

УДК 338.45:690

Ю. В. Пинда

*Львівський університет бізнесу та права***ВЗАЄМОЗВ'ЯЗОК РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОГО СЕКТОРУ
НАЦІОНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА З ЕКОНОМІЧНИМИ ЦИКЛАМИ**

У статті проаналізовано хвилюподібну динаміку розвитку, що притаманна будівництву і підтверджено тісний взаємозв'язок між станом будівельного сектору та рівнем соціально-економічного розвитку країни.

Ключові слова: будівельний сектор, розвиток, будівництво, ринок нерухомості, економічні цикли, національне господарство.

В статье проанализирована волнообразная динамика развития, что присущая строительству и подтверждена тесная взаимосвязь между состоянием строительного сектора и уровнем социально-экономического развития страны.

Ключевые слова: строительный сектор, развитие, строительство, рынок недвижимости, экономические циклы, национальное хозяйство.

The article analyses the undulating dynamics of development inherent in construction works and corroborates close interconnection between the state of construction sector of industry and the level of social and economic development of the country.

Keywords: construction sector, development, construction, real estate market, economic cycles, national economy.

Будівельний сектор економіки наділений особливою роллю у соціально-економічному розвитку кожної країни, оскільки за його участі реалізуються первинні фізіологічні потреби суспільства у житлі та захисті; забезпечуються основними фондами (землею, будівлями та спорудами) усі види діяльності приватної, бюджетної та комунальної сфер; формуються ринки капіталу, товарів і послуг, трудових ресурсів; розвивається інфраструктура; утворюється база для розвитку і концентрації продуктивних сил; активізовується господарська діяльність; забезпечуються житлові можливості для міграції та просторового зосередження ефективного працездатного населення.

Досить значною є частка будівельної галузі у валовому внутрішньому продукті країн світу. У сфері будівельної індустрії (виробництва будівельних матеріалів та іншої продукції для забезпечення будівельного процесу), будівництва, діяльності професійних агенцій нерухомості, проектних, девелоперських, ріелтерських, іпотечних, оціночних та інших, пов'язаних з будівництвом компаній задіяна велика кількість працездатних громадян. Простежується активність державного регулювання діяльності підприємств та організацій цієї сфери на усіх етапах утворення будівельної продукції – нерухомості (житлових, нежитлових будівель та споруд), на яку припадає понад 50 % світового багатства. Відтак, особливо актуальними є питання розвитку будівельного сектору національного господарства та дослідження його взаємозв'язку з економічними циклами.

Концептуальні засади циклічних коливань в економіці детально розглянуто в інноваційній теорії (Й. Шумпетера, С. Кузнеця, А. Кляйнкнехта, Дж. Дайна), теорії системної динаміки (Дж. Форрестера), теоріях, що пов'язані з робочою силою (К. Фрімана), цінових теоріях (У. Ростоу, Б. Беррі), соціологічних концепціях (К. Переса, І. Меллендорфа, Е. Скрепанті, М. Олсона, С. Вібє, Б. Сільвера), теорії воєнних циклів (Дж. Голдштейна). Проблемам циклічності розвитку будівництва та ринку нерухомості присвятили свої праці такі зарубіжні вчені, як

Р. Венцлік, Г. Джордж, К. Лонг, В. Мітчел, В. Ньюман, Дж. Ріглеман та вітчизняні дослідники – А. Асаул, І. Кривов'язюк, Н. Павліха, В. Павлов, І. Пилипенко, Р. Співак. Попри значний науковий доробок у цій сфері залишається низка проблем, пов'язаних із функціонуванням будівництва в Україні та особливостями його впливу на соціально-економічний розвиток країни.

Мета статті полягає у дослідженні взаємозв'язку будівельного сектору національного господарства з економічними циклами.

На різних етапах розвитку економічної науки багато дослідників макроекономічних явищ і процесів у своїх працях наголошували на вагомій участі будівельного сектору у розширеному відтворенні. Досліджуючи багаторічну динаміку розвитку економічних систем деякі всесвітньо відомі вчені довели явно виражену циклічність, яка притаманна також будівництву (в основному будівель) і ринкам нерухомості, де кожен із них, у межах своїх дослідницьких векторів, вніс вагому лепту у науковий доробок з вивчення цих процесів та обґрунтував власну концепцію їх передумов і взаємозв'язків (табл. 1, рис. 1).

