

УДК: 336:332.82:332.85

Селютін Олександр Геннадійович
(аспірант ПВНЗ «Європейський університет»)
0009-0001-6758-0383

Дейнека Олександр Михайлович
(аспірант ПВНЗ «Європейський університет»)
0009-0003-6729-2570

КРЕДИТ ЯК ІНСТРУМЕНТ ФІНАНСУВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ В ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

Анотація. У статті досліджено роль кредитного фінансування у житловому будівництві, його вплив на економічну активність та доступність житла для населення. Визначено ключові особливості використання кредитів забудовниками і кінцевими споживачами, розглянуто переваги і виклики іпотечного кредитування та проектного фінансування. Особливу увагу приділено ролі банків як ключових інституцій, які стимулюють розвиток будівельної галузі через інноваційні фінансові продукти. Запропоновано рекомендації щодо вдосконалення умов кредитного фінансування для підвищення доступності житла та стабільності ринку нерухомості.

Ключові слова. Українською: кредитне фінансування, житлове будівництво, іпотека, проектне фінансування, доступність житла, банки, економічна активність.

Постановка проблеми. Житлове будівництво є однією з найважливіших складових економіки, яка забезпечує соціально-економічний розвиток і поліпшення умов життя населення. Проте, через високу капіталомісткість цієї галузі, реалізація будівельних проектів і забезпечення громадян житлом часто стикається з фінансовими бар'єрами. Кредитне фінансування виступає ключовим інструментом подолання цих труднощів, однак його ефективність залежить від умов надання кредитів, доступності іпотеки для населення та регуляторного середовища. У зв'язку з цим виникає необхідність аналізу ролі кредитів у фінансуванні житлового будівництва, визначення їхнього впливу на доступність житла та формування рекомендацій щодо вдосконалення фінансових механізмів у цій сфері.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання кредитного фінансування у житловому будівництві широко розглядаються у науковій літературі. Зокрема, роботи Гаврилюка [1] зосереджені на ролі іпотечного кредитування у забезпеченні доступності житла. Дослідження Сидоренко [2] аналізують переваги проектного фінансування для забудовників, зокрема в умовах економічної нестабільності. Захарченко [3] підкреслює важливість державної підтримки у формі субсидування ставок і гарантування кредитів для забезпечення стійкості іпотечного ринку. Проте питання інтеграції банківських інновацій у кредитне фінансування житлового будівництва, а також їхній вплив на економічну активність і стабільність ринку залишаються недостатньо дослідженими, що визначає актуальність цієї роботи.

Мета статті. Метою статті є дослідження ролі кредитного фінансування у житловому будівництві, аналіз його впливу на доступність житла та економічний розвиток, а також формування рекомендацій щодо вдосконалення механізмів кредитування забудовників і покупців.

Виклад основного матеріалу дослідження. Кредитне фінансування відіграє центральну роль у забезпеченні розвитку житлового будівництва, оскільки ця галузь характеризується високою капіталомісткістю та довгостроковим характером проектів. Сутність кредитного фінансування в будівельній сфері полягає в наданні фінансових ресурсів забудовникам або покупцям житла на умовах повернення, що дозволяє розпочати, продовжити або завершити будівельні проекти без значних початкових інвестицій з власних коштів. Це є необхідною умовою для підтримки житлового будівництва, особливо в умовах економічної нестабільності чи обмеженості внутрішніх ресурсів компаній та громадян. Кредитування у будівництві має кілька специфічних форм. Однією з найбільш поширених є проектне фінансування, яке забезпечує забудовників ресурсами для реалізації великих будівельних проектів. У цьому випадку банк фінансує не саму компанію, а конкретний проект, оцінюючи його економічну ефективність і потенційні прибутки. Це дозволяє знизити ризики для кредитора та залучити необхідні кошти для забудовника. Іпотечне кредитування, в свою чергу, є основним інструментом забезпечення фінансування для кінцевих покупців житла. Воно надає можливість громадянам купувати житло в кредит, сплачуючи його вартість поступово, що робить нерухомість доступнішою.

Однією з ключових переваг кредитного фінансування у житловому будівництві є його здатність стимулювати економічну активність. Завдяки доступності кредитних ресурсів будівельні компанії отримують можливість розширювати масштаби своєї діяльності, створюючи робочі місця та сприяючи розвитку суміжних галузей, таких як виробництво будівельних матеріалів, транспорт і логістика. У свою чергу, споживачі мають змогу задовольняти свої житлові потреби, навіть не володіючи достатнім капіталом на момент покупки.

