

УДК 69:65.016 (477)

В.В. Биба, к.т.н., доцент

В.С. Гаташ, студент

Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка

СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ

Розглянуто стан будівельної галузі України. Проаналізовано зміни, що відбулися в промисловому, житловому та незавершеному будівництві за останнє десятиліття, також запропоновано пріоритетні напрямки розвитку галузі.

Ключові слова: *будівельна галузь, будівництво, перспективи, тенденції розвитку.*

УДК 69:65.016 (477)

В.В. Биба, к.т.н., доцент

В.С. Гаташ, студент

Полтавский национальный технический университет имени Юрия Кондратюка

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ УКРАИНЫ

Рассмотрено состояние строительной отрасли Украины. Проанализированы изменения, которые произошли в промышленном, жилищном и незавершенном строительстве за последнее десятилетие, также определено приоритетные направления развития отрасли.

Ключевые слова: *строительная отрасль, строительство, перспективы, тенденции развития.*

UDC 69:65.016 (477)

V.V. Biba, PhD, Associate Professor

V.S. Hatash, student

Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University

STATUS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY IN UKRAINE

The condition of Ukrainian building sphere development is observed. The changes, which took place in the industrial, housing and uncompleted building for the last decade are analised. The prior directions of the sphere development are suggested.

Keywords: *building sphere, construction, prospects, key trends.*

Вступ. Будівельна галузь є однією з найважливіших галузей народного господарства, від якої залежить ефективність функціонування всієї системи господарювання країни. Важливість цієї галузі для економіки

будь-якої країни можна пояснити таким чином: капітальне будівництво створює велику кількість робочих місць та використовує продукцію багатьох галузей народного господарства. Економічний ефект від розвитку цієї галузі полягає у мультиплікативному ефекті коштів, вкладених у будівництво. Адже з розвитком будівельної галузі розвиваються: виробництво будівельних матеріалів і відповідного обладнання, машинобудівна галузь, металургія та металообробка, нафтохімія, виробництво скла, деревообробна і фарфоро-фаянсова промисловість, транспорт, енергетика тощо. Також будівництво як жодна інша галузь економіки сприяє розвитку підприємств малого та середнього бізнесу.

Розвиток будівельної галузі неминує викликає економічне зростання у країні та розв'язання багатьох соціальних проблем. На сучасному етапі досить складно говорити про будь-яку конкурентоспроможність цієї галузі. Якщо на регіональному рівні чітко простежується тенденція верховенства будівельних організацій центральних районів і великих міст-мільйонерів у зв'язку з їх значними потужностями й інвестиційною привабливістю, то на глобальному рівні будівельна галузь України значно відстає через брак необхідних фінансових та організаційних перетворень.

Щоб окреслити коло проблем, з якими зіштовхується будівельна галузь України, та розробити пропозиції щодо їх розв'язання, необхідно зробити загальне дослідження стану галузі. Подолання проблем вимагає не лише розуміння сьогоденної ситуації, а й об'єктивної оцінки наслідків тих процесів, що відбувалися протягом останніх десяти років.

Огляд останніх джерел досліджень і публікацій. Проблема розвитку будівельної галузі України займаються: В. Анін [1], Л. Левіт [2], І. Молчанов, Т. Одаренко, Р. Подольський, О. Шевчук, приділяючи значну увагу економічним аспектам функціонування галузі, проте не менш важливими є перспективи та напрями її розвитку.

На сьогодні зведенням нового та впровадженням у дію вже побудованого житла в Україні займається Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житловокомунального господарства, одним із пріоритетних завдань якого є створення сприятливих умов для розвитку будівельного комплексу.

Постановка завдання. Для розуміння загальної ситуації необхідно провести експрес-аналіз стану будівельної галузі за останнє десятиліття та проаналізувати зміни, що відбулися за такими напрямками: промислове, житлове й незавершене будівництво.

Основний матеріал і результати. Будівництво в Україні нині перебуває в стані занепаду: основні фонди зношені майже на 60%, у середньому на одну родину вони втричі менші, ніж у Росії, та вчетверо, ніж у Литві. Порівняно із західноєвропейськими країнами забезпеченість житлом в Україні менша у 3 – 5 разів.

