

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

УДК 693

В. Ф. Гамалій,

С. А. Романчук,

О. В. Ткачук

ПРОГНОЗУВАННЯ РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОГО БУДІВЕЛЬНОГО РИНКУ В УМОВАХ ЕКОНОМІЧНОЇ КРИЗИ

***Анотація.** У статті розглянуто основні проблеми будівельного ринку України в умовах економічної кризи, проаналізовано структурні проблеми галузі, вивчено досвід трансформації будівельних галузей в інших країнах, обґрунтовані основні напрямки вдосконалення галузі в кризових ситуаціях, зазначені необхідні ресурси та умови для реалізації обраної стратегії реформування будівництва, запропоновано шляхи вирішення нагальних проблем.*

***Ключові слова:** будівництво, галузь, економічна криза, інвестиції, будівельні матеріали, кошти, ризик.*

***Summary.** The paper considers the main problems in the construction market in Ukraine economic crisis and analyzes the structural problems of the industry, studied the experience of transformation construction industries in other countries, proved the main areas for improvement in the field of crisis, these necessary resources and conditions for implementing the chosen strategy for reform of construction, the ways solving urgent problems.*

***Key words:** construction, industry, economic crisis, investing, building materials, funds, risk.*

Постановка проблеми. Будівельна галузь є однією із найважливіших галузей народного господарства, від якої залежить ефективність функціонування всієї системи господарювання в країні. Важливість цієї галузі для економіки можна пояснити тим, що капітальне будівництво створює велику кількість робочих місць і споживає продукцію багатьох галузей народного господарства. Економічний ефект від розвитку галузі полягає у мультиплікаційному ефекті коштів, вкладених у будівництво. З розвитком будівельної галузі будуть розвиватися виробництво будівельних матеріалів і відповідного обладнання, машинобудівна галузь, металургія і металообробка, нафтохімія, виробництво скла, деревообробка і фарфорофаянсова промисловість, транспорт, енергетика тощо. І, вочевидь, як ніяка інша галузь економіки, будівництво сприяє розвитку підприємств малого бізнесу, особливо того, який спеціалізується на оздоблювальних і ремонтних роботах, на виробництві та встановленні вбудованих меблів і т. ін. Отже, ріст будівельної галузі неминує викликає економічний ріст і виникнення необхідних умов для розв'язання багатьох соціальних проблем. Але на сучасному етапі її розвитку говорити про конкурентоспроможність цієї галузі неможливо. Якщо на регіональному рівні чітко просліджується тенденція верховенства будівельних організацій центральних районів у зв'язку з їх значними потужностями та інвестиційною привабливістю, то на глобальному рівні будівельна галузь програє через брак необхідних фінансових та організаційних перетворень [1, с. 67]. Ситуація ще більше

погіршується через економічну фінансову кризу. Вирішення вищевказаних проблем дозволить покращити економічний клімат в країні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження розвитку національного будівельного ринку в умовах економічної кризи розглядалося в роботах вітчизняних вчених: Ф. Заставного, С. Ішук, В. Ковалевського, С. Дорогунцової, Я. Олійника, П. Жердецького, О. Задорожної, А. Івапилова, Е. Тарянина, Т. Шенгелая, Н. Четकीної та інших дослідників. У той же час потребують подальших досліджень питання обґрунтування основних напрямків вдосконалення галузі в кризових ситуаціях, визначення необхідних ресурсів та умов для реалізації обраної стратегії реформування будівництва.

Мета роботи полягає в тому, щоб на основі всебічного дослідження загальних та специфічних особливостей розвитку будівельної галузі в умовах кризи обґрунтувати пропозиції щодо вдосконалення її роботи, належної реорганізації галузі для підвищення її глобальної та регіональної конкурентоспроможності.

Завдання, що впливають із цієї мети, будуть вирішені у процесі дослідження:

- виявлення загальних проблем галузі та проведення критичного аналізу сучасного стану галузі;
- вивчення досвіду трансформації будівельних галузей в інших країнах;
- обґрунтування основних напрямків вдосконалення галузі в кризових ситуаціях;
- зазначення необхідних ресурсів та умов для реалізації обраної стратегії реформування будівництва.

