

УДК 69.003 : 658.152.011.46

Ячменьова Ю.В., зав. відділом ДП «НДІБВ»,  
м. Київ, Україна

## ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ФІНАНСУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Проаналізовано причини та передумови виникнення об'єктів незавершеного будівництва. Виявлено переваги та недоліки фінансування незавершеного будівництва, перспективи розвитку та вдосконалення сфери незавершеного будівництва. Висвітлено складність механізму відновлення будівництва незавершених споруд, з урахуванням їх суттєвих особливостей.

**Ключові слова:** будівництво, незавершене будівництво, об'єкт, фінансування, експлуатація.

Одним з найбільш важливих показників інвестицій в основний капітал, житлове будівництво та інші програми є стан та кількість об'єктів незавершеного будівництва.

Науково-технічна література визначає незавершене будівництво як недобудовані й не здані в експлуатацію споруди, їхні конструктивні елементи, а також змонтоване устаткування, що його прийняв і оплатив замовник, на об'єктах, не зданих в експлуатацію. До незавершеного будівництва належать і об'єкти фактично введені в дію, але через недоробки не прийняті приймальною комісією до експлуатації. Вартість незавершеного будівництва складається з суми капітальних вкладень у будівництво об'єктів, включаючи вартість устаткування (змонтованого або такого, що монтується), а також вартість проектно-розвідувальних робіт та інші витрати на об'єкти, що їх не прийняли в експлуатацію приймальні комісії. Обсяг незавершеного будівництва враховують на балансі замовників з незавершених капітальних вкладень [1].

Поява великої кількості об'єктів незавершеного будівництва стала наслідком складних економічних перетворень в країні. Така ситуація пов'язана із невідповідністю будівельної галузі до тих реформ, що в ній проводяться, їх несистемністю та розрізненістю. Аналіз фактичних обсягів незавершеного будівництва (табл. 1) свідчить про їх значну кількість на всій території України [6].

Таблиця 1

Розподіл загальної кількості незавершених будівель та інженерних споруд за станом будівництва в Україні

	Кількість будівель та інженерних споруд - усього, одиниць	У тому числі будівництво яких					
		здійснювалось		Тимчасово припинено		законсервовано	
		одиниць	у % до загальної кількості	одиниць	у % до загальної кількості	одиниць	у % до загальної кількості
<b>Всього</b> у тому числі	<b>16109</b>	<b>6008</b>	<b>37,3</b>	<b>9662</b>	<b>60,0</b>	<b>439</b>	<b>2,7</b>
<b>Будівлі</b> з них	<b>10943</b>	<b>3906</b>	<b>35,7</b>	<b>6674</b>	<b>61,0</b>	<b>363</b>	<b>3,3</b>
житлові	3731	1298	34,8	2354	63,1	79	2,1
Нежитлові	7212	2608	36,2	4320	59,9	284	3,9
<b>інженерні споруди</b>	<b>5166</b>	<b>2102</b>	<b>40,7</b>	<b>2988</b>	<b>57,8</b>	<b>76</b>	<b>1,5</b>

Подані у табл. 1 цифри свідчать про величезний інвестиційний потенціал ринку об'єктів незавершеного будівництва. Різке збільшення об'єктів незавершеного будівництва було викликано світовою економічною кризою 2008-2009 років, яка зумовила майже повну зупинку масового житлового будівництва на житловому ринку країни. Бурхливий розвиток ринку нерухомості в передкризовий період призвів до появи величезної кількості нових проектів у сегментах житлової та комерційної нерухомості, що на сьогодні знаходяться на різних стадіях їх реалізації. Джерелами фінансування переважної більшості цих проектів були кредитні кошти,

вартість яких з початком кризи різко зросла, а кількість при цьому зменшилася.

Незавершене будівництво можна розглядати як невдалу реалізацію інвестиційних проектів, в яких конкретні інвестори, схильні до підвищеного ризику, в умовах несприятливого інвестиційного клімату не змогли реалізувати задумані проекти.

Велика кількість незавершеного будівництва пов'язані також з недоліками в організації виробництва і праці в будівництві, а також рядом зовнішніх та внутрішніх причин (рис. 1).

Найважливішими передумовами скорочення незавершеного будівництва є більш детальне планування капітальних вкладень та підрядних

робіт, концентрація капітальних вкладень, поліпшення роботи проектних організацій, безперебійність матеріально-технічного забезпечення і підвищення продуктивності праці в будівництві.

Незавершені об'єкти будівництва відображаються на балансі підприємств, більшість з яких не мають обігових коштів для введення цих об'єктів в експлуатацію. У цій ситуації організації змушені призупиняти будівельні роботи і консервувати [9] такі об'єкти. З часом деякі об'єкти незавершеного будівництва виявляються такими, що не відповідають сучасним вимогам та нормам, а їх завершення для запланованого раніше використання – не вигідне. З економічної

точки зору законсервовані об'єкти являють собою вилучені з фінансового обороту кошти. При цьому, підприємства будівельної галузі потребують їх повернення. Вирішення означеного питання є важливим не лише для окремо взятого суб'єкта господарювання, але і для розвитку цілих областей та економіки України в цілому. Варто зауважити, що більшість об'єктів незавершеного будівництва, із загальної кількості розміщуються на землях міських територій. Це означає, що частина привабливих міських територій з розвинутою інфраструктурою не мають можливості подальшого розвитку і не дають жодної економічної віддачі.

