрямів має високу ефективність, обумовлену економією коштів порівняно з будівництвом нових будівель, а саме: відсутністю потреби купувати дорогі земельні ділянки; економічною доцільністю переобладнання старих будинків, що скорочує енерговитрати, впровадженням екологічно чистих технологій. У цьому контексті запропоновано оновити норми банківського регулювання в частині впровадження захисту коштів фонду ремонту багатоквартирного будинку, аналогічно фонду гарантування вкладів громадян; передбачити можливість надання кредитних субсидій на капітальний ремонт (реконструкцію) будинку; створити фонд капітального ремонту шляхом нагромадження коштів на спеціальному рахунку; розробити і запровадити банківські програми, де кредит на ремонт житла поєднується з іпотечним.

Інноваційний характер зеленого будівництва визначає доцільність визнання його державним пріоритетом фінансування доступного житла. Нагальним завданням є підтримка державою кредитування за рахунок субсидування частини процентної ставки. Це може бути доповнено податковими

важелями придбання забудовниками екологічно чистих технологій та матеріалів, запровадження екологічних податків на будівельні матеріали, екологічного маркування, системи державних закупівель, що підтримують виробництво екологічно чистих будівельних матеріалів.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

У наукових фахових виданнях

1. Д'яченко А. В. Проблеми кредитування житлового будівництва в Україні / А. В. Д'яченко // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету : зб. наук. праць. – Одеса, 2016. – № 20. – С. 82–85 (0,6 др. арк.)

2. Д'яченко А. В. Кредитування будівництва як особливий вид кредитної діяльності / А. В. Д'яченко // Вісник Одеського національного університету. Том 20. Випуск 1/2. 2015. – С. 157–162 (0,52 др. арк.)

3. Д'яченко А. В. Розвиток іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] / А. В. Д'яченко // Східна Європа: економіка, бізнес та управління ДВНЗ «Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – 2016. – № 3. – С. 198–204. – Режим доступу: <http://easterneurope-bm.in.ua/index.php/3-2016-ukr> (0,4 др. арк.)

4. Д'яченко А. В. Стратегія і тактика управління ризиками кредитування житлового будівництва / Я. В. Белінська, А. В. Д'яченко // Науковий економічний журнал «ІНТЕЛЕКТ ХХІ». – № 5 – 2016. – С. 41–46 (*особистий внесок автора: полягає в розробці пропозицій щодо вдосконалення засобів управління банківськими ризиками шляхом формування блок схеми руху фінансових потоків в процесі кредитування проекту житлового будівництва* (0,6 др. арк.)

5. Д'яченко А. В. Теоретичні підходи до формування системи фінансування житлового будівництва / А.В.Д'яченко // Науковий вісник Херсонського державного університету. – Херсон, 2017. Випуск 26 ч. 2 –С. 74–79 (0,58 др. арк.)

у наукових фахових виданнях України, зареєстрованих у міжнародних наукометричних базах

6. Д'яченко А. В. Світовий досвід державної підтримки кредитування житлового будівництва / А. В. Д'яченко // Економічний вісник університету. – Переяслав-Хмельницький, 2016. – № 28/1. – С. 171–179 (0,6 др. арк.)

(База цитування:

у зарубіжних виданнях

7. Д'яченко А. В. Вартісно-орієнтована модель управління ефективністю банку / А. В. Д'яченко // Scientific letters of academic society of Michal Valudansky, 2015. – № 3. – С. 20–22 (0,5 др. арк.)

в інших виданнях

8. Д'яченко А. В. Проблема розвитку банківського кредитування житлового будівництва на сучасному етапі в Україні / А. В. Д'яченко // «Проблеми формування та реалізації конкурентної політики» : IV Міжнародна науково-практична конференція. – Львів, ТзОВ «Простір-М», 2015. – С. 78–80 (0,23 др. арк.)

9. Д'яченко А. В. Щодо особливостей оподаткування фондів фінансування будівництва та інститутів спільного інвестування в Україні / А. В. Д'яченко // «Економіка в сучасних умовах: стан, проблеми та пошук шляхів їх подолання» : Міжнародна науково-практична конференція (Львів 26–27 червня 2015). – ГО «Львівська економічна фундація. У 2-х частинах. – Львів: ЛЕФ, 2015. – Ч. 2. – С. 60–62 (0,1 др. арк.)

10. Д'яченко А. В. Щодо ситуації в банківському секторі України / А. В. Д'яченко // «Проблеми сучасної економіки» : ІХ Міжнародна науково-практична конференція (м. Запоріжжя 11–12 грудня, 2015). – Запоріжжя: ГО «СІЕУ», 2015. – Ч. 3. – С. 18–20 (0,15 др. арк.)

11. Д'яченко А. В. Шляхи інтенсифікації житлового будівництва в Україні / А. В. Д'яченко // «Правові, управлінські та економічні аспекти трансформації сучасного громадянського суспільства» : Всеукраїнській науково-практичній конференції викладачів і аспірантів (м. Київ 25 березня, 2016 р). – Київ, 2016. – С. 123–126 (0,12 др. арк.)