© В. Ф. Гамалій, С. А. Романчук, О. В. Ткачук, 2013

Виклад основного матеріалу. У ході вирішення проблем національного будівельного ринку в умовах економічної кризи обов'язково потрібно враховувати всі складові будівельного комплексу. Будівельний комплекс складається з таких основних блоків: виробництво будівельних матеріалів, власне будівництво, будівельне машинобудування, проектно-конструкторські і дослідні роботи в галузі будівництва. Частка будівельного комплексу в господарстві досить значна. В Україні ВВП тільки будівництва становить 8 %. Комплекс охоплює майже 10 % усіх зайнятих у господарстві, з них 6 % — у будівництві. Будівельний комплекс тісно пов'язаний з усіма галузями господарства. За його участю створюється більшість основних виробничих і невиробничих фондів. Разом з тим комплекс є споживачем продукції багатьох галузей. У будівництві використовується 10 % продукції машинобудування, 20 % прокату чорних металів, 40 % лісоматеріалів. Воно споживає вироби хімічної промисловості (лаки, фарби, пластмаси). Для виробництва будівельних матеріалів потрібна велика кількість палива і води. Будівельні матеріали, конструкції є важливою складовою частиною вантажообігу транспорту. Транспортні витрати в собівартості будівництва становлять біля 25 %.

Будівництво — головна ланка комплексу. Тут створюються основні фонди господарства. Від інших галузей будівництво відрізняється своєю продукцією (будівлі), яка є нерухомою, великогабаритною. За економічним призначенням продукція промисловості будівельних матеріалів належить до виробництва засобів виробництва і є основною частиною матеріально-технічної бази будівництва, забезпечує зростання обсягів капітального будівництва та його технічний прогрес на основі впровадження ефективних матеріалів і конструкцій. Ця промисловість має велике значення для індустріалізації будівництва, зниження його вартості, економії металу і деревини, підвищення ефективності капітальних вкладень у народне господарство.

У результаті проведеного маркетингового дослідження ринку встановлені основні тенденції розвитку будівельної галузі та ринку будівельних матеріалів. Насичення житлового сегменту ринку нерухомості у зв'язку із конкуренцією підрядних організацій призведе до підвищення обсягів житлового та комерційного будівництва. Будівлі старої забудови міст і так звані 5-поверхові «хрущівки» примусять інвестувати їх відновлення через майже 80-процентний знос та непридатність до експлуатації. Окрім цивільного будівництва, у наступні роки активніше почнуть заповнюватися такі досі вільні ніши, як реставрація будівель культурного та історичного значення, промислове будівництво та ремонт (більшість підприємств використовують старі, майже зношені цехи). Особливою нішею є

будівництво дошкільно-шкільних та вищих навчальних закладів нового зразка, що нині проектується. Останнім часом великої уваги заслуговують «євроремонти» об'єктів, які потребують матеріалів більш високого класу якості. Здебільшого це приміщення офісів, банків, магазинів, підприємств громадського харчування, престижних житлових будинків, навчальних закладів та інших об'єктів.

Дослідженнями встановлено, що найближчим часом перспективними для розвитку бізнесу є ринок будівництва і ринок будівельних матеріалів. Умовами, що сприяють розвитку галузі будівельних матеріалів, є такі: зростання попиту на високоякісні вироби; наявна сировинна база; відносно дешеві трудові ресурси; зацікавленість іноземних фірм у просуванні виробничого обладнання на ринок; зацікавленість відомих зарубіжних фірм у відкритті виробництва матеріалів під своєю торговельною маркою; наявність Держстандартів України щодо будівельних матеріалів, технічних умов виробництва та постійне їх удосконалення; досвід отримання виробниками будівельних матеріалів сертифікатів відповідності продукції міжнародним стандартам якості на підприємствах галузі; розвиток банківської сфери, зокрема кредитування підприємств; сприятлива політика держави щодо підтримки вітчизняного виробника та розвитку експорту; досвід «піонерів» ринку у створенні корпорацій в галузі будівництва [2, с. 135].

Будівництво — кумулятивна галузь, що здатна вивести країну з кризи. Економічні кризи впливають на всі сфери економіки, а будівельна галузь виступає своєрідним індикатором глибини кризи, при цьому чим сильніші кризові явища в економіці, тим повільніше в подальшому будівельна галузь виходить на свій докризовий рівень розвитку. Інноваційний характер будівництва обумовлюється міждисциплінарним характером будівельної науки, яка використовує для розробки нових поколінь будівель та інженерних систем знання з багатьох галузей науки. Сполучною ланкою між науковими розробками і будівельним виробництвом виступає будівельно-технологічне проектування, яке також є політехнічною сферою і широким руслом, завдяки якому інновації поширюються в усі галузі економіки. Тому будівельний сектор повинен постійно адаптуватися до новітніх досягнень науково-технічного прогресу, відповідати вимогам майбутніх технологічних укладів. Через тривалий термін окупності, складність і високу вартість будівельної продукції ця продукція має бути максимально насичена базисними інноваціями. Вони забезпечують скорочення тривалості самого будівництва і конкурентоспроможність споруджуваних виробничих потужностей. Будучи провідником інновацій, будівельний сектор повинен забезпечувати вихід усіх галузей економіки на новий рівень за рахунок впровадження через проектування і бу-

