УДК 338.26: 332.821

Ю.В. Ячменьова, ДП НДІБВ, м. Київ

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

У статті визначено першочергові напрями залучення інвестицій в об'єкти незавершеного будівництва. Досліджено сучасний стан інвестиційної активності в Україні. Автором розглянуто проблеми можливості повернення об'єктів незавершеного будівництва на ринок.

Ключові слова: незавершене будівництво, інвестиції, державні програми, реструктуризація, джерела фінансування

Будівельна галузь – основа розвитку будь-якої країни. Її роль для економіки важко переоцінити. Сучасні науковці-економісти вважають будівельну галузь фондоутворюючою та називають її локомотивом економіки держави. Однак, останнім часом будівництво житла у країні призупиняється. Криза на ринках будівництва і нерухомості вже негативно позначилася на діяльності будівельних компаній всіх бізнес-моделей (девелоперські, проектні, підрядні тощо). Так, залучення інвестицій у 2014 році зменшилося в 2 рази порівняно із 2013 роком, при цьому об'єми будівельних робіт, виконаних власними силами, зменшилися на 30%. За рахунок внутрішніх резервів будівельних підприємств ситуація може частково стабілізуватися, але цього недостатньо, щоб утримувати темп, якого було досягнуто раніше. При цьому поглиблення проблеми відбувається внаслідок введення обмежень на видачу кредитів, які були ініційовані Урядом та НБУ. Як наслідок, навіть великі компанії, що не зупинили будівництва на наявних об'єктах, були змушені відмовитися від нових проектів.

Розвиток будівельної галузі характеризується значною кількістю якісних та кількісних показників, основними серед яких можна виділити такі: обсяги освоєних капітальних інвестицій, об'єми виконаних будівельних робіт та кількість прийнятого в експлуатацію житла. За даними Держстату України в січні-березні 2014 року об'єми прийнятого в експлуатацію житла склав 2,1 млн. кв.м. Варто зауважити, що цей показник не враховує те житло, що було фактично введено в експлуатацію індивідуальними забудовниками. Водночас, за інформацією Державної архітектурно-будівельної інспекції України, за І квартал 2014 року було прийнято в експлуатацію 3,1 млн. кв. м., що на 47,5% більше порівняно з аналогічним періодом попереднього року. 2014 рік для Мінрегіону, Держстату та їх відповідних регіональних управлінь ознаменувався початком чергової інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва. Наразі проблема оцінки кількості об'єктів незавершеного будівництва стоїть дуже гостро. Нинішня ситуація на будівельному ринку цілком очікувано може призвести до виведення з обігу значної кількості як нематеріальних, так і фінансових ресурсів, що пов'язано із призупиненням робіт на багатьох об'єктах будівництва та не введенням їх в експлуатацію. Подібна ситуація може виявитися непереборною перешкодою на шляху виходу з кризового стану не лише будівельної галузі України, а й економіки країни в цілому. Досвід таких країн, як Канада, США, Австрія, Німеччина вказує на те, що ефективне скорочення обсягів незавершеного будівництва може бути здійснене лише в межах антикризових державних програм, котрі врешті будуть відповідати стратегічним цілям і завданням структурної перебудови країни.

Однією з найбільших проблем будівельного ринку України, котра стосується незавершеного будівництва, є повернення на будівельний ринок таких об'єктів з їх наступним ефективним використанням. Джерелами фінансування для такого залучення об'єктів незавершеного будівництва мають стати державний та місцевий бюджети або ж інші джерела, не заборонені законодавством. Кошти державного бюджету з метою завершення та використання об'єктів незавершеного будівництва можуть бути розподілені між різними цільовими програмами. На рисунку 1 представлені напрями використання коштів державного бюджету з метою реорганізації та/або реструктуризації об'єктів незавершеного будівництва.

Відповідно до Постанови КМУ від 04 липня 2012 року № 656 «Питання державного фонду регіонального розвитку» кошти державного фонду регіонального розвитку спрямовуються на виконання:

- державної стратегії регіонального розвитку та регіональних стратегій розвитку;
- програм і заходів соціально-економічного розвитку регіонів, включаючи програми і заходи розвитку окремих адміністративно-територіальних одиниць (зокрема, малих міст, гірських населених пунктів, населених пунктів зон спостереження тощо); порядку підготовки, оцінки та відбору програм і заходів, що можуть реалізовуватися за рахунок коштів державного фонду регіонального

розвитку, та порядку використання таких коштів (включаючи умови спрямування на таку мету частини коштів місцевих бюджетів) визначаються Кабінетом Міністрів України.