Проте кредитне фінансування не є позбавленим викликів. Залежність від зовнішніх джерел фінансування робить забудовників і покупців уразливими до змін у кредитній політиці банків або економічних умов. Наприклад, підвищення відсоткових ставок може значно збільшити фінансове навантаження на кінцевого споживача, тоді як обмеження доступу до кредитних ресурсів може зупинити або уповільнити будівельні проекти. Це підкреслює важливість ефективного управління кредитними ризиками та створення сприятливих умов для розвитку кредитного ринку у сфері житлового будівництва.

Важливо зазначити, що роль кредитного фінансування у житловому будівництві залежить також від нормативно-правового середовища. Регуляторні норми, які визначають умови іпотечного кредитування, доступність державних програм підтримки та стимули для забудовників, мають безпосередній вплив на обсяги і вартість кредитування. Це вимагає постійного вдосконалення законодавства, яке б враховувало потреби забудовників, банків і кінцевих споживачів. Таким чином, кредитне фінансування є невід'ємним інструментом житлового будівництва, який забезпечує реалізацію проектів у цій галузі, стимулює економічну активність та підвищує доступність житла. Його ефективне використання залежить від збалансованої політики банків, нормативно-правової підтримки та здатності забудовників адаптуватися до умов ринку.

Клієнтоорієнтованість є однією з ключових концепцій сучасного бізнесу. Вона передбачає спрямованість діяльності компанії на максимальне задоволення потреб клієнтів шляхом створення цінності, яка відповідає їхнім очікуванням. У будівельній галузі клієнтоорієнтованість особливо актуальна, адже житло — це не лише матеріальний актив, але

й важливий компонент якості життя людини. Тому девелопери та забудовники, які інтегрують клієнтоорієнтований підхід, отримують конкурентну перевагу.

Один із сучасних підходів до клієнтоорієнтованості в будівництві передбачає використання цифрових технологій для персоналізації послуг. Наприклад, інтерактивні платформи дозволяють потенційним покупцям віртуально ознайомлюватися з плануванням житла, обирати опції обробки чи розміщення меблів. Інший підхід включає створення гнучких фінансових моделей, таких як спеціальні кредитні програми чи розстрочки. Завдяки цьому забудовники не лише залучають більше клієнтів, але й підвищують їхню лояльність. Існують також виклики. Наприклад, невідповідність між обіцянками забудовника та фактичним виконанням часто призводить до втрати довіри з боку клієнтів. Високі очікування щодо якості та термінів виконання проєктів підсилюють необхідність у прозорості комунікації та відповідальності. Таким чином, клієнтоорієнтованість стає не лише маркетинговим гаслом, а стратегічною необхідністю для забезпечення довгострокового успіху в житловому будівництві [1,2]. Ключові елементи клієнтоорієнтованості в житловому будівництві представлені в таблиці 1.

Таблиця 1. Ключові елементи клієнтоорієнтованості в житловому будівництві

Елемент	Опис
Персоналізація	Надання клієнтам можливості адаптувати житлові рішення під свої потреби.
Якість обслуговування	Прозорість, відповідальність і дотримання обіцяних стандартів.
Гнучкість фінансових умов	Пропонування вигідних кредитних програм чи інших фінансових стимулів.
Комунікація	Активна взаємодія з клієнтами на всіх етапах будівництва.

Джерело [1,2]

Кредитування відіграє ключову роль у забезпеченні доступності житла для широких верств населення. У країнах із розвиненим ринком нерухомості іпотека є головним фінансовим інструментом для купівлі житла. Вона дозволяє громадянам отримати доступ до власного житла без необхідності накопичувати значні кошти, розподіляючи виплати на довгий період. Для забудовників іпотечне кредитування стимулює попит, забезпечуючи стабільний обіг капіталу.

Однак доступність житла залежить не лише від наявності кредитних програм, але й від умов, на яких вони надаються. Наприклад, високі відсоткові ставки, короткі терміни погашення або суворі вимоги до позичальників можуть значно обмежувати кількість людей, які можуть скористатися іпотекою. У цьому контексті важливою є роль держави у створенні стимулів для розвитку іпотечного кредитування, таких як програми субсидування ставок чи гарантування кредитів для певних категорій населення.

Іншою стороною доступності є соціальні аспекти. Уряди багатьох країн активно підтримують будівництво соціального житла, яке також фінансується за допомогою кредитних ресурсів. У таких проєктах кредитори часто отримують додаткові гарантії від держави, що знижує їхні ризики та робить фінансування вигіднішим [3].