дівництво новітніх технологій та видів продукції. Саме від можливостей активізації будівництва залежать темпи структурних трансформацій в економіці. Саме в будівельних проектах закладаються рішення, що забезпечують комфорт громадських і житлових будівель, раціональні апаратурно-будівельні компонування і ергономічність виробничих об'єктів, ресурсозбереження та екологічну безпеку створюваних виробництв, універсальність будівель і можливість їх гнучкого багатопільового використання при зміні технології.

Показники будівельного сектору України під час кризи знижувалися випереджальними темпами порівняно з макроекономічними показниками. Чітко простежується ланцюговий зв'язок цих показників: у 2009 р. валовий внутрішній продукт порівняно з 2008 р. зменшився на 15,1 %, промислове виробництво — на 21,9 %, інвестиції в основний капітал — на 41,5 %, обсяг будівельних робіт — на 48,2 %.

Безумовно, основною причиною розвитку кризи в будівельній галузі України стала криза на світових фінансових ринках, в результаті якої погіршали умови фінансування будівництва, у тому числі суттєво скоротився доступ українських будівельних компаній і домогосподарств до кредитних ресурсів у результаті зростання процентних ставок.

Найбільше зростання процентних ставок було відзначено в 1 кварталі 2009 р., коли середньозважена квартальна процентна ставка за кредитами в будівництві досягла для нефінансових корпорацій 21 %, а домогосподарств — 18,2 %. Навіть незважаючи на той факт, що в 2010 р. спостерігається поступове зниження відсоткових ставок та їх наближення до докризового, починаючи з 2009 р. аж до сьогоднішнього дня відзначається негативна тенденція за обсягами кредитування юридичних і фізичних осіб з метою придбання, будівництва і реконструкції нерухомості. Також слід відзначити низьку активність у сфері іпотечного кредитування домогосподарств. Така тенденція бере початок із січня 2009 р. і триває донині. Згідно із даними Національного банку України залишок коштів за іпотечними кредитами, виданими домашнім господарствам, станом на 01.10.2012 р. склав 117,6 млн. грн., або 82 % від пікового показника на кінець 2008 р.

Незважаючи на поступове відновлення економічного зростання України в 1 півріччі 2012 р., будівельний сектор України характеризується спадним трендом за основними показниками.

Обсяги виконаних будівельних робіт порівняно з попереднім роком скоротилися: у 2011 р. — на 15,8 %, у 2012 р. — на 48,2 %, за 9 міс. 2013 р. — на 12,6 %. Також слід зазначити бурхливе зростання цін на нерухомість відносно ВВП. Якщо в 1 кв. 2001 вартість 1 млн. кв. м. нерухомості становила 2,94 % ВВП України, то в 1 кв. 2012 р. — 8,04 %. У

кризовий період (1 кв. 2010 р.) це співвідношення дещо знизилось — до 5,5 % ВВП.

Одним з основних факторів стримування розвитку будівельного сектору є громіздка система отримання дозволів та погоджень у процесі будівництва. Тільки за рівнем офіційних платежів для отримання дозволів на будівництво Україна займає 169 місце серед 182 країн світу, а з огляду на високий рівень корупції — поділяє останні місця. За кількістю часу, що витрачається для отримання дозволів на будівництво, Україна займає 170 місце серед 182 країн світу, при цьому для будівництва складської нерухомості (warehouse) вимагається отримання 22 погоджень. Так, за словами експертів будівельного ринку, в собівартості будівництва 1 кв. м. нерухомості закладається 1,5–2 % коштів на отримання погоджень та дозволів (у разі будівництва житлового комплексу на 40 тис. кв. м це може становити від 700 тис. до 1 млн. дол. США). Ці витрати рівносильні вартості проектних робіт на стадії «Проект» і вартості розробки робочої і виконавчої документації. Хабарництво також активно практикується на стадії приймання будівель в експлуатацію.

Існує істотна відмінність стандартів у галузі будівництва і промисловості будівельних матеріалів України і ЄС. У теперішній час в Україні діє більше ніж тисяча нормативних документів державного рівня, при цьому близько половини припадає на документи колишнього Радянського Союзу з відмітками СНІП, СН і ГОСТ. Хоча, на думку експертів Асоціації «Експертні організації України», радянська школа нормативного регулювання в будівництві і донині вважається кращою в світі, тим не менше на сьогодні будівельні норми і правила колишнього СРСР застаріли і потребують реформування для гармонізації нормативної бази з питань будівництва з нормативною базою ЄС.