Таблиця 1

Результати досліджень основоположників обґрунтування економічних циклів та їх зв'язку із будівництвом і ринками нерухомості

Вчені	Об'єкт дослідження	Результати досліджень
1	2	3
Генрі Джордж	– взаємозв'язок ринку нерухомості з економічними циклами	Запропонована основоположна теорія взаємозв'язку циклів розвитку ринків нерухомості та національної економіки. Доведено: – після буму на ринку нерухомості та відповідного зростання цін настає депресія в економічному розвитку; – зміни на ринку нерухомості, особливо спекуляції на ринку землі, мають значний вплив на економічні цикли; – спекуляції з бумами на ринку нерухомості призводять до збільшення витрат підприємців та бізнес-структур в цілому (проте інвестиції в галузь будівництва зростають); – історично вартість об'єктів нерухомості та будівництва зростає в короткотерміновому періоді перед основними економічними спадами
Віслей Мітчел	– цикли на ринку нерухомості	Виділено три типи циклів розвитку ринків нерухомості; – малий (тривалість – 4 роки); – великий (тривалість – 18 років); – довготерміновий (тривалість 50-60 років)
Ізраїль Гельфанд	– економічні цикли	Вперше сформульовано, що капіталістичній економіці властиві тривалі періоди спаду і застою. Він відзначав, що циклічні кризи, що доводяться на період підйому, виражені слабкіше, а в період спаду – навпаки глибше і по часу триваліше. Причинами підйому ринку на початку XX століття учений рахував відкриття нових ринків, впровадження електрики і зростання видобутку золота
Джон Ріглеман	– будівельні цикли	Виявлено шість будівельних циклів протягом 1830-1934 рр. з середньою тривалістю в 17,3 роки
Кларенс Лонг	– будівельні цикли	Виявлено чотири будівельних цикли протягом 1864-1934 рр. з середньою тривалістю в 17,5 років
Йозеф Шумпетер	– економічні цикли	Класифіковано фази економічного циклу: – кризу; – депресію; – поживавлення; – піднесення. Доведено, що кожна фаза циклу характеризується певними ознаками і виконує свої функції

Продовження табл. 1

1	2	3
Джозеф Китчин	– економічні цикли	Виявлено короткострокові економічні цикли з характерним періодом 3-4 роки. Обґрунтовано взаємозв'язок між існуванням короткострокових економічних циклів та коливаннями світових запасів золота
Клеман Жугляр	– економічні цикли	Виявлено середньострокові економічні цикли з характерним періодом 7-11 років. Обґрунтовано взаємозв'язок між існуванням економічних циклів та коливаннями обсягів інвестицій в основний капітал. (Цикли Жугляра пов'язують з процесами оновлення активної частини основного капіталу)
Саймон Кузнец	– економічні цикли	Виявлено середньострокові економічні цикли з характерним періодом 15-25 років. Обґрунтовано взаємозв'язок між існуванням економічних циклів та демографічними процесами, зокрема, припливом іммігрантів і будівельними змінами (тому він назвав їх «демографічними» або «будівельними» циклами)
Ніколай Кондратьєв	– економічні цикли	Виявлено періодичні довгострокові економічні цикли з характерним періодом 45-60 років. Доведено, що у довгостроковій динаміці деяких базових економічних індикаторів спостерігається певна циклічність, у ході якої на змїну фази росту відповідних показників приходять фази їх відносного спаду із характерним періодом їх довгострокових коливань – 50 років
Дмитрій Опарін	– економічні цикли	(Послідовний опонент Н. Кондратьєва). Обґрунтовано, що тимчасові ряди досліджених економічних показників, хоча і коливаються біля середньої величини в різні періоди економічного життя, але характер їх коливань не дозволяє виявити строгої циклічності ні за окремими показниками, ні по їх сукупності

Джерело: склав автор на підставі [1–7]

Будівництву значною мірою властива хвилеподібна динаміка розвитку, яка розтягується (здійснюється) набагато довше, ніж рух великого економічного циклу. Особливо вагомими слід відзначити дослідження, присвячені житловому та нежитловому будівництву Дж. Ріглемана (досліджено функціонування 68 міст у період більше ста років (1830-1934 рр.) [5], К. Лонга (проаналізовано соціально-економічний розвиток 29 міст у період 1864-1934 рр.) [6], В. Ньюмана (опрацьовано низку показників соціально-економічного розвитку 17 міст у динаміці 1879-1934 рр.) [8] і Р. Венцліка (проведено дослідження нового будівництва США протягом 1875-1936 рр.) [9]. Ці дослідження були прямо чи опосередковано пов'язані з фізичним обсягом чи вартістю будівництва США. Їх результати показали, що будівельні цикли продовжуються в середньому від 17 до 18 років з амплітудою коливань в межах від 16 до 20 років [10].

