

СУЧАСНИЙ СТАН БУДІВЕЛЬНОГО РИНКУ УКРАЇНИ ЯК ІНДИКАТОР СТАНУ ЕКОНОМІКИ КРАЇНИ

**Н. В. Бібік, кандидат економічних наук.
Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова**

© Бібік Н. В., 2013.

Стаття отримана редакцією 12.11.2013 р.

Вступ. Будівельний ринок є однією з головних складових розвитку економіки країни. Від обсягів і рівня капітального будівництва багато в чому залежить подальший розвиток усіх інших секторів економіки, а також забезпечення безперервного зростання економічного потенціалу і національного доходу країни. Тому можна стверджувати, що будівництво – дуже чутливий показник стану економіки регіонів та держави в цілому.

Активізація будівельної галузі має сприяти підвищенню попиту на продукцію суміжних галузей і частковій переорієнтації експортної продукції, на яку знижується попит на зовнішньому ринку, на внутрішній ринок.

Особливість будівництва як галузі матеріального виробництва полягає у спорудженні нерухомих об'єктів основних фондів. При цьому створювана продукція стаціонарна і використовується за місцем її знаходження.

Процес будівництва вирізняється, як правило, значною тривалістю, капітало- та матеріаломісткістю, специфікою використовуваної техніки і технології, матеріально-технічним забезпеченням та особливою структурою управління виробництвом. Кінцева продукція в ньому носить індивідуальний характер, оскільки призначена для окремого замовника.

Огляд останніх джерел досліджень і публікацій. Розробки методології функціонування та розвитку будівельної галузі в ринкових умовах господарювання наявні в роботах вітчизняних і зарубіжних економістів. Так, у працях А. Н. Асаула [1], А. С. Дворкіна [2], М. Портера [3], Л. Ф. Манакова [4] та інших розглядаються економічні аспекти розвитку будівельної галузі через формування його структурних елементів.

Більшість авторів відмічають скорочення замовлень на будівництво об'єктів у різних галузях і сферах діяльності починаючи з 2008 року. Регулюванню діяльності будівельної галузі в період кризи, у тому числі в Україні, присвячено праці багатьох науковців. Зокрема, вітчизняні вчені В. І. Торкатюк, І. Б. Чичкало-Кондрацька [5] приділяють увагу визначенню факторів, що несуть у собі загрозу для розвитку будівельної галузі в сучасних умовах господарювання; В. О. Онищенко, Т. В. Романова [7], В. П. Дубіщев [7] вивчають вплив кризових явищ на будівельну галузь України та ін.

На думку В. О. Новак будівельній галузі приділяється значно менше уваги, ніж іншим галузям економіки щодо питань моніторингу та стимулювання інноваційно-інвестиційної діяльності [8]. У той же час проблеми відтоку фінансових ресурсів у посткризовий період України досліджені недостатньо.

Постановка завдання. У посткризовий період важливо оцінити сучасний стан будівельної галузі та розглянути напрями подальшого розвитку в сучасних умовах, що є метою статті.

Основний матеріал і результати. Сучасний економічний стан вітчизняних підприємств будівельної галузі характеризується нестійкими тенденціями розвитку, що в основному обумовлюється рядом причин, серед яких сезонне коливання попиту і неможливість створення запасів специфічної продукції цього виду, збільшення цін на товари й послуги галузі цього виду у зв'язку з кризовим станом економіки країни, недостатній рівень якості обслуговування при невисокій еластичності попиту за ціною, а також організаційний консерватизм процесу

управління. Ситуація також ускладнюється нестабільністю зовнішнього середовища, неузгодженістю процесів, які відбуваються всередині самих підприємств, що є неадекватним до ринкових умов управління господарською діяльністю підприємств. Для забезпечення ефективного функціонування підприємств будівельної галузі виникає необхідність наукового обґрунтування стратегій їх розвитку, які визначаються передовим світовим досвідом та ефективною практикою вітчизняних підприємств, що є лідерами на локальних ринках. Наукова ідея формування стратегій розвитку будівельної галузі повинна базуватися на комплексному, системному підході до розв'язання проблем, а також збалансованості їх розвитку із зовнішнім і внутрішнім середовищем.

За останні роки відбулося багато подій як у вітчизняній економіці, так і в світовій в цілому. Це спричинило суттєві коливання в усіх галузях економіки, в тому числі й на підприємствах будівельної галузі. Для того щоб прогнозувати майбутній розвиток галузі, необхідно проаналізувати ситуацію, що склалася в минулому.