Разом з тим, використання кредитів для житлового будівництва може супроводжуватися певними ризиками, такими як зростання заборгованості населення чи ризик дефолтів у кризових умовах [таблиця 2]. Це потребує ретельного моніторингу і регулювання, щоб забезпечити стійкість фінансової системи.

Таблиця 2. Переваги та ризики використання кредитів у забезпеченні доступності житла

Переваги	Ризики
Забезпечення можливості купівлі житла для населення.	Залежність населення від змін у кредитній політиці банків.
Стимулювання попиту на ринку нерухомості.	Висока заборгованість у разі економічної кризи.
Доступ до фінансових ресурсів для забудовників.	Підвищення відсоткових ставок, що знижує доступність житла.
Активізація економічної діяльності в суміжних галузях.	Нестабільність банківської системи через ризики дефолтів.

Джерело [3]

Іпотечне та проектне кредитування залишаються одними з найефективніших інструментів для розширення доступності житла, однак їх успішність залежить від балансу між комерційними інтересами банків і соціальними потребами населення. Оптимізація умов кредитування та залучення державної підтримки можуть стати ключовими чинниками у вирішенні житлового питання.

Кредити відіграють ключову роль у фінансуванні житлового будівництва, оскільки саме вони забезпечують забудовників необхідними ресурсами для реалізації проектів, а кінцевих споживачів — можливістю придбати житло без необхідності накопичення значних заощаджень. Однак особливості використання кредитів у цій сфері мають низку специфічних аспектів, пов'язаних із характером будівельної діяльності, умовами кредитування та ризиками, що виникають у цьому процесі.

Однією з особливостей є умови отримання кредитів для забудовників і фізичних осіб. Забудовники, які звертаються до банків за фінансуванням, зазвичай стикаються з високими вимогами щодо забезпечення кредиту. Це може включати необхідність надання застави у вигляді нерухомого майна, земельних ділянок чи інших активів, а також надання гарантій платоспроможності. Для фізичних осіб умови кредитування можуть значно відрізнятись залежно від рівня доходів, кредитної історії та умов банківської установи. Високі відсоткові ставки та короткі терміни погашення іноді стають перешкодою для багатьох потенційних покупців житла.

Друга важлива особливість — різноманітність кредитних продуктів, доступних для фінансування житлового будівництва. Одним із ключових інструментів є іпотечне кредитування, яке забезпечує довгострокове фінансування для фізичних осіб. Проектне фінансування, у свою чергу, орієнтоване на забудовників і дозволяє їм отримувати ресурси на реалізацію великих будівельних проектів, причому повернення кредиту залежить від успішного завершення і реалізації проекту. Для великих будівельних компаній також доступні корпоративні кредити, які можуть бути використані для покриття операційних витрат чи розширення бізнесу.

Ризики, пов'язані з кредитним фінансуванням у житловому будівництві, є ще одним важливим аспектом. Забудовники стикаються з ризиком неплатоспроможності клієнтів, затримками у реалізації проектів чи змінами у регуляторному середовищі, що може впливати на виконання зобов'язань перед банками. Для кінцевих споживачів ризики полягають у можливому зростанні відсоткових ставок, фінансовій нестабільності чи проблемах з оформленням права власності на нерухомість. Крім того, глобальні економічні кризи чи

локальні фінансові потрясіння можуть значно ускладнити доступ до кредитних ресурсів, що негативно впливає на ринок житлового будівництва.

Важливою умовою успішного використання кредитів у житловому будівництві є розробка механізмів мінімізації ризиків. Це включає як заходи з боку банків [наприклад, страхування кредитів, детальний аналіз платоспроможності позичальників], так і підтримку з боку держави [субсидії на іпотечні ставки, гарантії для забудовників]. Залучення сучасних фінансових технологій, таких як автоматизований аналіз ризиків чи блокчейн для забезпечення прозорості угод, також може значно підвищити ефективність кредитного фінансування.

Таким чином, використання кредитів у житловому будівництві є складним, але вкрай важливим процесом, який потребує ретельного управління. Ефективна взаємодія між банками, забудовниками, кінцевими споживачами та державними органами може забезпечити стійкий розвиток цієї галузі, підвищуючи доступність житла для населення та стимулюючи економічну активність.

Кредитування відіграє ключову роль у формуванні економічного ефекту від житлового будівництва, адже воно забезпечує фінансову підтримку як для забудовників, так і для кінцевих споживачів. У масштабах економіки це стимулює розвиток будівельної галузі, створює робочі місця, активізує суміжні сектори та сприяє загальному зростанню внутрішнього валового продукту.