В Україні сформувалися серйозні перешкоди для вільної конкуренції в будівельній галузі. Висока концентрація і вертикальна інтеграція будівельного сектору, близькість деяких гравців ринку до влади, непрозорий процес виділення земельних ділянок паралізують вільну конкуренцію у будівельному бізнесі.

Важливою проблемою у будівництві є несвоєчасність розрахунків замовників за виконані роботи, що негативно впливає на фінансовий стан будівельних підприємств і організацій, зумовлює зростання дебіторської та кредиторської заборгованостей. Прибутково спрацювало за січень-жовтень лише 41 % загальної кількості великих і середніх підприємств: порівняно із січнем 2012 року питома вага таких організацій зменшилась на 13 відсотків. Для розуміння загальної ситуації потрібно також провести експрес-аналіз стану будівельної галузі за останні роки за такими напрямками: промислове будівництво, житлове будівництво, незавершене будівництво. Стан

промислового будівництва та перспективи його розвитку обумовлені загальним станом, де в поточному році відмічаються негативні зміни. У теперішній час і в найближчій перспективі (10–15 років) будівництво нових виробничих об'єктів буде вестися в незначних обсягах. Основними напрямками і пріоритетами структурної реорганізації промислового будівництва буде розширення, реконструкція, перепрофілювання і технічне переоснащення існуючих промислових об'єктів.

На жаль, уряд не приділяє уваги промислового будівництву через підвищення затрат на соціальну сферу. Обсяг бюджетних інвестицій у капітальне будівництво різко зменшився, і цього року оголошено свого роду спеціальний мораторій на його фінансування. У 2012 році у житловому будівництві не вдалося зупинити скорочення введення житла. Обсяги спорудження житла за кошти населення у 2012 році залишилися на рівні 2011 року, питома вага яких у загальному обсязі житлового будівництва становить 60 відсотків. Зберігається тенденція скорочення обсягів будівництва житла державними підприємствами та організаціями. Більше двох третин будов та окремих об'єктів незавершеного будівництва тимчасово припинені або законсервовані. Близько половини тимчасово припинених або законсервованих будов та об'єктів мають досить високий рівень будівельної готовності, а в деяких випадках будівництво припинено на майже закінчених будовах та об'єктах. Через відсутність фінансування не будуватиметься 95 % будов та 96 % об'єктів, а решта — через невідповідність проекту екологічним вимогам, відсутність сировини для виробництва запроєктованої до випуску продукції, неукладання контрактів тощо. Отже, виходячи з вищенаведених даних щодо стану будівельної галузі, можна окреслити коло таких проблем:

- відсутність джерел фінансування будівництва (значне скорочення обсягів державних централізованих капітальних вкладень, зменшення інвестиційних можливостей домінуючої частини суб'єктів господарювання, зубожіння значної кількості людей);

- високий ступінь зносу основних фондів, їх занедбаність через відсутність інвестиційного попиту;

- практична ліквідація великих будівельних підрозділів, здатних виконувати багатомільйонні проекти;

- недосконала система ціноутворення;

- бюрократичні перешкоди на шляху реалізації інвестиційних проектів [3, с. 211].

Але першочерговою проблемою, яка постає перед будівельною галуззю на сучасному етапі, є питання створення сприятливого інвестиційного клімату, реальних фінансово-кредитних механізмів для стимулювання промислового та житлово-

го будівництва з метою підвищення конкурентоспроможності галузі, через те, що ринкові умови господарювання вимагають формування нових засад взаємовідносин учасників інвестиційного процесу у капітальному будівництві.

Будівельні компанії відносяться до числа найбільших боржників (приблизно 60 % компанії працює збитково, заборгованість у галузі в цілому скаладає приблизно до 1340 грн. на одного працівника). Проблема полягає у відсутності платоспроможного замовника, кожна п'ята частина робіт є неоплаченою.

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 вирішити житлові проблеми своїх співробітників;

- державні органи управління і місцеві адміністрації;

- фінансові інвестори.

Розглянемо більш докладно можливі пропозиції щодо розв'язання цієї проблеми з урахуванням досвіду інших країн. Одним із видів фінансового забезпечення житлового будівництва може стати довгострокове кредитування, або іпотека. Іпотека — це застава землі та нерухомого майна для отримання в банку довгострокового кредиту. Сьогодні іпотека є найпоширенішим видом фінансових операцій у розвинутих країнах. Вкладання коштів в іпотечне кредитування будівництва житла можна віднести до найліквідніших банківських активів [4].