За всю історію незалежної України було кілька суттєвих коливань вартості житла. На початку і в середині 90-х років минулого століття у зв'язку з масовою приватизацією і накопиченням певними верствами населення первинного капіталу, який вкладався в нерухомість, ціни на неї постійно зростали. Пік припав на середину 1998 року. Поступово пропозиція перевищила попит, і вже до початку 1999 року почався зворотний процес: по всій Україні житло стало стрімко дешевшати. А через фінансову кризу в серпні 1998 року в Росії, що побічно торкнулася і нашої країни, стався обвал цін на ринку нерухомості, який досяг піку в кінці 1999 р. – на початку 2000 р. Порівняно з показниками 1998 р. ціни в середньому знизилися на 40 – 50 відсотків. Ситуація почала змінюватися лише наприкінці 2000 р. Після періоду відносної стабільності житло знову почало дорожчати, і процес продовжується до цих пір, причому ще рік тому більшість експертів схилилися до думки, що на початку 2003 р. ціни на нерухомість стабілізуються, однак цього не сталося. У 2004 р. ціни на житло збільшилися ще на 30 – 40 відсотків.

У 2005 р. вперше за всю історію України як незалежної держави відбулося стрімке зростання цін на житло. На початку 2005 р. ринок нерухомості пережив серйозне потрясіння. Це пов'язано з тим, що з 1 січня набув чинності ряд статей закону про прибутковий податок, які регулювали порядок справляння цього податку при купівлі-продажу, даруванні або спадкуванні нерухомості. Відповідно до закону, ставка оподаткування об'єктів, придбаних до 2004 р. і проданих після 1 січня 2005 р., становила 1 відсоток їх вартості. У разі, якщо площа реалізованої нерухомості більша ніж 100 кв. метрів, продавець платив 1 відсоток податку за 100 метрів і 5 відсотків з прибутку, отриманого за площу, що перевищує 100 метрів.

Відносна стабільність галузі була порушена у 2008 р. з початком фінансово-економічної кризи. Криза 2008 р. вплинула на обсяги будівництва й уведення в експлуатацію будівель та споруд. Основними причинами кризи стало значне скорочення іпотечного кредитування банками, зростання цін на енергоносії, підвищення цін на більшість товарів і послуг, вироблених в Україні [9].

Відлуння цієї кризи досі відчутні в галузі, оскільки обсяг виконаних будівельних робіт підприємствами України, за даними Державного комітету статистики України, у 2013 році становив 58,9 млрд. грн., що складає 85,5% до 2012 р. Індекс будівельної продукції у січні – травні 2013 р. порівняно з відповідним періодом 2012 року становить 82,2% [10].

Зведення будівель скоротилося на 9,3%, у т.ч. нежитлових – на 16,4%. Будівництво інженерних споруд зменшилося на 18,8%. Водночас будівництво житлових будівель зросло на 6,6%.

Однак, за окремими видами продукції підприємств будівельної галузі і промисловості будівельних матеріалів відбувалося зростання. Зокрема, у січні – травні 2013 року обсяги виробництва граніту збільшилися у 2,2 рази порівняно з відповідним періодом 2012 року; вікон, дверей, їх рам та порогів дерев'яних – на 27,1%; скла листового гнутого, гранованого, гравірованого, свердлень, емальованого або обробленого іншим способом – на 26,5%; блоків з ніздрюватих бетонів – на 17,2%; блоків та цегли із цементу, штучного каменю чи бетону для будівництва – на 6,1%; гіпсових сумішей – на 5%; шлаковати, вати мінеральної силікатної та аналогічних мінеральних ват (включно сумішей) у блоках, листах або рулонах – на 3,5%.

За січень – березень 2013 року прийнято в експлуатацію 2116,6 тис. кв. метрів житла, що на 0,4% більше порівняно з відповідним періодом 2012 р.

Обсяги освоєних капітальних інвестицій за січень – березень 2013 р. збільшилися на 3% порівняно з відповідним періодом 2012 р. та склали 51,9 млрд. грн. Основні показники діяльності будівельного комплексу за останні роки наведено в таблиці 1.