При ґрунтовному аналізі великих економічних циклів вчені відзначили широкі відмінності між ними за амплітудою коливань, тривалістю і загальними контурами. Ці відмінності можуть бути частково пояснені особливостями положення, займаного кожним великим економічним циклом в рамках тривалішого будівельного циклу. Коли спадаючий перелом великого циклу збігається в часі із спадом в області будівництва, то подальша депресія може стати важкою і затяжною. Якщо ж спадаючий перелом великого циклу настає тоді, коли будівельний цикл перебуває у стадії підйому, подальша депресія має тенденцію до менш тривалої і менш руйнівної [7].

Кожен із зазначених вчених у своїх дослідженнях опирався на колосальний економічний досвід, потужну теоретико-методологічну базу та статистичне забезпечення багаторічної динаміки основних макроекономічних показників

різних країн, проте вважати їхні теорії точними закономірностями не слід, оскільки кожен період вносить свої корективи у силу впливу тих чи інших чинників та зумовлює появу нових, що визначають розвиток національної господарської системи і сучасні цикли в економіці за своїми ознаками не схожі на цикли, наприклад, XIX чи XX століття, відрізняючись формами прояву, скороченням тривалості, нестійкістю фаз зростання та їх прискоренням. Ці вагомні напрацювання доцільно використовувати сучасним науковцям як гіпотетичні концепції, враховуючи альтернативні варіанти розвитку та особливості відповідного періоду.

Відомі сучасні вчені А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов'язюк у своїх працях доводять, що спадання ринку нерухомості випереджає спадання національної економіки загалом, а зростання настає раніше ніж в економіці (рис. 1) [1, с. 12]. Тобто тенденції на ринку нерухомості можна вважати індикатором розвитку національного господарства.

