

у дослідженні сучасного ринку корпоративної трансформації, у подальшому це дозволить визначити доцільність угоди зі злиття та поглинання та сприяти розробці фінансової стратегії підприємства.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Bradley M. The Rationale Behind Interfirm Tender Offers: Information or Synergy / M Bradley, A. Desai, E. Kim // Journal of Finance Economics. – 1983. – №2. – р. 178
2. Roll R. The hubris hypothesis of corporate takeovers // Journal of Business – 1987. – №59. – р. 450
3. Jensen M.C. Agency Costs of Free Cash Flow, Corporate Finance and Takeovers // American Economic Review. – 1986. – №2. – р. 143
4. Гохан Патрик А. Слияния, поглощения и реструктуризация компаний [Текст] / Патрик А. Гохан; Пер. с англ. – 3-е изд. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2007. – 741с.
5. Warren E. Buffett. Berkshire Hathaway Annual Report - Chairman's Letter / Warren E. Buffett – NY: Berkshire Hathaway Annual Reports, 1981 – р.47.
6. Evans, F. Valuation for M&A/ F. Evans, D. Bishop-John - Wiley sonc, inc., 2004. – р.331.

7. Игнатишин Ю. В. Слияния и поглощения: стратегия, тактика, финансы / Ю. В. Игнатишин. – СПб.: Питер, 2005. – 2008 с.

8. Савчук С. В. Анализ основных мотивов слияний и поглощений / С. В. Савчук // Менеджмент в России и за рубежом. – 2002. – №5. – С. 67.

9. Однороженко Т. В. Причины та мотиви процесу злиття та поглинання у банківському секторі / Т. В. Однороженко // Вісник Хмельницького національного університету. – Вип. №1. – Хмельницьк, 2011. – с. 103 - 105

10. Стародубцева О. І. Теоретичні основи мотивації угод злиття/поглинання / О. І. Стародубцева [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://ea.donntu.edu.ua:8080/jspui/bitstream/.pdf>

11. Свободная общедоступная многоязычная универсальная энциклопедия [Электронный ресурс]: <http://uk.wikipedia.org/wiki/Мотивация>

12. Sherrie Nachman. The Determinants of M&A Success. What Factors Contribute to Deal Success?/Sherrie Nachman.– NY.: KPMG Overview, 2007. – р. 12.

13. Тихомиров Д. В. Оценка стоимости компаний при слиянии и поглощении: учебное пособие / Д. В. Тихомиров. – СПб.: СПбГУЭФ, 2009. – 132 с.

*Рецензент д.е.н., професор УкрДАЗТ Зайцева І.Ю.
Експерт редакційної колегії к.е.н., доцент УкрДАЗТ Токмакова І.В.*

УДК 330.341.1

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Перетяцько А.Ю., к.е.н., доцент (ХНУБА)

Стаття присвячена проблемі підвищення рівня інвестування житлового будівництва в сучасних умовах. В ній проведено дослідження основних тенденцій будівельної галузі та визначено напрямки розвитку житлового будівництва.

Ключові слова: будівельна галузь, житлове будівництво, інвестиції, механізми фінансування.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УКРАИНЕ

Перетяцько А.Ю., к.э.н., доцент (ХНУСА)

Статья посвящена проблеме повышения уровня инвестирования жилищного строительства в современных условиях. В ней проведено исследование основных тенденций строительной отрасли и определены направления развития жилищного строительства.

Ключевые слова: строительная отрасль, жилищное строительство, инвестиции, механизмы финансирования.

PERSPECTIVES FOR HOUSING DEVELOPMENT IN UKRAINE

Peretytako A. U., Ass. prof. (KhNUCA)

Paper is devoted to improving housing investment in modern conditions. It revealed the basic trends in the construction industry and determine the direction of a housing development.

It is proved that improving the legal framework and regulatory framework of the construction financing, implementation of measures to reduce the risks associated with long-term lending, the creation of the mortgage lending system, to maintain the liquidity of developers, and ensure the efficient allocation of credit resources and the adoption of additional measures to promote the participation of commercial banks in mortgage lending should create additional incentives to increase the volume of housing construction.

