

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

DOI: 10.25140/2410-9576-2023-1(26)-60-69

УДК 332.1

JEL Classification: H56; L74

Юрій Євтушенкокандидат економічних наук, докторант кафедри фінансів,
банківської справи та страхування

Національний університет «Чернігівська політехніка» (Чернігів, Україна)

E-mail: uevtusenko87@gmail.com. ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1029-0625>ResearcherID: [HKF-2294-2023](https://orcid.org/0000-0002-1029-0625)**ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА: СУТНІСТЬ ТА ОСОБЛИВОСТІ
ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЇЇ РЕАЛІЗАЦІЇ**

Анотація. У статті здійснено узагальнення сучасних підходів до управління житловим фондом країни в умовах глобальних змін, спровокованих військовою агресією російської федерації. З цією метою досліджено зміст категорії «житлова політика», виокремлено основні наукові підходи до розгляду її сутності. На основі узагальнення підходів до визначення сутності житлової політики в Україні запропоновано авторський підхід до трактування даної категорії та здійснено виокремлення чотирьох етапів її розвитку, що дозволило здійснити узагальнення специфічних ознак кожного з етапів, визначити її роль в організації життєдіяльності суспільства, сприяння розвитку національної економіки. Здійснено обґрунтування ключової ролі фінансового забезпечення у процесі розвитку житлової політики в країні, акцентовано увагу на наявності синергетичного взаємозв'язку між рівнем розвитку національної економіки та доступністю і достатністю якісного житлового фонду для суспільства.

Ключові слова: фінансове забезпечення; житловий фонд; житлова політика; інфраструктурний потенціал; фінансові відносини; державно-приватне партнерство; державні фінанси.

Табл.: 1. Бібл.: 11.

Постановка проблеми. Проблема забезпечення житлом, протягом усього часу існування людства, залишається однією з ключових, вирішення якої визначає не лише комфортність його побутових умов, але й можливість життєдіяльності та подальшого існування. Реалізуючи надважливу функцію щодо життєзабезпечення суспільства, за допомогою житлового фонду відбувається формування основ розвитку національної економіки, створюються умови для забезпечення макроекономічної стабільності, забезпечується зростання рівня соціально-економічного забезпечення населення. Саме з цих позицій забезпечення населення достатнім обсягом житла належної якості на принципах економічної доступності, безпечності та енергоефективності залишається одним із ключових завдань держави.

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

Водночас враховуючи наявність невідповідностей щодо наявних фінансових можливостей населення та середньої вартості житла в країні, пошук новітніх підходів до фінансового забезпечення житлової політики, спрямованої на інноваційне оновлення житлового фонду, набуває особливого значення та актуальності. Враховуючи макроекономічний вплив тенденцій житлової політики, існування деструктивних процесів спричиняє виникнення ускладнень у всіх сферах та господарствах країни. Саме тому, з урахуванням важливості здійснення ефективної житлової політики в державі, дослідження особливостей фінансового забезпечення її реалізації, а також удосконалення відповідного фінансового механізму розвитку житлового фонду набуває особливого значення.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питання дослідження особливостей взаємодії суспільства та держави в процесі запровадження дієвих механізмів задоволення житлових потреб громадян залишаються надзвичайно важливими з позицій забезпечення належних умов життєдіяльності суспільства, сприяння стабільності національної економіки, збереження стійкості фінансової системи до новітніх викликів, спричинених військовою агресією російської федерації, що обумовлює їх перебування в центрі прискіпливої уваги не лише науковців, але і практиків. До науковців, які активно досліджують це питання, належать такі: А. Бабак, М. Габрель, Д. Бірюков, І. Запатріна, Г. Онищук, І. Кучеренка, О. Кучеренка, В. Ніколаєв, Т. Ніколаєва, К. Паливода, П. Пантелеєв, В. Рибачук, А. Щербина. Вивченню особливостей фінансового забезпечення здійснення житлової політики присвячені праці: А. Асаула, В. Базилевича, Т. Євтуха, В. Кравченко, Т. Майорової, С. Онишко, К. Паливоди, А. Пересади, В. Поляченко та ін.

Виділення недосліджених частин загальної потреби. Незважаючи на наявність значних напрацювань з цього питання як теоретичного, так і прикладного характеру, новітні виклики сформовані повномасштабною російською агресією сформувавши необхідність подальших фундаментальних досліджень у цьому напрямі. З огляду на це, особливої ваги набуває необхідність дослідження особливостей фінансового забезпечення реалізації житлової політики як одного з ключових інструментів відповідного фінансового механізму, спроможного забезпечити врегулювання цієї проблеми як у поточній, так і довгостроковій перспективі.