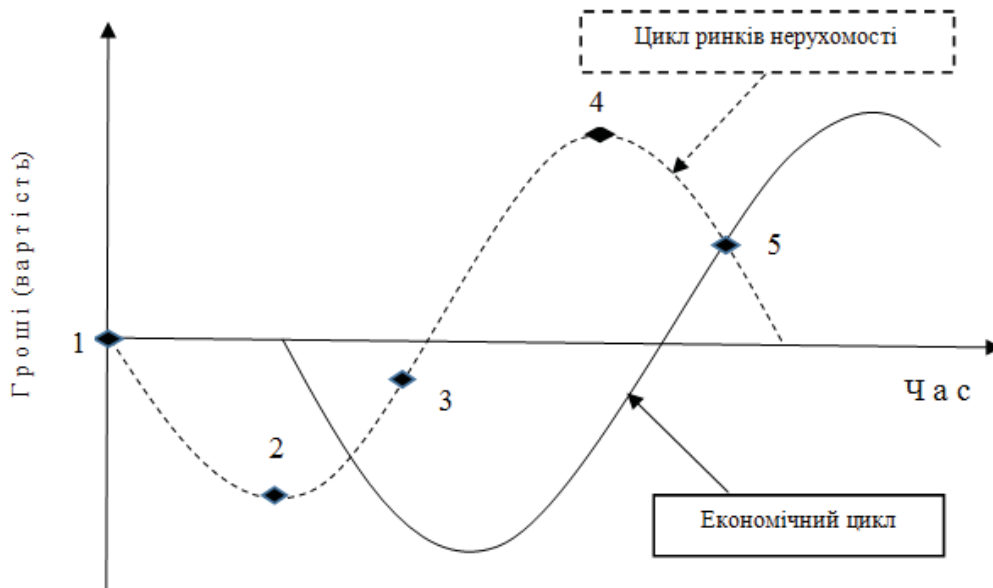
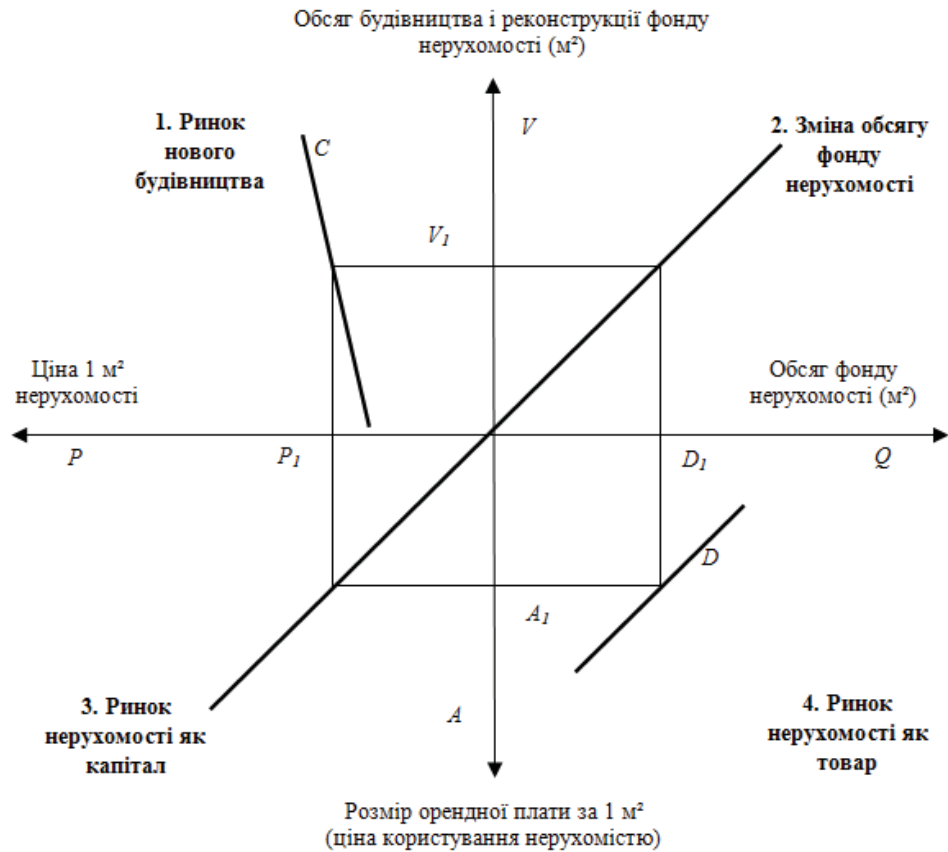


Рис. 1. Взаємозв'язок циклів розвитку ринку нерухомості з економічними циклами
(Джерело: [1, с. 12-13])

Науковці стверджують, що після перенасичення ринку об'єктами нерухомості відбувається зниження цін і спадання ринку (1). Наступає етап перебудови на ринку нерухомості (2), що згодом призводить до зростання попиту на ново-будовані об'єкти та їх «поглинання» (3). Далі мінімальна пропозиція активізує передінвестиційні дослідження (пошук) можливостей створення нових об'єктів нерухомості та хвиля підвищеного попиту на них стимулює зростання обсягів будівництва (4), що супроводжується підвищенням цін на нерухомість. Це призводить в основному до надлишку будівельних потужностей і перевиробництва будівельної продукції, а згодом і до скорочення будівельної діяльності. Після цього настає стабілізація — попит і пропозиція на нерухомість перебувають у стані рівноваги (5) [1, с. 13].

Сучасний дослідник структурної взаємодії ринку нерухомості та зовнішньої торгівлі України Р. В. Співак досить ґрунтовно довів взаємозв'язки між сегментами ринку нерухомості (ринком нового будівництва, змінами в обсязі фонду нерухомості, ринком нерухомості як капіталу та ринком нерухомості як товару) (рис. 2).



В рамках наведених сегментів: P_1 – ціна; V_1 – обсяг нового будівництва; D_1 – попит на нове будівництво в певний період часу; A_1 – рента (орендна плата); C – витрати; S – пропозиція; D – попит

Рис. 2. Взаємодія між будівельним ринком і сегментами ринку нерухомості
(джерело: [2, с. 18-20])

Науковець зазначає, що нерухомість може використовуватися у вигляді реального споживчого активу (для особистого споживання); реального капітального активу (для виробничого споживання); як фінансовий актив у речовій формі (для отримання доходу від перепродажу або здавання в оренду), що підтверджує наявні ознаки приналежності ринку нерухомості до споживчого ринку та ринку капіталу (реального і фінансового) [2, с. 18].