Keywords: construction industry, housing, investment, financial mechanisms.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими та практичними завданнями.

Одним із найбільш пріоритетних напрямків національної економіки є розвиток будівельного сектора. Будівництво - це капіталомістка галузь для довгострокових інвестицій, а більшість українських будівельних компаній не мають достатніх власних коштів для виконання проектів будівництва. На будівельному ринку, вважаючи на його специфіку, існує безліч різноманітних ризиків, які пов'язані з діяльністю підрядників та замовників. Таким чином, створюються умови для несумлінного відношення з боку учасників будівельних процесів до виконання прийнятих на себе зобов'язань, у тому числі зобов'язань з платіжної дисципліни. В умовах політичної та економічної невизначеності навіть ті інвестиційно-кредитні інститути, які мають змогу фінансувати, скоротили обсяги інвестицій до мінімуму.

Тому на сьогоднішній день основним завданням інвестиційної політики в будівельній галузі є знаходження тих основних напрямків, які дозволять підтримувати темп її економічного зростання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Проблемам розвитку будівельної галузі в Україні присвячені праці – В.В. Биба [1], О. А. Більовського [2], О.А. Тугай [3], В.О. Поколенко [4], С.А. Ушацького [5], О.П. Бичкова [6], О.Л. Попової [7] та інших. Незважаючи на достатню кількість публікацій щодо розв'язання проблем в будівництві, в частині активізації житлового будівництва необхідні подальші дослідження.

Визначення мети та задачі дослідження.

Метою статті є визначення стану житлового будівництва в Україні та розробка шляхів його подальшого розвитку.

Основна частина дослідження.

Протягом 2013 року простежувалось уповільнення темпів зменшення обсягів будівельно-монтажних робіт. Про це свідчать відповідні показники, опубліковані Державною службою статистики.

За даними Держстату, підприємствами України за минулий рік виконано будівельних

робіт на суму 58,9 млрд.грн, що на 14,5% менше, ніж в 2012 році. Індекс будівельної продукції у 2013р. порівняно з 2012р. становив 85,5% [8].

Будівельна галузь є інерційною, тому будь-які кризові явища в економіці негативно впливають на неї, а саме:

- падіння реального платоспроможного попиту населення;
- скорочення іпотечних програм, підвищення ставок та посилення вимог до позичальників. Навіть за умови зниження вартості житла потенційні покупці не мають змоги отримати іпотечний кредит;
- зниження ліквідності забудовників, дефіцит власних обігових коштів на завершення будівництва житла,
- відтік капіталу в інші галузі національного господарства з більш коротким терміном окупності вкладених коштів.

Будівництво будівель в 2013 році скоротилось на 9,3%, у т.ч. нежитлових – на 16,4%. Будівництво інженерних споруд зменшилося на 18,8%. Водночас будівництво житлових будівель зросло на 6,6%. Враховуючи макроекономічне падіння в цілому по країні, позитивну динаміку можна пояснити завдяки спрощенню процедур отримання дозволів на будівництво.

Протягом 2013р. прийнято в експлуатацію 11217,2 тис.кв.м загальної площі житла. Як видно з рис. 1, з 2009 року відбуваються щорічні темпи приросту введеного житлового будівництва, але це викликано лише завершенням раніше «заморожених» об'єктів. До того ж, в структурі загального обсягу будівельно-монтажних робіт будівництво об'єктів житлової сфери залишається на рівні 17,5% (9011,9 млн.грн.) [9].

Найбільший обсяг будівельних робіт було виконано у місті Києві – на 12025,4 млн.грн, що складає 20,4% від загального обсягу. На другому місці – Донецька область (7731,2 млн.грн, 13,1% від загального обсягу), на третьому – Дніпропетровська (4857,3 млн.грн, 8,3% від обсягу будівельних робіт в 2013 році).

Грунтуючись на європейських показниках забезпеченості населення житлом, можна говорити, що Україна має значний потенціал

зростання житла по площі на одну людину. Так, рівень забезпеченості громадян України на початок 2013 року становив лише 22 кв.м на одну людину при тому, що в Європі в середньому від 37-45 кв.м. За даними Конфедерації будівельників України протягом 2011-2012 рр. було збудовано 0,14-0,15 кв.м на одного жителя. При цьому, наприклад, в Росії даний показник складає 0,5 кв.м на одного жителя, а в Китаї - 1 кв.м житла на одного жителя.

