

СТАН НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ: РЕГІОНАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ

У статті розглянуто причини виникнення основної проблеми будівельної галузі – незавершеності значної частини її об'єктів, та запропоновано шляхи її подолання.

Ключові слова: незавершене будівництво, фінансування будівництва, криза, будівельний ринок, регіональний аспект, попит, показники розвитку.

Реалізації потенціалу попиту на будівельному ринку в Україні перешкоджають низька купівельна спроможність населення та обмежені фінансові можливості суб'єктів реального сектору економіки, незбалансованість попиту за видами будівельної діяльності, недостатність дієвих програм стимулювання будівництва, критично висока частка незавершених таких об'єктів.

Проблеми будівельного ринку розглядали у своїх працях Я. Белінська, Я. Бережний, А. Беркута, А. Гойко, В. Дорогунцов, Я. Жаліло, В. Кравченко, Ю. Манцевич, К. Паливода, Т. Федосеева та інші науковці і практики. Проте додаткових досліджень у наш час вимагає стан незавершеного будівництва в Україні, зокрема його регіональні особливості.

Вагомим аспектом проблеми, що аналізується, є значна частка будівельних об'єктів, спорудження яких незавершене. Очевидно, що це обумовлено об'єктивними (тривалими періодами проходження дозвільних процедур, безпосередньо будівництва та здачі об'єктів в експлуатацію) та суб'єктивними (недостатність фінансування, зниження платоспроможності, втрата постачальника будівельних матеріалів чи субпідрядника будівельних робіт, формажорні обставини та ін.) причинами. Утім, фінансові можливості вітчизняних будівельних підприємств, особливо після фінансово-економічної кризи 2008-2009 рр., не настільки потужні, щоб самостійно створювати великі будівельні об'єкти та лише після цього здійснювати їх продаж. З метою диверсифікації ризиків практично у всіх випадках використовують схеми державно-приватного партнерства, спільного фінансування будівництва об'єктів їх замовниками, банківськими структурами чи інвестиційними фондами, будівельними компаніями, суб'єктами інфраструктури будівництва. Таким чином, високим рівнем об'єктивності характеризується висновок про те, що збільшення частки незавершених будівельних об'єктів істотною мірою є наслідком зменшення попиту на них, причому йдеться про зниження попиту з боку не лише фізичних осіб, але й комерційних структур (що зводять офісні та торговельно-розважальні центри), державних фондів.

Отже, свідченням звування попиту на будівельні роботи і послуги в регіонах України є істотне збільшення кількості незавершених будівель та інженерних споруд протягом 2000-2012 рр. Так, незважаючи на певне покращення ситуації у 2009-2010

рр. (коли відбулося зменшення кількості незавершених будівельних об'єктів відносно 2008 р.), у 2011 р. кількість незавершених об'єктів збільшилася до 2008 р. на 36,4 % (до 2010 р. – на 76,5 %, а до 2006 р. – у 2,4 раза) [1, с. 33]. Очевидно, що ці тенденції є негативними, причому найвищими за регіонами України були темпи зростання кількості незавершених будівельних об'єктів за період 2006-2012 рр. у Сумській (у 6,9 раза), Миколаївській (у 6,4 раза), Запорізькій (у 4,7 раза), Дніпропетровській (у 4,6 раза), Закарпатській (у 4,1 раза), Харківській (у 3,2 раза), Донецькій (у 2,9 раза) та Вінницькій (у 2,8 раза) областях. Втім, є регіони, де за останні 6 років кількість незавершених будівельних об'єктів збільшилася лише на 30-50 % (Київська, Житомирська, Львівська, Чернівецька області, АР Крим).

Частки об'єктів незавершеного будівництва будівель та інженерних споруд, де будівництво тимчасово припинене, в регіонах України залишаються істотними (табл. 1). У середньому це 58,4 %.

Тобто у понад половини об'єктів будівництво в Україні тимчасово припинене. Причому, у таких регіонах, як Житомирська, Кіровоградська, Волинська, Донецька, Одеська та Сумська області, АР Крим, частка незавершених об'єктів перевищує 70 %. Ситуація дещо краща у Івано-Франківській, Луганській, Рівненській, Тернопільській областях та м. Києві, а також із законсервованими об'єктами, яких у середньому по країні на 1.01.2012 р. було 2,6 %.