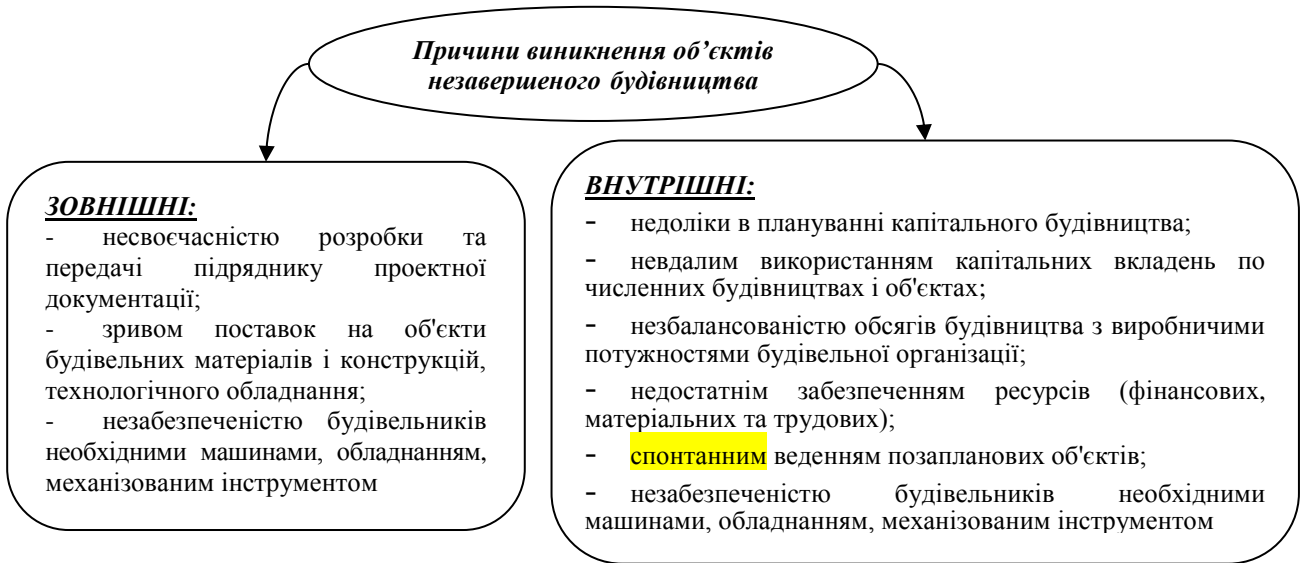


Рис. 1. Причини виникнення об'єктів незавершеного будівництва

У процесі управління власністю суб'єкта господарювання окреме місце посідають рішення щодо придбання та/або продажу об'єктів незавершеного будівництва. Статус таких об'єктів, їх вартість, а також методи управління ними багато в чому визначають ефективність інвестицій і динаміку розвитку інфраструктури окремих регіонів і держави в цілому.

Об'єкти незавершеного будівництва не можуть бути використані кінцевими споживачами, оскільки вони не здатні до функціонування в існуючому вигляді. В Україні наразі відсутній ринок незавершеного будівництва, як такий. А комерційна привабливість таких об'єктів нерозривно пов'язана з їх інвестиційною складовою. Інвестор повинен розуміти, що для доведення об'єкта незавершеного будівництва до стану, в якому його можна експлуатувати, необхідно здійснити значні вкладення коштів на завершення будівництва. До таких витрат також потрібно включити суми на проведення обстеження, корегування або розроблення нового проекту, за потреби, який відповідав би чинним нормативним вимогам. Лише сукупна оцінка таких витрат дозволить реально

визначити собівартість та рентабельність обраного об'єкта незавершеного будівництва.

На ринку об'єктів незавершеного будівництва мають діяти особливі процедури оцінки та продажу таких об'єктів. Після продажу, за рішенням інвестора, можлива зміна основних характеристик недобудованого об'єкта: його цільове призначення, план забудови. Сьогодні незавершене будівництво масово присутнє на ринку пайового будівництва, функціонуючому на принципах кредитування під незавершене будівництво. У сучасній практиці для залучення коштів інвесторів застосовується схема пайового будівництва житла. У цьому випадку об'єкти незавершеного будівництва є споруджуваними і виступають на ринку житлової нерухомості поряд з об'єктами нового будівництва, готовими до продажу.

Потенційний інвестор розглядаючи можливість вкладення коштів в об'єкт незавершеного будівництва повинен вирішити питання про найбільш ефективний варіант використання обраного об'єкта. Специфіка такого аналізу полягає в тому, що на основі даних моніторингу ринку необхідно обрати варіант, який би оптимально враховував такі характеристики реалізації проекту як: територіальне розміщення

об'єкта, час, обсяг коштів, необхідних для доведення об'єкта до стану, що відповідає його найкращому використанню.