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

Мета статті. Основною метою статті є поглиблення теоретичних положень та сучасних підходів до фінансового забезпечення реалізації житлової політики, а також обґрунтування її ролі у формуванні належних умов життєзабезпечення населення, посилення ключових засад забезпечення макрофінансової стабільності країни.

Виклад основного матеріалу. Шлях розвитку житлової політики переважної більшості країн пройшов декілька етапів, які були пов'язані зі становленням їх соціальної, економічної та політичної систем. Поступовий розвиток людства спричинив певне ранжування потреб кожного окремого індивідууму, спричинив суттєве зростання їх переліку. Звичайно, екзистенціальні потреби й надалі залишаються першочерговими, проте соціальні потреби та потреби розвитку суспільства почали набувати дедалі більшої ваги.

Водночас саме задоволення житлових потреб кожного окремого домогосподарства й досі перебуває серед однієї з ключових потреб, на врегулювання якої спрямовуються значні зусилля, що зумовлено віднесенням їх окремими науковцями до потреб існування. Звісно, вирішення житлового питання завжди було безпосередньо пов'язано з наявною економічною ситуацією, яка і визначала спроможність задовольнити наявні в суспільстві потреби.

Зміна політичного устрою у 1917 році спричинило набуття проблеми забезпечення житлом виключного соціального характеру, вирішення якого було покладено на державу. Проте наявний механізм забезпечення житлом переважно не наділяв його користувачів правом власності на житло, яке перебувало в їхньому користуванні, вони залишались наймачами.

Набуття Україною незалежності розпочало масштабні процеси приватизації майна, а отже, питання забезпечення житлом набуло не лише соціального, але й економічного характеру. Становлення державності сформувало основу для набуття державою регулятивних функцій у частині врегулювання питань вирішення потреб забезпечення житлом (табл. 1).

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

Таблиця 1

Етапи становлення та розвитку житлової політики в Україні

Період	Характеристика етапу
до 1917 року	Задоволення житлових потреб є виключно проблемою окремого домогосподарства, відсутність вимог до мінімально необхідних потреб у забезпеченні житлом. Відсутність державної політики спрямованої на вирішення житлових потреб суспільства.
1917-1990 рр.	Набуття проблеми забезпечення житлом виключно соціального характеру, вирішення якого було покладено на державу. Переважна відсутність права власності на об'єкти житлової нерухомості, спричинила суттєві обмеження функціонування фінансового механізму розвитку житлової політики. Наявність значних обмежень у суспільства в процесі задоволення власних житлових потреб. Значні обсяги будівництва соціального житла.
1991-2022 рр.	Трансформація житлової політики за рахунок активного поширення приватизаційних процесів, набуття нею ознак не лише соціального, але й економічного характеру. Встановлення прямої залежності вирішення житлових потреб суспільства від його наявних фінансових можливостей, економічної ситуації в країні. Наявність значного обсягу застарілого житлового фонду.
2023-	Поширення масштабних відновлювальних будівельних процесів територією країни заснованих на принципах: гарантування безпеки, енергетичної та екологічної безпеки, доступності та раціонального використання житлового фонду.

Джерело: розроблено автором на основі [4; 6; 7; 9].

На сьогодні рівень задоволення житлових потреб кожного окремого господарства перебуває переважно в площині його наявних фінансових можливостей, а також визначає рівень життя людини, можливості його фізичного та духовного розвитку.

Сукупність вищезгаданих питань наголошують на необхідності дослідження економічної категорії «житлова політика» як фундаментальної складової концептуальних засад проблеми забезпечення житлом суспільства. Разом з тим, багатогранність та важливість цієї категорії спричинили відсутність єдиного підходу до її трактування.

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

Відповідно до проекту Закону України «Про основні засади державної житлової політики» державна житлова політика - це система взаємопов'язаних послідовних дій держави, спрямованих на створення умов, за яких громадяни матимуть змогу побудувати житло, придбати його у власність, наймати, а ті, що потребують соціального захисту, отримати житло безоплатно або за доступну ціну від держави чи територіальної громади [11].