Хоча одразу у трьох регіонах держави частки повністю законсервованих об'єктів перевищували 8 %, що істотно негативно. Це Вінницька, Київська та Тернопільська області. До негативного віднесемо й те, що понад 50 % (50,3 % у середньому по Україні) з припинених та законсервованих об'єктів були новими будівельними майданчиками.

Підтвердженням тези про залежність попиту на будівельні роботи (послуги) і фінансового забезпечення будівельних підприємств у регіонах України є малі частки таких причин незавершеності будівельних об'єктів та інженерних споруд, як недоцільність будівництва (у середньому за регіонами України – 3,5 %), інші причини (3,9 %) та порушення законодавства (0,1 %). Відтак у 92,5 % випадків припинення чи консервування будівництва відбулось через відсутність фінансування). Причому ця причина ще більш вагома у Вінницькій (98,1 %), Волинській (97,7 %), Дніпропетровській (93,4 %), Житомирській (93,1 %), Запорізькій (94,4 %), Кіровоградській (93,1 %),

Львівській (93,0 %), Одеській (96,5 %), Рівненській (94,4 %) областях.
(97,4 %), Тернопільській (97,0 %) та Чернівецькій

Таблиця 1. Структурні характеристики обсягів та причин незавершеного будівництва будівель та інженерних споруд в Україні на 1.01.2012 р*. (%)

Регіони	Частки незавершених об'єктів		Частки припинених та законсервованих нових об'єктів	Частки незавершених об'єктів за причинами		
	тимчасово припинених	законсервованих		відсутність фінансування	недоцільність будівництва	інші причини (у т.ч. порушення законодавства)
АРК	75,6	3,8	71,1	76,4	18,4	5,2
Вінницька	66,8	8,9	63,2	98,1	1,9	-
Волинська	71,5	-	58,6	97,7	2,3	-
Дніпропетровська	69,5	-	59,3	93,4	1,7	5,0
Донецька	71,0	1,4	58,2	89,6	4,0	6,3
Житомирська	85,7	0,6	77,1	93,1	2,2	4,6
Закарпатська	49,9	-	32,3	83,6	4,0	12,4
Запорізька	61,2	1,7	50,1	94,4	4,8	0,8
Івано-Франківська	37,3	5,0	30,6	84,9	6,2	8,9
Київська	60,6	8,0	55,2	85,7	3,6	10,7 (0,3)
Кіровоградська	87,5	-	73,1	93,1	2,6	4,2
Луганська	32,5	2,2	24,6	89,1	4,6	6,3
Львівська	47,8	4,6	41,0	93,0	2,6	4,4
Миколаївська	44,4	4,8	36,3	81,2	1,9	16,9
Одеська	71,1	-	63,7	96,5	1,3	2,2 (0,2)
Полтавська	65,2	1,1	58,4	92,8	5,2	2,1
Рівненська	34,4	2,3	26,7	97,4	0,9	1,8
Сумська	77,5	-	67,6	84,8	6,1	9,1 (0,2)
Тернопільська	39,2	8,6	42,9	97,0	2,1	0,9
Харківська	62,9	6,4	61,8	91,0	3,9	5,2
Херсонська	53,7	1,1	46,1	91,9	2,4	5,7
Хмельницька	60,3	1,7	54,1	91,0	3,6	5,4 (0,2)
Черкаська	57,4	4,4	51,7	91,5	2,7	5,8
Чернівецька	40,1	0,3	29,4	94,4	0,7	4,9
Чернігівська	60,7	2,1	54,7	90,7	4,0	5,3
м. Київ	30,1	2,5	25,0	76,8	0,5	22,7 (1,6)
м. Севастополь	63,5	-	45,5	85,8	0,5	13,7 (1,1)

* Складено за [1, с. 5; 20;26].