Автор кейнсіанської концепції циклу Е. Хансен суть сімнадцяти- та вісімнадцятирічних будівельних циклів пов'язує, перш за все, із житловим будівництвом. Він детально охарактеризував специфіку цих процесів і послідовно окреслив взаємозв'язки між обсягами будівництва і реконструкції житла, обсягами прийняття в експлуатацію житла, вартістю нерухомості, попитом на нове будівництво і розміром орендної плати [7].

Підтвердженням тісного взаємозв'язку між станом будівельного сектору та рівнем соціально-економічного розвитку країни також стала світова фінансова та економічна криза 2008 р., яка почалася з обвалу ринку нерухомості, що стало поштовхом у різкому зниженні основних макроекономічних показників (рис. 3; 4; 5).

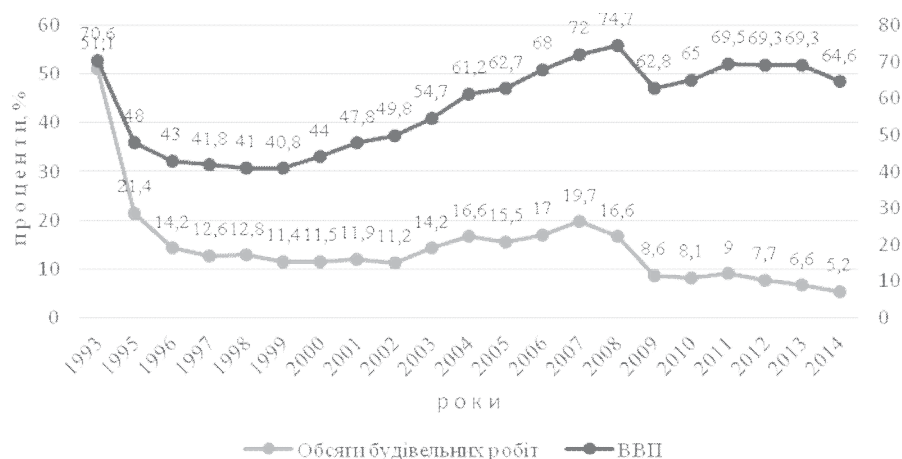


Рис. 3. Динаміка нарощування реального ВВП та обсягів будівельних робіт протягом 1990 – 2014 рр. (у % до 1990 р.)
(джерело: склав автор на підставі [11; 12; 13; 14; 15])

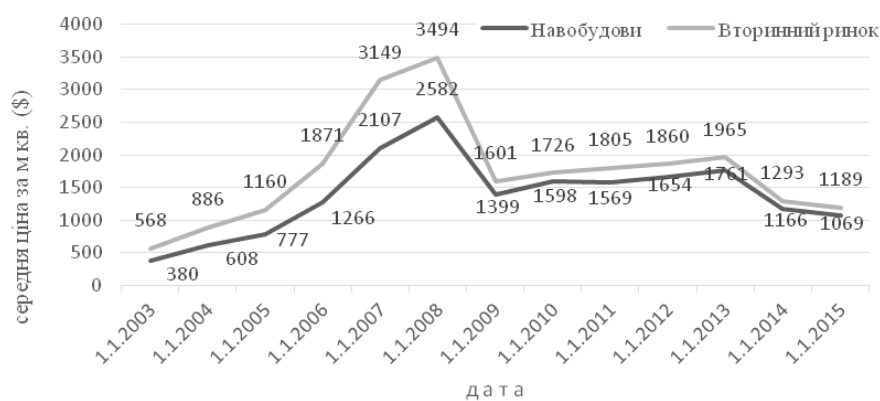


Рис. 4. Динаміка середніх цін на житло у м. Києві
(джерело: склав автор на підставі [16; 17])