М. М. Габрель під житловою політикою держави (регіону, територіальної громади) пропонує розглядати загальні напрями, принципи й методи діяльності, що скеровані на досягнення визначеної мети в цій предметній сфері: покращення житлових умов і відносин, задоволення потреб мешканців, узгодження їх з ефективним функціонуванням містобудівних систем. Також він зазначає, що вона є частиною соціальної політики, а її завданнями є дослідження й оцінювання житлових проблем, а також вирівнювання шансів мешканців на доступ до житла [3].

Досліджуючи державну житлову політику в ринкових умовах, Букіашвілі В. О. зазначає, що вона є системою єдиних заходів законодавчого і контролюючого характеру, що здійснюються правочинними державними установами оскільки саме вона формує ідеї та погляди, а також створює умови для розвитку житлових відносин і основних елементів житлової системи [1].

З урахуванням наявних напрацювань науковців та практиків, вважаємо за доцільне запропонувати власне трактування категорії житлової політики як безперервної системної діяльності держави та населення спрямованої на формування умов можливостей своєчасного та належного задоволення наявних житлових потреб.

М. Габрель у своїй статті «Житлова політика великих міст. Урбаністично-просторовий аспект» слушно зазначає, що житлова політика повинна узгоджувати три взаємопов'язані цілі: розвиток житлового будівництва разом з інфраструктурою й системою послуг; постійне підвищення якісних стандартів усіх компонентів житлового середовища; створення умов доступності житла і послуг для всіх суспільних груп. На його думку, з метою проведення ефективної житлової політики недостатньо тільки збільшення державної ролі у врегулюванні житлового ринку й будівництві житла, а також

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

обов'язковою необхідністю є наявність системної альтернативи, що дозволило б відмовитись від пріоритету показників прибутковості на користь задоволення суспільних потреб [3; 4]. Підтримуючи думку ученого в частині необхідності взаємопов'язаного розгляду житлового будівництва разом з інфраструктурою та системою послуг, хочемо окремо звернути увагу на важливість формування умов для посилення енергоефективності кожної окремої будівлі, сприяння формуванню її ресурсної автономності функціонування в межах певних часових інтервалів, що обумовлено новітніми викликами сформованими повномасштабною військовою агресією російської федерації на території нашої країни.

Незважаючи на те, що більшість порушених проблем уже досить тривалий час перебувають у площині прискіпливої уваги науковців та практиків, питання їх вирішення залишається актуальним, що, на нашу думку, зумовлено відсутністю належних обсягів фінансового забезпечення, необхідного для їх врегулювання. Саме пошук відповідних джерел фінансового забезпечення інноваційного оновлення житлового фонду в достатніх обсягах, сформує необхідні умови забезпечення реалізації ефективної житлової політики.

Намагання держави вирішити проблеми фінансового забезпечення державної житлової політики певною мірою спричинили окремі зрушення, проте це не дозволило вирішити проблему загалом. Серед окремих напрямів фінансового забезпечення реалізації державної житлової політики розглядались такі:

- розвиток системи адресної фінансової допомоги громадянам на придбання у власність земельних ділянок для будівництва житла, придбання житла у власність, капітального ремонту;
- сприяння розвитку ринку довгострокового іпотечного кредитування на будівництво, придбання житла та його капітальний ремонт;
- зниження ризиків на ринку фінансових послуг, зокрема шляхом створення системи цінних паперів, які надають право на придбання у власність житла;
- створення системи заходів для підвищення рівня доступності житла та доступності іпотечних житлових кредитів для громадян;
- удосконалення системи захисту прав громадян, які беруть участь у фінансуванні житлового будівництва;

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

- створення мережі установ, зокрема будівельно-ощадних кас, метою яких є здійснення будівельно-ощадних операцій;
- розроблення механізму відкриття та функціонування будівельно-ощадних рахунків для накопичення коштів на будівництво та/або придбання житла [11].

Комплексність проблеми забезпечення реалізації ефективності житлової політики вимагає диверсифікації джерел формування фінансових ресурсів фінансування житлового будівництва, їх поєднання з метою забезпечення максимального синергетичного ефекту. Парадигма цієї проблеми полягає в тому, що її комплексне вирішення перебуває в площині рівня розвитку національної економіки, який, у свою чергу, безпосередньо залежить від доступності та якості житлової інфраструктури для її суспільства.