Для мінімізації втрат потрібно також враховувати такі ризики:

- політичні, вирішенням яких є довгострокові вкладення учасників програми, що мають статус коштів, які враховуються на окремому балансі. Відповідно, у консолідованих учасників програми виникає виняткове право на відповідні активи;

- інфляційні та фінансові ризики, багато в чому зумовлені невизначеністю динаміки цін і номінальних доходів населення. Відповідно, інвестиційні банки, наприклад, теж змушені рахуватися з поточним станом співвідношення темпів динаміки цін і курсу долара. Є ще одна проблема інфляційних ризиків. Так, ринкова вартість житла, без урахування інфляції, з багатьох причин може зростати або спадати. Очевидно, що необхідна якась вартісна одиниця стабільної купівельної спроможності, що не підлягає інфляції;

- комерційні ризики, до яких відносять ризики, пов'язані зі зміною кон'юнктури ринку. Ступінь впливу ризиків, пов'язаних зі зміною кон'юнктури ринку, значною мірою зумовлений двома причинами: тривалістю будівельного циклу

і браком оперативної інформації про зміни платоспроможного попиту.

Крім того, існують ризики пов'язані з можливою нестачею виручки від реалізації застави для погашення позики і процентів за неї, ризики, пов'язані з добросовісністю і професіоналізмом будівельників, ризики, пов'язані з можливим банкрутством інвестиційних компаній, ризики неплатежів.

Серед необхідних умов перебудови будівельного комплексу має бути взаємозв'язок програми залучення коштів у будівництво та фондового ринку. Сучасна економіка не може існувати без ефективної системи перерозподілу капіталу від тих, хто має надлишок грошових засобів у формі капіталу, до тих, хто відчуває брак капіталу. Така система перерозподілу капіталу в своєму розвитку так чи інакше прагне набути форми фондового ринку. Ситуація, що склалася на фондовому ринку країни із самого початку його існування, дає підстави стверджувати, що реального фондового ринку у нас немає, як немає капіталів, які потребували б перерозподілу. Проте в деяких суб'єктів господарювання є певний надлишок грошових коштів, який вони могли б передати кому-небудь. Однак, як правило, ніхто у цьому разі не звертається на існуючий фондовий ринок. Змінити ситуацію може безризиковий фінансовий інструмент, на який буде масовий попит і який, відповідно, зможе цей попит задовольнити в повному обсязі. Таким фінансовим інструментом за наявності відповідного законодавства можуть стати іпотечні облігації. Ці фінансові інструменти завдяки використанню спеціального засобу індексації та цільовому характеру витрат залучених коштів здатні створити стійкий попит, і тому їхній вихід на фондовий ринок здатний вдихнути життя у фондовий ринок, який існує тепер, скоріш за все, номінально [5]. Отже, поява на ринку іпотечних облігацій буде мати такі позитивні наслідки:

— виникне додаткове джерело для кредитів на житлове будівництво;

— ринок іпотечних облігацій примусить працювати весь фондовий ринок.

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

Висновки. Таким чином, проблеми, що виникли в будівельній галузі в умовах економічної кризи, мають системний і давній характер. Комплексне їх рішення дозволить пом'якшити кризовий вплив і активізувати будівельну галузь. Покращення фінансування, іпотечне кредитування, використання інновацій, відмова від громіздкої системи отримання дозволів та погоджень у процесі будівництва, уніфікація стандартів у галузі будівництва і промисловості будівельних матеріалів України і ЄС, боротьба із хабарництвом в будівництві на всіх його стадіях, вільна конкуренція дозволять зробити будівельну галузь привабливою і такою, що інтенсивно розвивається.

Література

1. Ішук С. Розміщення продуктивних сил: теорія, методи, практика / С. Ішук. — К. : Вид-во ЄУФІСМБ, 2001. — 216 с.

2. Розміщення продуктивних сил : [підручник] / [за ред. Є. П. Качана]. — К. : Вища шк., 1997. — 350 с.

3. Розміщення продуктивних сил України : [підручник] / [Г. П. Баб'як, В. Я. Брич, М. П. Дусановська та ін.] ; за ред. Є. П. Качана. — К. : Вища шк., 2009. — 375 с.

4. Офіційний сайт газети Київської міської ради «Хрещатик» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://kreschatic.kiev.ua>.

5. Портал бізнес-ресурсів Хмельницького регіону [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.biz.km.ua>.