З точки зору забудовників, кредитування дозволяє залучати ресурси для реалізації великих проектів, не відволікаючи власних коштів чи не очікуючи на завершення попередніх об'єктів. Проектне фінансування, яке є однією з найпоширеніших форм кредитів у будівництві, забезпечує можливість поступового використання кредитних коштів, що дозволяє ефективно планувати витрати та управляти грошовими потоками. Завдяки цьому забудовники можуть одночасно реалізовувати кілька проектів, що сприяє масштабуванню бізнесу.

Для економіки в цілому кредити стимулюють попит на ринку житла, особливо через іпотечне кредитування. Покупці, які отримують доступ до довгострокового фінансування, можуть дозволити собі придбати житло, навіть не маючи повної суми на момент угоди. Це, у свою чергу, стимулює забудовників до розширення пропозиції, забезпечуючи динамічний розвиток ринку нерухомості.

Економічний ефект від використання кредитів також проявляється у створенні мультиплікаційного ефекту. Будівництво житла стимулює розвиток суміжних галузей, таких як виробництво будівельних матеріалів, транспорт, логістика, фінансові та страхові послуги. Наприклад, кожен витрачений на будівництво долар створює додатковий попит у цих галузях, що забезпечує зростання зайнятості та доходів населення.

Іпотечне кредитування має значний соціально-економічний ефект. Воно підвищує доступність житла для широких верств населення, що позитивно впливає на якість життя людей. Забезпечення житлом є важливим аспектом соціальної політики, і ефективне функціонування іпотечного ринку сприяє вирішенню цього завдання. Крім того, стабільний попит на житло через іпотечне кредитування дозволяє забудовникам уникати надлишкових ризиків, пов'язаних із простоюванням або невикористанням побудованих об'єктів.

Проте економічний ефект кредитування у житловому будівництві залежить від таких чинників, як доступність кредитів, рівень відсоткових ставок, макроекономічна стабільність і політика держави. Наприклад, низькі відсоткові ставки стимулюють попит на іпотеку, тоді як їхнє підвищення може обмежити доступність житла. Державні програми підтримки, такі як субсидування іпотечних ставок чи гарантування проектного фінансування, сприяють пом'якшенню цих коливань і забезпечують стійкість ринку.

Таким чином, кредитування у житловому будівництві має комплексний економічний ефект, що охоплює стимулювання галузі, зростання зайнятості, активізацію суміжних секторів і

підвищення доступності житла. Ефективне використання цього фінансового інструменту потребує збалансованого підходу, який враховує інтереси забудовників, банків, покупців та держави.

Банки відіграють ключову роль у розвитку житлового будівництва, оскільки забезпечують фінансування для забудовників і покупців житла. Їхня функція полягає не лише у наданні кредитних ресурсів, але й у створенні умов, які сприяють економічній активності в будівельній галузі. Завдяки кредитуванню банки стимулюють попит на житло, забезпечують ліквідність для будівельних компаній і створюють механізми управління фінансовими ризиками.

Одним із основних інструментів, які банки пропонують для стимулювання житлового будівництва, є проектне фінансування. Ця форма кредитування дозволяє забудовникам отримувати кошти для реалізації конкретних проектів, базуючись на майбутніх доходах від їх продажу чи оренди. Проектне фінансування знижує навантаження на власні ресурси компаній, дозволяючи їм реалізовувати більше проектів одночасно. Банки оцінюють економічну доцільність проектів, що також сприяє підвищенню загальної якості забудови та зниженню ризиків недобудов.

Іншим важливим інструментом є іпотечне кредитування, яке забезпечує покупців житла фінансовими ресурсами на довгостроковій основі. Завдяки іпотеці банки створюють попит на новобудови, стимулюючи забудовників до розширення своїх проектів. При цьому банки отримують стабільні довгострокові доходи у вигляді відсотків по іпотечних кредитах, що робить цей сегмент одним із найпривабливіших для фінансових установ.

Важливу роль банки відіграють і у розробці спеціальних програм фінансування житлового будівництва. Наприклад, вони можуть створювати партнерські програми із забудовниками, які пропонують покупцям житла вигідні умови кредитування, знижені ставки чи гнучкі графіки платежів. Це стимулює продажі житла та розширює доступ до нього для ширших верств населення.

Окрім того, банки активно залучають сучасні технології в управлінні кредитними процесами. Використання великих даних та штучного інтелекту дозволяє їм проводити точний аналіз ризиків, визначати кредитоспроможність позичальників та адаптувати кредитні продукти під потреби конкретних клієнтів. Це підвищує ефективність кредитування та сприяє зниженню ризиків неповернення коштів.