Таким чином основними критеріями, якими має керуватися інвестор при вкладенні коштів в об'єкт незавершеного будівництва, є: наявність обгрунтованого варіанта найбільш ефективного використання об'єкта; позитивний результат ефективності проекту (сукупні витрати всіх видів, пов'язані з реалізацією обраного варіанту, повинні бути менші, ніж загальні доходи від реалізації цього ж проекту); забезпечення ефективності проекту для кожного учасника інвестування; наявність відповідного складу учасників і схеми фінансування.

Для потенційного покупця об'єкта незавершеного будівництва вартість такої покупки складається з двох частин – ціни купівлі об'єкта і вартості завершення будівництва. Саме тому необхідно провести обстеження і визначити вартість виконаних робіт, корегувати або розробити нову проектну документацію. Зазвичай вартість таких робіт є доволі високою. Аналіз ряду об'єктів незавершеного будівництва показує, що в середньому для більшої їх половини повний розрахунок кошторисної вартості будівництва конкретного об'єкта, а не аналога, відсутній, а в близько 40 % випадків - він містить істотні помилки, що в результаті робить його абсолютно некоректним. Фактично понесені витрати завжди вищі щонайменше на 15 %, а в окремих випадках і в два рази можуть перевищувати кошторис.

Обов'язковим фактором оцінки вартості завершення робіт є аналіз правовідносин продавця об'єкта з іншими учасниками будівництва, особливо з проектувальниками, підрядниками і постачальниками. В ході такого аналізу, може з'ясуватися, що виконані окремі роботи, які не сплачені і в той самий час є ряд робіт, які оплачені замовником, але не виконані підрядником. Повний аналіз взаємних розрахунків та зобов'язань має бути проведений на стадії оцінки вартості об'єктів, оскільки часто невігідно, а іноді й неможливо, змінити проектну організацію, підрядників або постачальників.

Можна зробити висновок, що об'єкти незавершеного будівництва з точки зору їх економічної ефективності мають суттєві особливості, що вимагає аналізу основних інвестиційних параметрів. Такий аналіз повинен виступати в якості обов'язкового етапу, що передуює інвестуванню. Потрібно спочатку визначити основні параметри та показники [8], до яких належать:

- 1) строк реалізації проекту;
- 2) інвестиційні витрати;
- 3) грошові потоки за інвестиційним проектом;
- 4) ставка дисконтування.

А також для того щоб забезпечити повернення хоча б частини уже вкладених коштів, необхідно

розробити методичку економічної оцінки об'єктів незавершеного будівництва, яка б враховувала специфіку таких об'єктів і відповідала основним завданням активізації ринку об'єктів незавершеного будівництва.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Економічна енциклопедія. У трьох томах. Т.1 / Редкол.: С.В.Мочерний (відп.ред.) та ін. Видавничий центр 'Академія', 2000. 864 с.
2. Інвестиційні параметри незавершених будівництвом об'єктів та оцінка їх вартості за допомогою визначення ефективності інвестиційних проектів / Залізний В.Б. // Навч. посібник - М.: Міжнародна академія оцінки і консалтингу, 2004. - 67 с.
3. Краткий экономический словарь / Под ред. Ю. А. Беликова. М.: Политиздат, 1987.
4. Методи оцінки й технічної експертизи нерухомості / Н.Е. Симионова, С.Г. Шеина / / підручник - М.: ИКЦ «Березень», 2006. - 448 с.
5. Оценка недвижимости / Тарасевич Е.И. СПб.: СПбГТУ, 1997. 422 с.
6. Статистичний бюлетень «Стан будівель незавершеного будівництва в Україні на 1 січня 2013 р.», Державна служба статистики України.
7. Фінанси: Підручник/За ред. Юрій С.І., Федосова В.М.–К.:Знання,2008.-611 с.
8. Фінансовий менеджмент: Підручник. – 2-ге вид., Шелудько В.М. – К.,2013-375с.
9. Фонд Державного майна України, наказ Про затвердження Класифікатора державного майна (Класифікатор, розд.3) 15.03.2006 N 461

#### АННОТАЦІЯ

*Проанализированы причины и предпосылки возникновения объектов незавершенного строительства, преимущества и недостатки финансирования незавершенного строительства, перспективы развития и совершенствования сферы незавершенного строительства. Также освещается вся сложность механизма возобновления строительства незавершенных сооружений, поскольку объекты незавершенного строительства, с точки зрения экономической эффективности, имеют существенные особенности.*

*Ключевые слова: строительство, незавершенное строительство, объект, финансирование, эксплуатация.*

#### ANNOTATION

*This article is about reasons and backgrounds of the unfinished building, the advantages and disadvantages of financing unfinished building, development prospects and improving the scope of unfinished building. Also covered the complexity of the renewal mechanism of building unfinished constructions because of unfinished building objects, in terms of economic efficiency, are essential features.*

*Keywords: building, unfinished building, object, financing, operation.*