У 2000 році прибутково спрацювало за січень – листопад лише 41% загальної кількості великих і середніх підприємств: порівняно із січнем того ж року питома вага таких організацій зменшилася на 13%. Стан промислового будівництва та перспективи його розвитку обумовлюються загальним станом економіки України, де в поточному році відмічалися позитивні зміни. Уперше за роки незалежності України було отримано приріст обсягів ВВП на 5,6%, обсяг промислової продукції зріс на 9,7% порівняно з 1999 роком та на 26,2% зросли інвестиції в основний капітал.

За період із січня по вересень 2012 року підприємства виконали робіт на 42,1 млрд. грн., що у порівняних цінах становить 90,9% до обсягів будівництва попередніх років. Спад виробництва спричинений передусім скороченням обсягів зведення будівель та споруд на 10,6%, а також установа інженерного устаткування будівель і споруд на 4,2%.

Основною проблемою розвитку будівництва залишається збільшення собівартості робіт через подорожчання основних складових будівництва. З метою підтримки рівня рентабельності будівельні компанії вимушені підвищувати вартість робіт та послуг, що в результаті негативно впливало на динаміку попиту з боку замовників (інвесторів).

Збитковість будівництва зменшує його інвестиційну привабливість. У минулому році кількість збиткових компаній перевищувала 55% від загальної кількості підприємств галузі. Повільне зростання довгострокового кредитування також обмежувало можливості для нарощування фінансування інвестиційних проектів. Скорочення обсягів наданих позик громадянам і нефінансовим корпораціям на придбання, будівництво та реконструкцію об'єктів істотно знижувало попит на них [5].

Найближчим часом (10 – 15 років) будівництво нових виробничих об'єктів проводитиметься в незначних обсягах. Основними пріоритетними напрямками структурної реорганізації промислового будівництва буде розширення, реконструкція, перепрофілювання і технічне переоснащення існуючих промислових об'єктів. На жаль, уряд не приділяє достатньої уваги промислому будівництву через підвищення затрат на соціальну сферу, як наслідок – обсяг бюджетних інвестицій у капітальне будівництво різко зменшився.

Що ж стосується житлового будівництва, то у 2000 році не вдалося зупинити скорочення введення житла, якого побудовано 5,36 млн. м² загальної площі. За словами очільника Кабінету Міністрів України – Миколи Азарова у планах на 2011 рік було побудувати 10,2 млн. м² житла, що відповідає рівню докризового 2007 року.

Окремі колективи в останні роки, незважаючи на складне післякризове економічне становище, зуміли збільшити обсяги робіт. Перш за все це ХК «Київміськбуд», що є безперечним лідером будівельної галузі України, найбільшим та найвизначнішим оператором ринку нерухо-

мости, орієнтованим на потреби громадян із середнім рівнем доходів [4]. Лідером в дещо іншій категорії виступає ПТ «Познякижитлобуд» – українська будівельна корпорація, що спеціалізується на елітних житлових комплексах, об'єктах соціальної інфраструктури та офісних центрах. До складу корпорації входить 20 компаній, у тому числі ті, що займаються технічними та науковими розробками у сфері енергозберігаючих технологій у будівництві. На теренах Полтавської області впевнено утримує першість будівельна компанія ПАТ «Полтаватрансбуд» – це одне з найбільших будівельних підприємств у регіоні, засноване наприкінці 1943 року, яке здатне забезпечити виконання повного виробничо-комерційного циклу робіт: від комплексного проектування об'єктів будь-якого призначення та складності до здачі їх в експлуатацію.

У газеті «Урядовий кур'єр» зазначено показники введення в експлуатацію житла у 2012 році, про що в середині лютого повідомило керівництво Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ. Очікувані 10 млн. кв. м² виглядають не так вже й погано на фоні повільного розвитку української економіки. Утім це лише одна сторона медалі будівельної галузі – умовно її можна назвати «світлою». Але є ще й «темна» сторона – незавершене будівництво, розгорнутої статистики відносно якого немає на електронному ресурсі Мінрегіону. Лише на сайті Держкомстату можна побачити стан незавершеного будівництва в Україні. Отже, згідно з даними Держкомстату, на початок 2011 року в Україні налічувалося 12519 незавершених будівель: із них на 4321-му (або 34,5%) об'єкті реально велося будівництво, на 7799-ти (або 62,3%) будівельні роботи були припинені, а на 399-ти об'єктах (або 3,2%) – зовсім законсервовані.