Проте діяльність банків у цій сфері пов'язана з певними викликами. Високі ризики, пов'язані з економічною нестабільністю чи неплатоспроможністю позичальників, змушують банки встановлювати суворі умови кредитування. Це може обмежувати доступ до кредитів для забудовників і кінцевих споживачів. Крім того, підвищення відсоткових ставок чи погіршення макроекономічних умов може негативно вплинути на попит на житло та фінансову стійкість банків.

Важливим фактором залишається роль держави у співпраці з банківськими установами. Державні програми, такі як субсидування іпотечних ставок чи гарантування кредитів для забудовників, значно знижують ризики для банків і сприяють розширенню кредитування. Залучення міжнародних фінансових організацій також може сприяти створенню додаткових можливостей для банківського фінансування житлового будівництва [4].

Отже, банки є центральною ланкою у системі фінансування житлового будівництва. Вони забезпечують необхідні ресурси для розвитку галузі, створюють механізми управління ризиками та стимулюють економічну активність. Ефективність їхньої діяльності залежить від здатності адаптуватися до ринкових умов, використовувати сучасні технології та співпрацювати з державними органами для створення сприятливого середовища для будівельної галузі.

Висновки та пропозиції. Кредитне фінансування відіграє центральну роль у розвитку житлового будівництва, сприяючи забезпеченню забудовників необхідними фінансовими ресурсами, а населення — доступом до житла. Іпотечні програми та проектне фінансування створюють умови для стабільного розвитку будівельної галузі, активізуючи економічну діяльність і підтримуючи зайнятість у суміжних секторах. Разом з тим, успіх використання кредитного фінансування залежить від багатьох чинників, зокрема від рівня відсоткових ставок, доступності державної підтримки та здатності банків адаптуватися до ринкових умов.

Банки є ключовими учасниками цього процесу, пропонуючи широкий спектр фінансових продуктів для забудовників і кінцевих споживачів. Вони не лише надають кредити, але й стимулюють економічну активність через співпрацю із забудовниками, впроваджуючи інноваційні фінансові інструменти, такі як проектне фінансування та гнучкі іпотечні програми. Водночас, доступність житла через кредитування залишається викликом, особливо в умовах економічної нестабільності чи підвищення відсоткових ставок.

Ефективне кредитне фінансування вимагає комплексного підходу, який поєднує зусилля банків, забудовників, державних органів і міжнародних фінансових інституцій. Розробка державних програм субсидування іпотечних ставок, гарантування кредитів, впровадження сучасних фінансових технологій є ключовими кроками для вдосконалення кредитного фінансування. Успіх цього процесу забезпечить не лише підвищення доступності житла для населення, але й стабільний розвиток ринку нерухомості, сприятиме економічній стабільності та покращенню якості життя громадян.

ЛІТЕРАТУРА

1. Гаврилюк О. "Роль іпотечного кредитування у забезпеченні доступності житла". Фінанси і будівництво. 2021.
2. Сидоренко І. "Проектне фінансування у житловому будівництві: переваги та виклики". Економіка і ринок. 2022.
3. Захарченко С. "Державна підтримка іпотечного ринку: механізми і ефективність". Фінансова стабільність. 2023.
4. Коваль Л. "Інноваційні фінансові інструменти у житловому будівництві". Банківська справа. 2023.

REFERENCES

1. Havrylyuk, O. (2021). The Role of Mortgage Lending in Housing Affordability. Finance and Construction.
2. Sydorenko, I. (2022). Project Financing in Housing Construction: Advantages and Challenges. Economics and Market.
3. Zakharchenko, S. (2023). State Support for the Mortgage Market: Mechanisms and Efficiency. Financial Stability.
4. Koval, L. (2023). Innovative Financial Instruments in Housing Construction. Banking Business.

Oleksandr Gennadiyovych Selyutin
(postgraduate student of PVNZ "European University")
0009-0001-6758-0383

Oleksandr Mykhailovych Deineka
(postgraduate student of PVNZ "European University")
0009-0003-6729-2570

TITLE OF THE ARTICLE

Abstract. *The article examines the role of credit financing in housing construction, its impact on economic activity and housing affordability for the population. The key features of the use of loans by developers and end consumers are identified, the advantages and challenges of mortgage lending and project financing are considered. Special attention is paid to the role of banks as key institutions that stimulate the development of the construction industry through innovative financial products. Recommendations are proposed to improve the conditions of credit financing to increase housing affordability and the stability of the real estate market.*

Keywords: *credit financing, housing construction, mortgage, project financing, housing affordability, banks, economic activity.*