Таблиця 1. Показники діяльності будівельного комплексу України

| | Основні показники | 2009 рік | 2010 рік | 2011 рік | 2012 рік |
|-----|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Обсяг освоєних капітальних інвестицій, млрд. грн. | 151,8 | 150,7 | 209,1 | 177,5* |
| | у відсотках до відповідного періоду попереднього року | 58,5 | 99,4 | 122,4 | 117,0 |
| | у тому числі: | | | | |
| 1.1 | Капітальних інвестицій на будівництво житла, млрд. грн. | 18,1 | 28,0 | 28,4 | 24,2 |
| | у відсотках до відповідного періоду попереднього року | 45,6 | 145,4 | 87,3 | 139,2 |
| 2 | Обсяг виконаних будівельних робіт, млрд. грн. | 37,9 | 43,2 | 60,5 | 54,7* |
| | у відсотках до відповідного періоду попереднього року | 51,8 | 94,6 | 111,1 | 87,9 |
| 3 | Обсяг уведення в експлуатацію житла, тис. кв. м | 6399,6 | 9339,3 | 9410,4 | 6765,4* |
| | у відсотках до відповідного періоду попереднього року | 61,0 | 145,9 | 100,8 | 137,9 |
| 4 | Загальна кількість будівельних підприємств, одиниць | 57491 | 56478 | 52708 | x |
| | у тому числі: | | | | |
| 4.1 | Великі підприємства | 115 | 169 | 169 | x |
| 4.2 | Середні підприємства | 2472 | 2316 | 2316 | |
| 4.3 | Малі підприємства | 54904 | 53993 | 50223 | x |
| 5 | Чисельність найманих працівників будівельних підприємств, тис. осіб | 509,1 | 446,5 | 447 | x |
| | у тому числі: | | | | |
| 5.1 | Великі підприємства | 59,3 | 59,5 | 60 | x |
| 5.2 | Середні підприємства | 199,5 | 153,8 | 154 | |
| 5.3 | Малі підприємства | 250,3 | 233,2 | 233 | x |
| 6 | Середня заробітна плата у будівництві, грн. | 1511 | 1754 | 2250 | 2586* |
| | у % до відповідного періоду попереднього року | 82,5 | 122,3 | 128,3 | 105,1 |
| 7 | Обсяг заборгованості із заробітної плати у будівництві, млн. грн. | 240,7 | 179,0 | 125,4 | 111,3 |
| | у % до відповідного періоду попереднього року | 126,9 | 74,3 | 70,1 | 85,3 |
| 8 | Обсяг сплачених будівельними підприємствами до державного бюджету податків і зборів (обов'язкових платежів), млн. грн. | 3254,6 | 3776,0 | 5552,0 | 5578,0* |
| | у % до відповідного періоду попереднього року | 58,9 | 116,2 | 147,0 | 111,0 |

* наведені показники за 2012 рік у пунктах 1 і 3 за 9 місяців, у пункті 6 за листопад, у пунктах 2, 7, 8 за 11 місяців [12]

У всьому світі стимулювання розвитку будівельної галузі є дієвим антикризовим заходом, адже пошкваллення у будівництві веде до підйому в металургії, виробництві будматеріалів, транспортній сфері, цементній галузі.

Зараз будівельна галузь потроху виходить із кризи, але до докризових обсягів ще далеко, і тому держава повинна підтримати її серйозними реформами, щоб вона знову стала потужною бюджетоутворюючою галуззю [11].

Наразі в Україні 1,2 млн. громадян очікують безкоштовне житло. При цьому більше 200 тис. сімей вклали власні гроші (майже \$ 6 млрд.) у будівництво квартир, яке затягується, зокрема через надмірне нагромадження дозвільної системи в будівельній галузі. У рейтингу Світового банку наша країна по дозвільній системі займає 41-ше місце зі 189-ти країн, розділяючи його з Ісландією [13].

Вітчизняна дозвільна система включає в себе 90 законодавчих процедур, на отримання всіх дозволів потрібно витратити 400 – 450 днів. Усі попередні спроби спростити цю систему, зокрема на законодавчому рівні, не знайшли підтримки у влади і не були реалізовані, а на шляху інвесторів виникло ще більше перешкод.

Останнім часом досягнуто певного прогресу в удосконаленні дозвільної системи: кількість дозвільних процедур зменшено, змінений алгоритм роботи з інвестором, у кілька разів скорочено перелік робіт, що підлягають ліцензуванню.

При цьому розширено перелік об'єктів, проведення експертизи проектів яких не є обов'язковим, як і отримання дозволу на виконання будівельних робіт. У нього входять об'єкти малого і середнього бізнесу, а також приватного сектора.

Однак необхідним є запровадження декларативного принципу початку підготовчих та будівельних робіт, згідно з яким замовник повинен подати до інспекції державного архітектурно-будівельного контролю декларацію про їх початок. Інспекція перевіряє правильність і повноту декларації та за відсутності зауважень протягом трьох днів повертає замовнику зареєстрований документ. Після цього будівництво може починатися. Але замовнику, як і раніше, необхідно мати правовстановлюючі документи на земельну ділянку та проектну документацію, погоджену в установленому порядку.

Таким чином, органи державного архітектурно-будівельного контролю позбавляються необхідності перевіряти й архівувати значну кількість різнопланової документації та переходять до нагляду за технологічними процесами в будівництві. За умови здійснення належного контролю на всіх етапах будівельно-монтажних робіт, перевірки якості їх виконання та використання будівельних матеріалів процедура прийняття побудованих об'єктів в експлуатацію має бути максимально спрощена.