Першочерговим фактором зростання будівництва житла залишається процес інвестування. Серед необхідних факторів

привабливості фінансування житлового будівництва українські та іноземні інвестори називають доступ України до фінансових ринків (високі процентні ставки за кредитами істотно обмежують надходження інвестицій); мобільність робочої сили; захист прав інтелектуальної власності; захист прав споживачів; впровадження цифрових технологій; соціальну відповідальність підприємств; наявність платоспроможного попиту, а також ефективне функціонування механізмів фінансування.

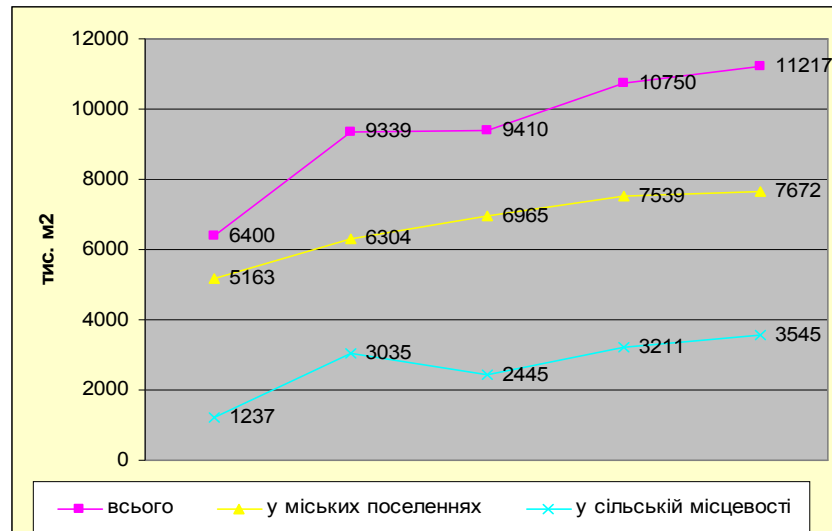


Рис. 1 Введення в експлуатацію загальної житлової площі, тис. м²

У розвинених країнах питома вага житлового будівництва в загальному обсязі капіталовкладень досягає близько 30-40%. Форми та джерела фінансування різні, але вони зводяться до трьох основних напрямків.

По-перше, будівництво житла фінансується за рахунок власних коштів будівельних компаній. По-друге, фінансування йде по напрямках комерційного кредитування будівельних організацій. І, по-третє, широко використовується іпотечне кредитування приватних забудовників та покупців готового житла на первинному і вторинному ринках [10]. Більше того, загальний обсяг фінансових ресурсів житлового будівництва суттєво розширюється за рахунок широкого обігу іпотечних цінних паперів.

Інвестування в будь-які об'єкти будівництва, як відомо, характеризується досить високим ступенем ризику через значні капіталовкладення та довготривалість виробничих процесів. На ринку будівництва створилася кризова ситуація, коли значна кількість забудовників, які залучили кошти інвесторів, істотно порушують договірні строки будівництва об'єктів. Це в свою чергу призводить до втрати довіри інвесторів і «замороження» вкладення коштів у незавершене будівництво. Зупинка

фінансування ще більше погіршує неможливість створення кінцевого будівельного об'єкта.

Причинами зривів строків будівництва є неефективний менеджмент забудовників, недостатній виробничий потенціал, бюрократичні обмеження при відведенні земельних ділянок, зниження керованості структурою учасників будівельного процесу.

Також іноді інвесторам складно вчасно відстежити нецільове або нераціональне використання забудовниками інвестиційних коштів, а прописані в договорах підряду економічні санкції за порушення зобов'язань за строками будівельно-монтажних робіт на практиці не є дієвими заходами щодо запобігання таких відхилень. Державні контролюючі органи (Державна архітектурно-будівельна інспекція) та арбітраж уповноважені реагувати тільки після створення проблемної ситуації. Таким чином інвестор, відповідно до законодавства, може укласти договір будівельного підряду, однак захистити свої порушені права, ґрунтуючись на положеннях договору, на практиці дуже складно.