Таким чином, реально проблемними були 8 198 об'єктів або 65,5% усього незавершеного будівництва. Із цього випливає, що дві з трьох незакінчених будівель в Україні мають проблеми з добудовою.

Для розуміння повної картини необхідно зупинитися на відносних показниках, які дадуть більше уявлення про глибину проблеми для кожної конкретної галузі. У відносному вираженні найгірші показники по незавершеному будівництву у Кіровоградській області. Там об'єкти, де будівництво тимчасово призупинено, становлять 90,6% усього незавершеного будівництва. Друге непочесне місце – у Житомирській області (88%), третє – у Сумській (83,7%). Найбільш «благополучними» у відносному вираженні областями є Київська (31,8%), Івано-Франківська (34,4%) та Тернопільська (37,6%). Велика різниця відносних показників свідчить не тільки про те, що десь будували більше, а десь менше, але й про ефективність діалогу між місцевою владою, забудовниками, інвесторами та кредиторами.

Якщо подивитися на ситуацію, що склалася, з точки зору квадратних метрів, то бачимо, що за обсягом недобудованої площі попереду всіх

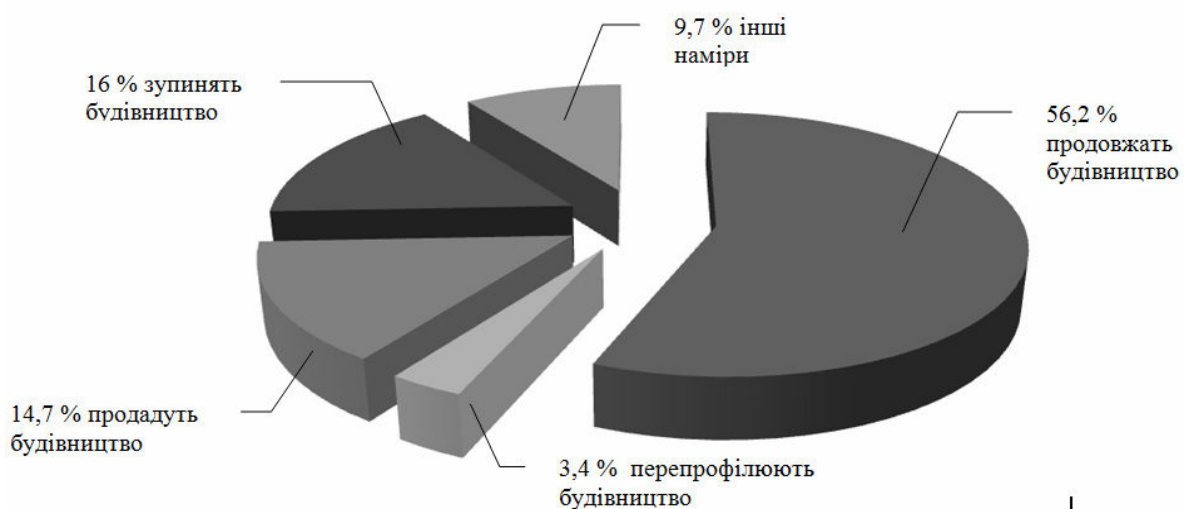
регіонів м. Київ. У столиці було недобудовано 402930 м² житла. Але ця статистика не найгірша порівняно з іншими регіонами: 69,5% площі знаходилося в реально споруджуваних будинках і тільки 30% – в будинках, які не зводилися.

На другому місці за незданими площами знаходиться Одеська область – 156683 м² із структурою, дуже схожою на київську (69,1% – в реально споруджуваних будинках, 30,9% – у проблемних). Замикає трійку «лідерів» Донецька область – 101 474 м².

Ще одним важливим з політичної точки зору виміром незавершеного будівництва є ситуація з об'єктами так званого «соцкультпобуту». Саме наявність цих установ багато в чому визначає комфорт і якість життя громадян. Отже, за інформацією Держкомстату України, на 1 січня 2011 р. в нашій країні в стані незавершеного будівництва перебував 2241 об'єкт соціальної культури і побуту, з яких: 76 – ВНЗ, 605 – середні школи, 282 – клуби та будинки культури, 244 – дитячі садки, 514 – лікарні й поліклініки, 1 кінотеатр та 435 під грифом «інші». Перше місце за кількістю соцкультурних недобудов упевнено посідає Львівська область – 188 одиниць, на другому Івано-Франківська область – 154, на третьому Житомирська область – 140.