12. Д'яченко А. В. Зелене будівництво і впровадження вимог leed як сучасний напрям будівельної галузі України / А. В. Д'яченко / «Виклики глобалізації ХХІ ст. та стратегія соціально-економічного відродження України» : Міжнародна науково-практична конференція (м. Київ, 24 травня 2016). – Київ, 2016. – С. 88–90 (0,1 др. арк.)

13. Д'яченко А. В. Стан державної підтримки житлового будівництва в Україні / А. В. Д'яченко // «Економічні перспективи підприємництва в Україні» : Всеукраїнська інтернет-конференція (м. Ірпінь 27–28 жовтня 2016). – Ірпінь: УДФСУ, 2016. – С. 223–226 (0,2 др. арк.)

14. Д'яченко А. В. Щодо участі банків у кредитуванні інвестиційного процесу / А. В. Д'яченко // «Модернізація економіки та фінансової системи країни: актуальні проблеми та перспективи»: Міжнародна науково-практична конференція (м. Запоріжжя, 26 травня 2017). – Запоріжжя : Класичний приватний університет, 2017. – С. 77–79 (0,1 др. арк.)

АНОТАЦІЯ

Д'яченко А. В. Кредитна складова фінансування житлового будівництва в Україні . – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит. – Університет державної фіскальної служби України. – Ірпінь, 2018.

В дисертації розроблено теоретичні основи й надано практичні рекомендації для розвитку системи кредитування житлового будівництва як особливої інституційної структури багаторівневих кредитно-фінансових відносин її суб'єктів та механізмів акумуляції коштів, інструментів трансформації заощаджень у інвестиції; об'єктів і суб'єктів. Удосконалено класифікацію основних моделей фінансування житла за критерієм механізму акумуляції заощаджень і трансформації їх в інвестиції, що відрізняється для фінансового ринку, банківського кредитування, фондів взаємодопомоги, підтримки держави. Розвинено підходи до управління ризиками кредитування житлового

будівництва в частині розвитку фінансового планування на основі блок схеми руху фінансових потоків в процесі реалізації проекту житлового будівництва, що дозволить оптимізувати використання тимчасово вільних коштів банків і у такий спосіб мінімізувати ризики ліквідності.

Набули подальшого розвитку теоретико-методичні засади дослідження кредитної складової фінансування житлового будівництва на основі її розгляду, по-перше, як складової (підсистеми) систем вищого рівня – ринку житла та позичкового капіталу; по-друге, як самостійної і складної системи, в структурі якої переплетені фінансові, кредитні, інвестиційні відносини та відносини власності; по-третє, як відкритої системи, що перебуває в тісному взаємозв'язку і взаємодії із зовнішнім середовищем. Це формує наукову основу для розробки рекомендацій щодо активізації банківського кредитування житлового будівництва.

Надано рекомендації щодо вдосконалення структури кредитної складової вітчизняної системи фінансування житлового будівництва, яка має включати три рівня акумуляції коштів – мікрорівень (кошти приватні суб'єкти), мезо- (кошти великих банків під контролем держави і фінансових інститутів розвитку, фондів та кас) і макрорівень (кошти бюджету держави, кредити НБУ), що спрямовуватимуться на іпотечне житлове кредитування населення та реконструкції (відновлення) житла; засноване на ринкових принципах, кредитування забудовників житлової нерухомості; засоби державної підтримки придбання житла населенням. Це забезпечить ефективне функціонування та розвиток кредитної складової фінансування житлового будівництва адекватно рівню фінансового розвитку України.

Обґрунтовано доцільність надання державою фінансової підтримки житловому будівництву на основі виявлених соціально-економічних особливостей формування й розвитку форм його фінансування в умовах деформацій ринкових відносин, фінансових проблем банківської системи, обмеженості бюджетних коштів, що формують високі ризики, а також необхідності вирішення соціальних завдань, що надає підстав для розроблення рекомендацій щодо заборони продажу квартир з недобудованих будинків та відновлення фінансування державних програм будівництва житла.

Розроблено пропозиції щодо стимулювання одночасно попиту і пропозиції житла за рахунок поєднання форм кредитування житлового будівництва в частині короткострокового кредитування банками з довгостроковим кредитуванням фінансовими інститутами (іпотечними банками, страховими компаніями, інститутами спільного інвестування), кредитування забудовників із іпотечним кредитуванням населення, банківського кредиту забудовнику із кредитуванням за рахунок використання коштів будівельних ощадних кас (контрактних заощаджень населення), використання кредитно-депозитних рахунків банків, що сприятиме збалансуванню кон'юнктури ринку житла та позичкового капіталу. Надано рекомендації щодо вдосконалення заходів державної підтримки власників квартир (будинків) з низькими доходами наданням субсидій шляхом включення обов'язкової плати на капітальний ремонт

у субсидовані витрати громадян на оплату житла і комунальних послуг, та шляхом створення фонду капітального ремонту в результаті нагромадження коштів на спеціальному рахунку, що дозволить забезпечити фінансування реконструкції житла

Ключові слова: житлове будівництво, фінансування, кредитування, система фінансування житлового будівництва, банки, іпотека, кредитні ризики, житлові будівельні програми, реконструкція житла, «зелене будівництво».