У вересні 2013 у Верховній Раді України зареєстровано Законопроект України № 3174 «Про внесення змін до деяких законів України щодо захисту прав інвесторів під час інвестування

(фінансування) будівництва житла». Цей Закон буде покликаний врегулювати правовідносини, що виникають у зв'язку з будівництвом житла в частині захисту прав інвесторів житлового будівництва.

Посилення захисту прав інвесторів при інвестуванні (фінансуванні) будівництва житла здійснюється шляхом передачі об'єктів незавершеного житлового будівництва, власники яких визнані в установленому порядку банкрутом, інвесторам, чиї кошти було залучено в будівництво цього об'єкта, в разі створення ними житлово-будівельного кооперативу чи об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку; наданням державою фінансової підтримки житлово-будівельним кооперативам і об'єднанням співвласників багатоквартирного житлового будинку на завершення будівництва житлових будинків; впровадження типової форми договорів про участь у фондах фінансування будівництва та договорів купівлі-продажу цільових облігацій; посилення захисту прав інвесторів житлового будівництва в ході банкрутства підприємств; викупу у замовників та фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах будівництва, що споруджувалося із залученням коштів фізичних осіб у разі неспроможності замовників продовжувати будівництво житла; стимулювання замовників до своєчасного завершення будівництва шляхом впровадження будівельного збору з прогресивною ставкою оподаткування.

Фінансування заходів по захисту прав інвесторів при інвестуванні (фінансуванні) будівництва житла визначено на підставі таких джерел:

- кошти, передбачені законом про Державний бюджет України на відповідний фінансовий рік;
- кошти місцевих бюджетів;
- інвестиції юридичних та фізичних осіб;
- інші джерела фінансування, не заборонені законодавством.

Вартість об'єктів будівництва, які фінансуються відповідно до цього Закону, повинна встановлюватися відповідно до проектно-кошторисної документації та відповідати державним будівельним нормам з визначення вартості.

Однією з найважливіших умов розвитку житлового будівництва є наявність затверджених документів територіального планування та містобудівного зонування, необхідних при наданні земельних ділянок для житлового будівництва. Наразі забудовники вказують на недостатню опрацьованість на регіональному та місцевому рівнях документів територіального планування та зонування. Відсутність чіткої визначеності у містобудівній політиці не дозволяє

девелоперським компаніям більш ефективно планувати свою діяльність й оптимально реалізувати інвестиційні проекти, що в свою чергу може призводити до призупинення ініціатив щодо забудови територій.

Наявність адміністративних бар'єрів у будівництві при отриманні документації щодо дозволу на будівництво, висновку державної експертизи на проектну документацію, технічних умов на підключення об'єктів капітального будівництва до мереж інженерно-технічного забезпечення, дозволів на введення готових об'єктів в експлуатацію в цілому знижують ефективність будівельного сектора.

Збільшення темпів будівництва житла та підвищення якості будівництва напряму пов'язано з рівнем розвитку виробництва будівельних матеріалів. Значний знос виробничих потужностей промисловості будівельних матеріалів, в першу чергу машин та обладнання, використання застарілих, енерговитратних технологій з виробництва будівельних матеріалів, виробів і конструкцій впливає на зростання собівартості будівельної продукції і, як наслідок, призводить до збільшення вартості житла і скорочення платоспроможного попиту на нього.

Таким чином вдосконалення правової основи та нормативної бази здійснення фінансування будівництва; реалізація заходів щодо зниження ризиків, пов'язаних з довгостроковим кредитуванням; створення системи іпотечного кредитування, для підтримки рівня ліквідності забудовників, забезпечення та ефективного розподілу кредитних ресурсів; прийняття додаткових заходів щодо заохочення участі комерційних банків в іпотечному кредитуванні повинні створити додаткові стимули для збільшення обсягів житлового будівництва.

Висновки з дослідження і перспективи, подальший розвиток у даному напрямку.