До позитивного зарахуємо достатньо значну частку будівельних об'єктів, за якими забудовники мають намір продовжити (відновити будівництво) або перепрофілювати будівництво. Так у середньому за регіонами України це 62,9 % від загальної кількості будівельних та інженерних споруд, будівництво яких тимчасово припинено або законсервовано. Утім, у 15,8 % випадків планується остаточно припинити будівництво і списати витрати, у 10,8 % випадків – продати об'єкт будівництва, у а 10,5 % забудовники мають інші наміри [1, с.30]. На нашу думку, з огляду на дуже істотну частку об'єктів, будівництво за якими припинене чи законсервоване, ситуація виглядає вкрай невтішною, адже станом на початок 2012 р. забудовники в регіонах України свідомо не планують завершувати об'єкти будівництва. Особливо загрозливою (згідно з обумовленими причинами) є ситуація для будівельних ринків Харківської, Донецької, Кіровоградської, Житомирської, Запорізької, Луганської та Сумської областей.

Підтверджують проблеми з платоспроможним попитом у регіонах України на об'єкти будівництва й значні кількості та частки нежитлових будівель, будівництво яких тимчасово припинено або законсервовано. Так загальна кількість таких об'єктів на 1.01.2012 р. становила 4,8 тис. од. У найбільшій кількості

було призупинено чи законсервовано будівництво об'єктів в освіті та медицині (30,5 %) та у промисловості (19,4 %). Якщо проблеми фінансування перших здебільшого пов'язані з їх приналежністю до бюджетної сфери, а, відтак, – недостатністю державного фінансового забезпечення їх будівництва, то других – з браком коштів приватних інвесторів.

Отже, при обґрунтуванні учасників більш дієздатних інтеграційних форм господарювання у будівництві України слід урахувати ці особливості та підсилити їх життєздатність механізмами і засобами державно-приватного партнерства.

Системні недоліки програмування та планування розвитку будівельної сфери, зокрема – відсутність регіональних і місцевих стратегій та програм розвитку будівництва, мізерні обсяги фінансування і «нереалістичність» положень більшості програм підтримки житлового будівництва, призводять до відсутності єдиної, комплексної, виваженої та послідовної регіональної політики підтримки розвитку галузі та її підприємств з боку регіональних і місцевих органів влади. Підсилені інституціональними проблемами обмеженості можливостей суб'єктів недержавного сектору в регулюванні розвитку та вирішенні проблем галузі, недостатності фінансово-кредитної підтримки та механізмів страхування

ризиків, непрозорості конкурентного середовища, існування значного тіньового та необлікованого секторів ринку, недостатності земельних ділянок, вони призводять до консервування практик жорсткого державного регулювання (спрямованого швидше на

стримування, ніж на розвиток) будівництва, монополізації галузі, посилення її непрозорості, ускладнення доступу підприємств будівництва до фінансово-кредитного і страхового забезпечення.

Список література

1. Стан будівель та споруд незавершеного будівництва на 1 січня 2012 року / Статистичний збірник. – Державна служба статистики України. – К. : Держаналітінформ, 2012. – С. 33.
2. Житлове будівництво в Україні у 2000-2010 роках / Статистичний збірник. – Державна служба статистики України. – К. : Держаналітінформ, 2011. – С. 17, 52, 84.
3. Шевчук О. І. Регіональна політика житлового будівництва: напрямки удосконалення : монографія / О. І. Шевчук. – Ужгород : ТОВ «Ліга-Прес», 2010. – С. 106-122.
4. Статистичний щорічник України за 2010 рік. – Держкомстат України. – К. : Август Трейд, 2011.

РЕЗЮМЕ

Пында Ростислав

Состояние незавершенного строительства в Украине: региональные проблемы

В статье рассматриваются причины возникновения сложной ситуации в строительстве, поскольку значительная часть таких объектов в Украине остаются незавершенными. Также предложены пути ее преодоления.

RESUME

Pynda Rostyslav

Status of incomplete construction in Ukraine: regional problems

There have been considered the reasons of of the difficult situation in the building industry. The significant portion of building objects in Ukraine remain incomplete. The article deals with the causes of the problem and the ways to overcome it.

Стаття надійшла до редакції 05.03.2013 р.