Якщо дивитися на загальну картину українських недобудов очима самих забудовників з точки зору їх подальших намірів, графічно ситуацію можна схарактеризувати таким чином (рис. 1).

У розрізі житлового будівництва забудовники мають намір продовжити будівельні роботи на 43,1% об'єктів незавершеного будівництва, остаточно зупинити – на 24,9%. Тобто, кожна четверта житлова недобудова в Україні буде законсервована, а роботи продовжаться на третині об'єктів.



**Рисунок 1 – Перспективи забудовників
(складено авторами на основі джерела [3])**

Основною причиною, з якої будівництво тимчасово призупинено або законсервовано, Держкомстат України в 90,9% випадків називає «відсутність фінансування». Інші причини, такі як «недоцільність будівництва» і «порушення чинного законодавства», відповідно знаходяться в межах статистичної похибки і не являють собою інтересу для розгляду. А ось що ніяк не вкладається в статистичну похибку, так це той факт, що загальна вартість недобудов в Україні оцінювалася у 820 млрд. грн., тобто 55% ВВП України в 2012 році.

Ураховуючи фінансове положення державних і місцевих органів влади, сподіватися на серйозний фінансовий прорив у вирішенні питання фінансування недобудов не доводиться [3].

Отже, головна проблема будівельної галузі України – формування позабюджетних інвестицій. На сьогоднішній день існує кілька можливих способів залучення ресурсів для кредитування будівництва і придбання житла. Джерелами цих ресурсів, зокрема, можуть виступати: населення, яке потребує поліпшення житлових умов; підприємства, що бажають розв'язати житлові проблеми своїх співробітників; державні органи управління і місцеві адміністрації; фінансові інвестори.

Можливі пропозиції щодо розв'язання цієї проблеми розглянуто з урахуванням досвіду інших країн. Одним із видів фінансового забезпечення житлового будівництва може стати довгострокове кредитування, або іпотека (застава землі та нерухомого майна для отримання в банку довгострокового кредиту).

Упровадження в Україні іпотечного кредитування житлового будівництва вкрай важливе як в економічному, так і в соціальному плані. Тому для поживлення іпотечного ринку необхідне оздоровлення фінансової ситуації та врегулювання законодавчої бази. Незважаючи на те, що в Україні прийнято Закон «Про іпотеку» (№898-IV від 05.06.2003) [8], нині закладено суперечності у Цивільному і Житловому кодексах: якщо позичальник не повертає кредиту, то закладене майно (в цьому разі – придбане в кредит житло) має відійти з торгів, що суперечить праву кожного громадянина на житло.

Висновки. Таким чином, проблеми ринкової перебудови промислового та житлового будівництва в Україні є надзвичайно гострими й актуальними. Їх розв'язання стане реальним за умови наявності нормативно-правової бази, яка стимулюватиме роботу всіх сфер і галузей будівельного комплексу, а також запровадження принципово нового інвестиційного механізму (іпотеки), що забезпечуватиме надходження до цієї сфери економіки коштів з різноманітних джерел фінансування: державних, приватних, комерційних, іноземних.

Література

1. Анін В.І. Розрахунки ризиків інвестиційних проектів в будівництві [Текст] / В.І. Анін // *Формування ринкових відносин в Україні*. – 2003. – №6. – С. 18.
2. Левіт Л.Г. Порівняльна ефективність інвестицій у житлове будівництво за формами власності [Текст] / Л.Г. Левіт // *Коммунальное хозяйство городов. науч. - техн. сб.* – К.: Техніка, 2003, – Випуск 48. – С. 67 – 71.
3. *Інвестиції та будівельна діяльність* [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
4. *Київміськбуд сьогодні* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kyivmiskbud.ua>.
5. Данилишин Б. М. *Ми перетнули межу* // Газета «Економічна правда» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.epravda.com.ua>.
6. *Обзор мировых рынков недвижимости* [Электронный ресурс]. – Киевский портал недвижимости. – Режим доступа: <http://www.domik.net>.
7. Федоренко В. Г. *Концепція стратегії розвитку будівельного комплексу України на період до 2015 року* // *Економіка та держава*. – 2007. – №1. – С. 3.
8. Закон «Про іпотеку» (від 05.06.2003 №898-IV) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://portal.rada.gov.ua>.

Надійшла до редакції 15.02.2013

© В.В. Биба, В.С. Гагаи