Отже, пропонуються наступні напрями розвитку житлового будівництва в Україні:

- розвиток житлової іпотеки та державна підтримка комерційних банків, які пропонують іпотечні програми;
- вдосконалення механізму реалізації державної програми «Доступне житло» в регіонах;
- розвиток будівельного комплексу через модернізацію виробничих одиниць з випуску будівельних матеріалів та впровадження у будівництві енерго- і ресурсоефективних технологій;
- вдосконалити організацію територіального планування для забезпечення комплексної підготовки територій під житлову забудову;
- забезпечити житлове будівництво земельними ділянками з інженерною, комунікаційною та соціальною інфраструктурою;

- збільшити в загальному обсязі житлового будівництва частки об'єктів доступних за вартістю для населення;

- заохочувати практику взаємодії державно-приватних партнерств, яка забезпечить будівництво та реконструкцію інженерної та соціальної інфраструктур відповідно до потреб збільшення обсягів житлового будівництва, особливо при комплексному освоєнні земельних ділянок.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Биба, В.В., Гаташ, В.С. Стан та перспективи розвитку будівельної галузі України [Текст] / В.В Биба // Зб. наукових праць (галузеве машинобудування, будівництво). – Полтава: ПолтНТУ, 2013. – Вип. 4 (39). Том 2 – С. 3–9.

2. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності [Текст]: аналіт. доп. / О. А. Більовський. – К.: НІСД, 2012. – 60 с.

3. Тугай, О.А. Новітні інформаційно-аналітичні моделі управління підготовкою будівництва на засадах девелопменту [Текст]/ Тугай О.А., Борисова Н.О., Приходько Д.О. // Зб. наукових праць «Управління розвитком складних систем». – К.: КНУБА, 2010. – Вип. 1. – С. 39–42.

4. Інноваційні концептуальні та формально-аналітичні інструменти обґрунтування, підготовки та впровадження будівельних інвестиційних проектів. Монографія [Текст] // За загальною реакцією В.О.Поколенка / С.А. Ушацький, В.О. Поколенко, О.А. Тугай, Г.В. Лагунін, Н.О. Борисова, О.С. Рубцова. – К.: Вид-во Європейського університету, 2008. – 208 с.

5. Шлях будівельної галузі до євроінтеграції – організація діяльності генпідрядника на інжиніринговій основі [Текст] // Зб. наукових праць „шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин./ С.А. Ушацький, В.О. Поколенко, О.А. Тугай, Г.В. Лагунін, Н.О. Борисова, О.С. Рубцова. – Вип.20. – К.: КНУБА, 2009. – С. 110–124.

6. Бичков О.П. Економічні механізми та фактори відтворення житла в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.07.03 «Економіка будівництва» / О.П. Бичков; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. – К., 2005. – 20 с.

7. Попова О.Л. Комплексне житлове будівництво у селі як складова сільського розвитку [Електронний ресурс] / О.Л. Попова // *Економіка і прогнозування* - 2013. – № 2. – С. 106-115. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/econprog_2013_2_10.pdf. – Назва з екрану.

8. Соціально-економічний розвиток України / Державний комітет статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua>. – Назва з екрану.

9. Конфедерація будівельників України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://kbu.org.ua/>. – Назва з екрану.

10. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» від 27.02.2012 № 148 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF>. – Назва з екрану.

*Рецензент д.е.н., професор ХНУБА Іванілов О.С.
Експерт редакційної колегії к.е.н., доцент УкрДАЗТ Боровик Ю.Т.*

УДК 355.41.2

ЄДИНА СИСТЕМА ЕКОНОМІЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВОЄННО-СИЛОВИХ СТРУКТУР ТА ЇХ ЕКОНОМІЧНА БЕЗПЕКА

Товма Л. Ф., ст. лейтенант, ст. викладач (АВВ МВС України)

У статті розглянуто стан та основні завдання тилового забезпечення воєнно-силових структур. Визначено основні складові економічного забезпечення воєнно-силових структур. Окреслено функції кожної ланки системи економічної безпеки силових структур за рахунок систематизації інформації стосовно напрямів зміцнення логістичної системи тилового забезпечення воєнної організації держави. Означено ключові напрямки та заходи щодо вдосконалення тилового забезпечення Збройних Сил.

Ключові слова: тилове забезпечення, воєнно-силова структура, економічна безпека.