Висновки та пропозиції. Повномасштабна військова агресія росії спричинила катастрофічне руйнування житлової інфраструктури на території нашої країни, що призвело до загибелі значної кількості населення. Масштабні руйнування житлового фонду призвели до того, що значна частина населення повністю втратила власне житло, певна частина житлових будівель перебуває в аварійному стані та потребує термінового відновлення. Сукупність таких системних порушень функціонування житлової інфраструктури унеможливають гарантування населенню відповідний рівень його життєзабезпечення, а також дають підстави визначити її стан як критичний. Саме тому, наразі існує нагальна потреба розробки новітніх підходів до управління житловим фондом у зазначених умовах. Проте, враховуючи фондомісткість даної галузі, питання забезпечення належного функціонування житлової інфраструктури країни перебуває під впливом спроможності всіх її зацікавлених суб'єктів здійснити акумулювання необхідного обсягу ресурсів: матеріальних, фінансових, трудових. Звичайно, здійснити це в умовах війни лише за рахунок власних ресурсів буде вкрай складно, особливо в частині пошуку достатнього обсягу фінансових ресурсів, що спричинить значну тривалість цих процесів. Саме тому питання достатності фінансового забезпечення залишають ключовими в процесі досягнення ефективності реалізації житлової політики держави.

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

Список використаних джерел

1. Букіашвілі В. О. Житлова політика як елемент соціальної політики держави : аналіз вітчизняного та закордонного досвіду / В. О. Букіашвілі // Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. – Т. 5, № 3. – С. 141-146.
2. Волинський Г. Про деякі напрями реформування житлово-комунального господарства / Г. Волинський // Економіка України. – 2009. – № 8. – С. 78-84.
3. Габрель М. Житлова політика великих міст. Урбаністично-просторовий аспект / М. Габрель // Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія: «Архітектура». – 2020. – № 2 (4). – С. 34-43.
4. Габрель М. М. Просторова організація містобудівних систем : монографія / М. М. Габрель. – Київ : А.С.С., 2004. – 400 с.
5. Герасимчук З. В. Організаційно-економічний механізм функціонування житлово-комунального господарства [Електронний ресурс] / З. В. Герасимчук, К. О. Витрищук. – Економічний форум. – Вип. 4. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/ekfor/2011_4/35.pdf.
6. Драган І. О. Модернізація житлово-комунального господарства в Україні: теорія, методологія, практика державного управління : [монографія] / І. О. Драган. – Донецьк: Юго-Восток, 2010. – 401с.
7. Забаштанський М. М. Концесійні відносини: фінансові детермінанти розвитку в Україні : [монографія] / М. М. Забаштанський. – Київ: Кондор-видавництво, 2016. – 382 с.
8. Ковтун М. В. Порівняльна характеристика ринку житла розвинутих та перехідних економік [Електронний ресурс] / М. В. Ковтун // Економіка та держава. – 2011. – № 9. – С. 98–101. – Режим доступу: http://www.economy.in.ua/pdf/9_2011/29.pdf
9. Лега Ю. Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки / Ю. Г. Лега, Т. М. Качала, Н.Ф. Чечетова. – Черкаси, 2003. – 219 с.
10. Осітнянко А. П. Планування розвитку міста : монографія / А. П. Осітнянко. – Київ : КНУБА, 2001. – 460 с.
11. Проект Закону України від 18.06.2009 № 4676 «Про основні засади державної житлової політики» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ips.ligazakon.net/document/JF3LW00A?an=3>.

References

1. Bukiashvili, V.O. (2009). Zhytlova polityka yak element sotsialnoi polityky derzhavy: analiz vitchyznianoho ta zakordonnoho dosvidu [Housing policy as an element of the social policy of the state: analysis of domestic and foreign experience]. *Ekonomika budivnytstva i miskoho hospodarstva – Economics of everyday life and the lordship*, 5(3), 141-146.

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

2. Volynsikiy, Gh. (2009). Pro dejaki naprjamy reformuvannja zhytlovo-komunaljnogho ghospodarstva [About some directions of reforming the housing and communal economy]. *Ekonomika Ukrainy – Economy of Ukraine*, 8, 78-84.

3. Habrel, M.M. (2020). Zhytlova polityka velykykh mist. Urbanistychno-prostorovy aspekt [Housing policy of large cities. Urban-spatial aspect]. *Visnyk Natsionalnogo universytetu «Lvivska politekhnik»*. Serii: «Arkhitektura – Bulletin of the National University “Lviv Polytechnic”. Series: “Architecture”, (2(4)), 34-43.