Рис. 1. Напрями використання коштів державного бюджету*

* - *розроблено автором*

Окрім коштів, які залучаються з державного бюджету, в місцевих бюджетах мають бути передбачені кошти, зокрема для завершення, за необхідності, перепрофілювання та активне використання об'єктів незавершеного будівництва. Першочерговими заходами на шляху повернення на будівельний ринок об'єктів незавершеного будівництва мають бути:

1) проведення інвентаризації всіх об'єктів незавершеного будівництва, оцінка їх кількості та площі, пропозиції щодо скорочення обсягів та термінів робіт на таких об'єктах;

2) визначення об'єктів, котрі знаходяться в стадії будівництва, але продовження їх зведення не забезпечене жодними джерелами фінансування;

3) пропозиції щодо максимально ефективної реструктуризації об'єктів незавершеного будівництва або тих об'єктів, подальше будівництво яких не забезпечене фінансуванням, зокрема через їх консервацію, перепрофілювання, продаж на аукціонах або торгах тощо;

4) визначення джерел фінансування обраних заходів із реструктуризації фонду об'єктів незавершеного будівництва, котрі матимуть найбільшу ефективність для конкретного випадку.

На рисунку 2 представлені основні джерела фінансування заходів, обраних для реструктуризації фонду об'єктів незавершеного будівництва.

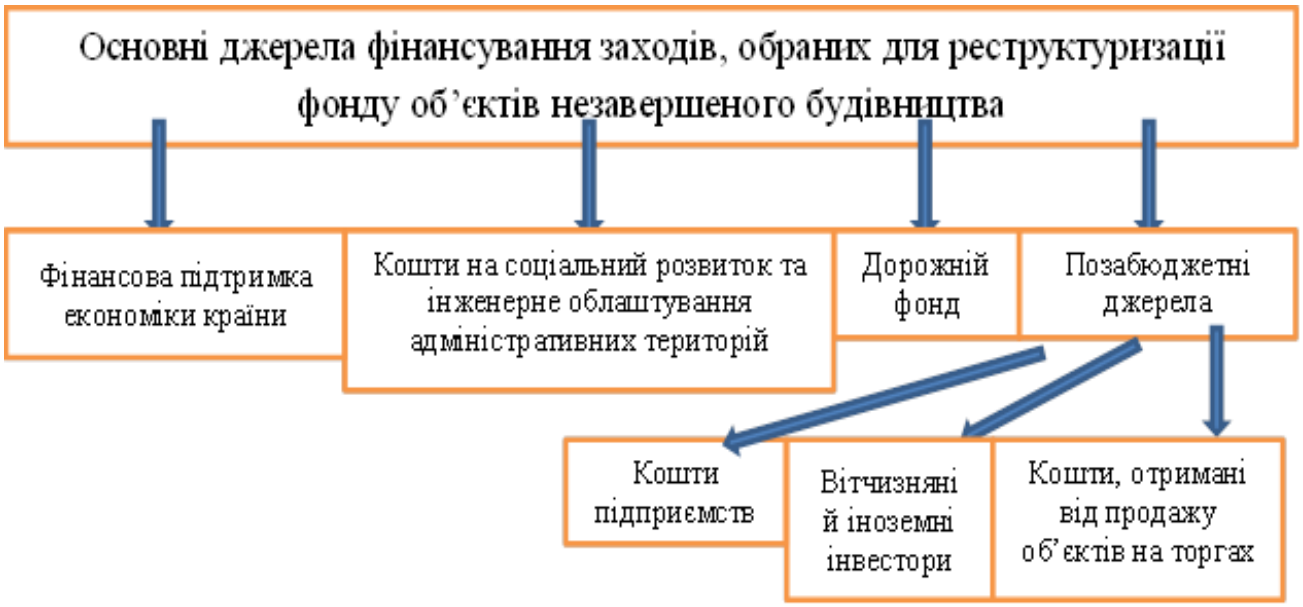

Рис. 2 Основні джерела фінансування*

* - *розроблено автором*

Як видно з рис.2, можливі джерела фінансування заходів, що дозволяють залучити до будівельного ринку об'єкти незавершеного будівництва є досить різноманітними. Кожне з запропонованих джерел має свої переваги та недоліки.