АННОТАЦИЯ

Дьяченко А. В. Кредитная составляющая финансирования жилищного строительства в Украине. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.08 – деньги, финансы и кредит. – Университет государственной фискальной службы Украины. – Ирпень, 2018.

В диссертации разработаны теоретические основы и даны практические рекомендации для развития системы кредитования жилищного строительства как особой институциональной структуры многоуровневых кредитно-финансовых отношений его субъектов и механизмов аккумуляции средств, инструментов трансформации сбережений в инвестиции; объектов и субъектов. Усовершенствована классификация основных моделей финансирования жилья по критерию механизма аккумуляции сбережений и трансформации их в инвестиции, отличается для финансового рынка, банковского кредитования, фондов взаимопомощи, поддержки государства. Развита подходы к управлению рисками кредитования жилищного строительства в части развития финансового планирования на основе блок-схемы движения финансовых потоков в процессе реализации проекта жилищного строительства, что позволит оптимизировать использование временно свободных средств банков и таким образом минимизировать риски ликвидности.

Получили дальнейшее развитие теоретико-методические основы исследования кредитной составляющей финансирования жилищного строительства. На этой основе даны рекомендации по совершенствованию структуры кредитной составляющей отечественной системы финансирования жилищного строительства, которая должна включать три уровня аккумуляции средств – микроуровень (средства частные субъекты), мезо (средства крупных банков под контролем государства и финансовых институтов развития, фондов и касс) и макроуровень (средства бюджета государства, кредиты НБУ), которые будут направляться на ипотечное жилищное кредитование населения и реконструкцию (восстановление) жилья; основанное на рыночных принципах, кредитование застройщиков жилой недвижимости; средства государственной поддержки приобретения жилья населением.

Обосновано целесообразность предоставления государством финансовой поддержки жилищному строительству. Разработаны предложения по стимулированию одновременно спроса и предложения жилья за счет сочетания форм кредитования жилищного строительства в части краткосрочного кредитования банками с долгосрочным кредитованием финансовыми

институтами (ипотечными банками, страховыми компаниями, институтами совместного инвестирования).

Ключевые слова: жилищное строительство, финансирование, кредитование, система финансирования жилищного строительства, банки, ипотека, кредитные риски, жилищные строительные программы, реконструкция жилья, «зеленое строительство».

ANNOTATION

Diachenko A. V. Credit constituent of housing financing in Ukraine. – Qualifying academic paper as a manuscript.

Thesis for a Candidate Degree in Economics (Ph.D.) majoring in 08.00.08 «Money, Finance and Credit». – University of State Fiscal Service of Ukraine, Irpin, 2018.

In the thesis theoretical foundations are developed and practical recommendations are given for the development of the housing construction crediting system as a special institutional structure of multi-level credit and financial relations of its subjects and mechanisms of accumulation of funds, instruments for transforming savings into investments; objects and subjects. The classification of the main models of housing finance by the criterion of the mechanism of accumulation of savings and their transformation into investment has been improved, different for the financial market, bank lending, mutual assistance funds, state support. There are developed approaches to managing the risks of lending to housing construction in terms of the development of financial planning on the basis of a block diagram of the flow of financial flows in the process of implementing a housing project that will optimize the use of temporarily idle funds of banks and thus minimize liquidity risks.

The theoretical and methodological foundations of research into the credit component of housing construction financing have been further developed. On this basis, recommendations have been made to improve the structure of the credit component of the domestic housing finance system, which should include three levels of accumulation of funds—a microlevel (funds by private entities), mezo (funds of large banks under the control of the state and financial development institutions, funds and cash registers) and a macrolevel (state budget funds, NBU credits), which will be directed to mortgage housing loans to the population and reconstruction (restoration) of housing; based on market principles, lending to real estate developers; means of state support for the purchase of housing by the population.

The expediency of providing the state with financial support for housing construction is substantiated. Proposals have been developed to stimulate both the demand and supply of housing by combining the forms of lending to housing construction in terms of short-term lending by banks with long-term lending to financial institutions (mortgage banks, insurance companies, co-investment institutions).

Key words: housing construction, financing, crediting, housing construction financing system, banks, mortgage, credit risks, housing construction programs, housing reconstruction, "green building".

Підписано до друку 07.05.2018 року. Формат 60x90/16

Папір офсетний. Друк офсетний.

Друк. арк. 0,9. Тираж 100 прим.

Зам. № _____

Видруковано в Університеті державної фіскальної служби України
08201, Київська область, м. Ірпінь, вул. Університетська, 31