4. Habrel, M.M. (2004). *Prostorova orhanizatsiya mistobudivnykh system* [Spatial organization of urban planning systems]. A.S.S.

5. Herasymchuk, Z.V., Vytryschuk, K.O. (2011). Organizational-economic mechanism of functioning of the housing and communal services [Organizational and economic mechanism of functioning of the housing and communal economy]. *Ekonomichnyi forum – Economic forum*, 4. http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/ekfor/2011_4/35.pdf

6. Draghan, I.O. (2010). *Modernizatsiia zhytlovo-komunalnogo hospodarstva v Ukraini: teoriia, metodologhiia, praktyka derzhavnogo upravlinnia* [Modernization of housing and communal services in Ukraine: theory, methodology, practice of public administration]. Yugho-Vostok.

7. Zabashtanskyi, M.M. (2016). *Koncesiini vidnosyn: finansovi determinanty rozvytku v Ukraini* [Concession relations: financial determinants of development in Ukraine]. Kondor-vydavnytvo.

8. Kovtun, M.V. (2011). Porivnialna kharakterystyka rynku zhytla rozvynutykh ta perekhidnykh ekonomik [Comparative characteristics of the housing market of developed and transition economies]. *Ekonomikata derzhava – Economy and state*, (9), 98-101. http://www.economy.in.ua/pdf/9_2011/29.pdf.

9. Legha, Ju.Gh., Kachala, T.M., Chechetova, N.F. (2003). *Vdoskonalennja upravlinnja zhytlovo-komunalnym kompleksom Ukrainy v suchasnykh umovakh rozvytku nacionalnoji ekonomiky* [Improving the management of the housing and communal complex of Ukraine in modern conditions of the development of the national economy].

10. Ositnyanko, A.P. (2001). *Planuvannya rozvytku mista* [City development planning]. KNUBA.

11. Proekt Zakonu Ukrainy vid 18.06.2009 № 4676 «Pro osnovni zasady derzhavnoi zhytlovoi polityky» [About the main principles of state housing policy]. <http://https://ips.ligazakon.net/document/JF3LW00A?an=3>.

Отримано 22.02.2023

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

UDC.332.1

Yurii Yevtushenko

PhD in Economics,

Doctoral Student of the Department of Finance, Banking and Insurance
Chernihiv Polytechnic National University (Chernihiv, Ukraine)**E-mail:** uevtusenko87@gmail.com. **ORCID:** <http://orcid.org/0000-0002-1029-0625>**ResearcherID:** [HKF-2294-2023](https://orcid.org/0000-0002-1029-0625)**HOUSING POLICY: THE ESSENCE AND FEATURES
OF THE FINANCIAL SECURITY OF ITS IMPLEMENTATION**

Abstract. *The article summarizes the latest challenges to the management of the country's housing stock in the conditions of global changes provoked by the military aggression of the Russian Federation. For this purpose, the content of the "housing policy" category was investigated, and some of the available scientific approaches to its essence were singled out. Based on the generalization of approaches to the formation and development of housing policy in Ukraine, an author's approach to the interpretation of this category was proposed and four stages of its development were distinguished, which allowed to generalize the specific features of each of the stages, to determine its role in the process of providing life support to society, promoting the development of the national economy.*

The author's interpretation of the category "housing policy" is proposed as a continuous systemic activity of the state and the population aimed at forming the conditions for the timely and proper satisfaction of existing housing needs. It has been proven that a set of systemic violations of the functioning of the housing infrastructure make it impossible to guarantee the population an appropriate level of its livelihood, and also give grounds for determining its condition as critical. That is why, at present, there is an urgent need to develop the latest approaches to housing stock management in the specified conditions. The justification of the key role of financial support in the process of development of housing policy in the country is made, attention is focused on the existence of a synergistic relationship between the level of development of the national economy and the availability and sufficiency of quality housing stock for society.

The newest paradigm of ensuring the effectiveness of the housing policy is proven, which consists in the fact that its complex solution is in the plane of the level of development of the national economy, which in turn directly depends on the availability and quality of housing infrastructure for its society.

Keywords: *financial support; housing; housing policy; infrastructure potential; financial relations; public-private partnership; state finance.*

Table: 1. References: 11.

Бібліографічний опис для цитування:

Євтушенко Ю. Житлова політика: сутність та особливості фінансового забезпечення її реалізації. *Науковий вісник Полісся*. 2023. № 1(26). С. 60-69.