Сьогодні Україна стоїть перед необхідністю глибокого коригування економіки, мета якого - не просто економічне зростання, а набуття ним інноваційної природи як основи стійкого економічного прогресу.

Вирішальне значення у підвищенні економічної ефективності і технічної досконалості суспільного виробництва відіграє взаємопов'язаний процес розвитку науки, техніки і технології [6, с. 9]. Рівень активності залишається недостатній, що є наслідком слабкої зорієнтованості інституційної, фінансової та банківської систем на підтримку прогресивної моделі розвитку національної економіки. Не можна визнати задовільним й участь суб'єктів малого підприємництва в інноваційному процесі. Майже відсутні посередницькі організації, які стикують попит і пропозицію на інновації, сприяють венчурному фінансуванню.

У будь-якому випадку кінцевий вибір джерел фінансування об’єктів незавершеного будівництва має виконуватися на підставі оцінки ефективності їх подальшого фінансування та бажаного профілю подальшого використання.

Як зазначалося вище, одним із шляхів залучення коштів для реструктуризації фонду об’єктів незавершеного будівництва є їх продаж на торгах. Сучасна законодавча база щодо організації і проведення подібних торгів та аукціонів є вкрай недосконалою, а процедури проведення таких заходів потребують їх деталізації доопрацювання.

Окрему увагу серед джерел фінансування незавершеного будівництва потрібно звернути на інвестиції, особливо іноземні. Саме залучення фінансових ресурсів іноземних партнерів відіграє важливу роль у прискоренні формування сучасної системи продажів нерухомості. У будь-якій країні активне залучення іноземних інвестицій у будівельну галузь дозволяє активізувати розвиток суміжних галузей економіки, а також сприятиме конкурентоспроможності, як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринках, за рахунок поширення і засвоєння міжнародних стандартів і процедур.

Наразі розробляються державні програми фінансової підтримки об’єктів незавершеного будівництва на конкурсній основі. Суб’єкти господарювання, які планують реалізацію проектів із добудови незавершених об’єктів, можуть отримати преференції з боку держави у вигляді знижених ставок на окремі податки (збори) та/або пільгових тарифів на окремі ресурси (воду, газ та електроенергію тощо). Суб’єкти господарювання, які мають позитивний досвід реалізації проектів завершення недобудованих об’єктів, повинні мати пріоритетне право на отримання фінансової допомоги та пільгових кредитів від органів влади. Аналіз ситуації на ринку незавершеного будівництва вказує потребу більш раціонального використання подібних об’єктів, яке можливо досягти лише при дотриманні ряду умов, а саме:

1. Підвищення відповідальності інвесторів (у т.ч. державних), виконавців робіт (послуг) та постачальників матеріалів та обладнання на первинному ринку.

Дана умова передбачає підвищення відповідальності контрагентів у процесі будівництва. Тобто, потрібно на законодавчому рівні закріпити обов’язок інвестора здійснювати фінансування проектів, а за несвоєчасність фінансування інвестиційних проектів передбачити економічну відповідальність інвесторів. Така відповідальність може бути реалізована у вигляді компенсаційних витрат виконавців за кожен день прострочення платежів у розмірі, вище ставок за комерційним кредитом, або у вигляді фіксованої суми штрафних санкцій за кожен день прострочення фінансування. Поширення подібної практики – із закріпленням відповідних умов у договорах. Таке регулювання дозволить сторонам договору максимально ефективно використовувати наявні ресурси при мінімальних втратах від недбалого ставлення контрагентів до своїх обов’язків.

2. Введення в експлуатацію пріоритетних об’єктів незавершеного будівництва має відбуватися на конкурсних засадах.

Тобто, проекти незавершеного будівництва, які фінансуються за рахунок коштів сторонніх інвесторів, доцільно передавати недержавним інвестиційним фондам і компаніям, у т.ч. іноземним. Детальний аналіз господарської діяльності та попередньої історії реалізації подібних проектів для таких фондів (компаній) дозволить встановити їх спроможність щодо реалізації обраних проектів. Закріплення майнової відповідальності інвесторів статутним капіталом та/або майном підвищить імовірність введення відповідних об’єктів. На нашу думку, інвестори мають вносити певну заставу, як гарантію виконання робіт на об’єктах незавершеного будівництва. Застава повертається тільки в тому випадку, коли об’єкт реалізований.