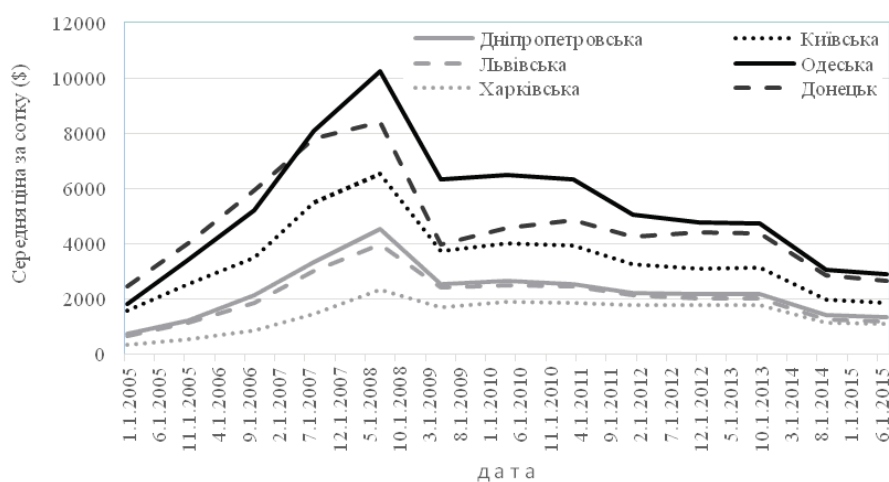


Рис. 5. Динаміка середніх цін на землю у найбільших обласних центрах
(джерело: склав автор на підставі [16; 17])

Обвал ринку нерухомості у 2008 р. супроводжувався різким скороченням усіх основних показників функціонування будівельного сектору.

Висновки. Резюмуючи вищезазначене, можна зробити висновки, що між станом будівельного сектору національного господарства та соціально-економічним розвитком країни існує тісний взаємозв'язок, а точні визначення циклів розвитку будівництва уможливають прогнозування макроекономічних тенденцій та виявлення можливих змін у світовій економіці, що, своєю чергою, забезпечить можливістю вживання відповідної системи економічних, фінансових і інституційних заходів щодо посилення соціально-економічного розвитку та формування сприятливого інвестиційного клімату.

Бібліографічні посилання

1. Асаул А. М. Ринок нерухомості / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха та ін. : навч. посіб. – 2-ге вид. – К. : Кондор, 2006. – 336 с.
2. Співак Р. В. Структурна взаємодія ринку нерухомості та зовнішньої торгівлі України : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.02 / Р. В. Співак. – К., 2012. – 282 с.
3. Кондратьевские волны: аспекты и перспективы : ежегодник / отв. ред. А. А. Акаев, Р. С. Гринберг, Л. Е. Гринин, А. В. Кортаев та ін. – Волгоград : Учитель, 2012. – 384 с.
4. Меньшиков С. М. Длинные волны в экономике. Когда общество меняет кожу : моногр. / С. М. Меньшиков, Л. А. Клименко. – М. : Междунар. отношения, 1989. – 272 с.
5. Riggelman J.R. Building Cycles in the U. S, 1875-1922 // Journal of American Statistical Association, 1933.
6. Long C.D. Building Cycles and the Theory of Investment. Princeton University Press, 1940. – 230 p.
7. Хансен Э. Экономические циклы и национальный доход / Э. Хансен. – М: Финансовая Академия, 2008. – 466 с.
8. Newman W.H. The Building Industry and Business Cycles. University of Chicago Press, 1935.
9. Wenzlick R. Preliminary Study of National Cycles of Real Estate Activity. The Real Estate Analyst. 1936. October. P. 622.
10. Isard W. Transport Development and Building Cycles / W. Isard // Quarterly Journal of Economics. 1942, November. – P. 90–112.
11. Офіційне інтернет представництво Національного банку України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=57896
12. Валовий внутрішній продукт України за 2012 р. Економічна статистика / Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>
13. Виробництво та розподіл валового внутрішнього продукту за видами економічної діяльності 2013 р. Економічна статистика / Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>
14. Статистичний щорічник України за 2012 рік : стат. зб. Державної служби статистики України / ред. О. Г. Осауленко. – К., 2013. – 551 с.
15. Україна в цифрах 2012 р. : стат. зб. / ред. О. Г. Осауленко. – К., 2013. – 248 с.
16. Офіційний сайт Консалтингової компанії «SV Development» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.svdevelopment.com/ua/about>
17. Статистика и динамика цен на недвижимость [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://domik.ua/nedvizhimost/dinamika-cen.html>

Надійшла до редколегії 06.10.15