3. Практична реалізація інвестиційних проектів із залученням професійних організацій, що спеціалізуються на управлінні проектами.

При реалізації третьої умови успішної реалізації проектів із введення в експлуатацію об’єктів незавершеного будівництва виникає необхідність створення недержавних спеціалізованих і структур управління, діяльність яких полягає в організації та реалізації інвестиційних проектів. Такі компанії з управління

активами несуть повну відповідальність перед інвесторами за кінцевий результат реалізації подібного проекту. Процес формування такого роду комерційних структур вимагає освоєння, поширення і впровадження в практику методів та засобів управління проектами (проект-менеджменту).

4. Фінансування незавершеного будівництва за рахунок комерційних банків повинно здійснюватися на платних засадах.

При цьому, пріоритетним у виборі об'єктів незавершеного будівництва для інвестування має бути не лише їх економічна привабливість, але й соціальна спрямованість. Міністерству економіки необхідно передбачити державну підтримку кредитування комерційними банками об'єктів незавершеного будівництва за пільговими кредитами. Вказана програма повинна диференціювати відсоткову ставку за такими кредитами, тобто чим менший термін освоєння капітальних вкладень і вище їх середньогалузева ефективність, тим пільга за користування такими кредитами повинна бути більшою.

5. Об'єкти незавершеного будівництва з високим ступенем готовності (понад 50%), у разі відсутності нових інвесторів або пропозиції ними ціни нижче оціночної (експертної), передавати для завершення будівництва на баланс Держкоммайна, а вибір виконавців підрядних робіт на таких об'єктах повинен проводитися на основі тендерів;

6. Держкоммайна, Мінекономіки та Мінфіну щоквартально подавати повідомлення у ЗМІ про хід приватизації та реструктуризації об'єктів незавершеного будівництва. Такі повідомлення повинні містити інформацію про всі випадки продажу (приватизації) об'єктів, у т.ч. за цінами нижче оціночних.

Висновки. Увесь процес розвитку будівельної галузі України та його соціально-економічні результати вказують на об`єктивну потребу істотно змінити інвестиційну стратегію держави з метою досягнення її ефективності.

Для цього потрібно оптимізувати структуру економіки країни, зокрема застосування економічних важелів впливу при залученні капіталу, податкові пільги для об'єктів інвестування, створення вільних економічних зон – необхідна умова сьогодення. Необхідно збільшувати частку науково-технічних розробок, що здійснюються в галузі капітального будівництва, оскільки саме вони забезпечують зростання потенціалу економіки країни.

Зменшення обсягів ринку незавершеного будівництва зможе повернути довіру до будівництва як вітчизняних, так і закордонних інвесторів. Це у свою чергу буде позитивним сигналом всій економіці країни до стабілізації та виходу з кризи.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Болотин Б.М., Громов Л.М., Четыркин Е.М. Эффективность капиталистической экономики: некоторые проблемы анализа и измерения / отв.ред. А.А. Дынкин. М: Наука, 1990. - 128с.

2. Булгаков С.Н. и др. Инвестиционное обеспечение экономического развития. Капитальные вложения, строительный комплекс, проектирование / Булгаков С.Н., Казанцев С.В., Новосибирск: ВО "Наука". Сибирская издательская фирма, 1993. -190 с.

3. Булгаков С. Н., Гати С. Инвестиционная политика в капитальном строительстве на новом этапе. -М.: 1989. 33бс.: ил, - (Вычислительная техника в строительстве).

4. Закон України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2000, № 45, ст.375)

5.Бюджетний кодекс України [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://kodeksy.com.ua/byudzhetnij_kodeks_ukraini/statja-2.htm

6. Проблеми та пріоритети формування інноваційної моделі розвитку економіки України. / Жаліло Я. А., Архієреєв С. І., Базилюк Я. Б. та ін. - К.: НІСД, 2006. - 120 с.

АННОТАЦИЯ

В статье определены первоочередные направления активизации инвестиций, исследовано современное состояние инвестиционной активности в Украине, рассмотрены проблемы возможности возвращения объектов незавершенного строительства на рынок.

Ключевые слова: незавершенное строительство, инвестиции, государственные программы, реструктуризация, источники финансирования.

ABSTRACT

This paper defines the priority areas of activation investment, the current state of investment activity in Ukraine, the problems of the possibility of returning unfinished construction market.

Key words: under construction, investment, government programs, restructuring, funding