Завдяки реалізованим законодавчим ініціативам земельні ділянки для будівництва доступного житла почали надаватися без проведення аукціону, а проектування здійснюється без дозволу на будівництво, який раніше надавався органами місцевого самоврядування. Одночасно з проектуванням дозволено починати підготовчі роботи.

З метою зменшення адміністративного тиску на замовників і проектувальників запроваджена робота архітектурно-містобудівної ради, що є дорадчим органом. Розгляд проектів на її засіданнях носить рекомендаційний характер, не стримуючи погодження та проведення експертизи проектної документації, розробленої згідно з вихідними даними, і не вимагає додаткових погоджень з організаціями, які їх надали.

З метою стабілізації ситуації в будівельній галузі у посткризовий період Верховною Радою України прийнято Закон «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [14], у якому, зокрема передбачено субвенції на субсидування будівництва доступного житла для громадян, що здійснюють його купівлю на первинному ринку, а також закладено видатки на Стабілізаційний фонд для будівельної галузі.

Останні роки ведеться також обговорення прийняття концепції реформи в будівельній галузі. Вона передбачає спрощення та підвищення рівня прозорості інвестиційного та будівельного процесу, зменшення кількості дозволів і погоджень, мінімізацію бюрократичних перешкод, створення сприятливих умов для залучення інвестицій, у тому числі завдяки введенню «єдиного вікна».

Незважаючи на ряд заходів, що вже здійснені для активізації будівельної діяльності, залишається і низка перешкод: поки що в Україні діють застарілі будівельні норми, вони не за-

довольняють іноземних інвесторів, які змушені переробляти проекти відповідно до українських вимог [15].

З огляду на це необхідно адаптувати вітчизняні норми до більш прогресивних європейських.

У великих містах необхідно розробити генеральні плани по зонах територій. Функція зонування територій може стати ефективним способом розв'язання містобудівних завдань. Крім того, важливо забезпечити відкритість і доступність цих документів в електронному вигляді для інвесторів, адже на їх основі вони зможуть формувати свої інвестиційні пропозиції.

Необхідним також є перегляд експертизи з розділенням усіх об'єктів на п'ять категорій за ступенем складності.

Для першої та другої категорій (1–2-поверхові будівлі) вона може бути обов'язковою. По об'єктах третьої категорії (9–16 поверхів) рішення про експертизу можуть приймати інвестор і проектувальник. А для споруд 4–5-ї категорій (атомні станції, гідроелектростанції, об'єкти масового перебування людей) запропоновано залишити експертизу обов'язковою та комплексною. До цього переліку пропонується включити і будівлі, побудовані за бюджетні кошти.

Такий перелік заходів може стимулювати будівництво та сприяти розвитку не лише будівельної галузі, але й економіки в цілому.

Висновки. Таким чином, як уже було зазначено, будівельна галузь посідає важливе місце в загальній структурі народного господарства, тому що саме вона реалізує потребу у створенні та впровадженні основних фондів багатьох галузей економіки. Цій галузі також належить особлива роль у процесі задоволення постійно зростаючих потреб людини і суспільства. Будівництво є тим самим структуроутворюючим елементом суспільного відтворення, який допомагає людині задовольнити свої житлові потреби, а також забезпечує будівлями, виробничими приміщеннями, складами, засобами виробництва і будівельною продукцією різні галузі.

Аналіз сучасного стану розвитку галузі свідчить про певні нарощування темпів будівництва, однак в обсягах, менших за докризовий період. Тому в цих умовах необхідним є упровадження ряду заходів з боку держави з метою стимулювання подальшого зростання темпів виробництва у галузі.

Зокрема, з метою стабілізації та подальшого нарощування темпів будівництва у посткризовий період потрібне запровадження низки заходів і змін на державному рівні. Вони мають включати: вдосконалення законодавчих норм щодо основ містобудування, планування забудовуваних територій, архітектурної діяльності тощо.

З метою реалізації змін необхідною є також зміна системи відповідальності чиновників, задіяних у дозвільному процесі, у тому числі підвищення відповідальності посадових осіб державних органів за порушення дозвільних процедур і термінів видачі дозволів.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Асаул, А. Н. Формирование мезоэкономических объединений в инвестиционно-экономическом комплексе региона / А. Н. Асаул // Известия вузов. Строительство. – 2004. – № 1. – С. 34 – 37.
2. Дворкин, А. С. Кластеризация как перспективное направление экономического развития региона: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / А. С. Дворкин. – Самара, 2004. – 20 с.
3. Портер, М. Конкуренция / М. Портер: пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2005. – 608 с.
4. Манаков, Л. Ф. Теория и методология исследования организационных изменений в сложных строительных системах: автореф. дис. ... д-ра. экон. наук: 08.00.05 / Л. Ф. Манаков. – Новосибирск, 2006. – 42 с.
5. Організація і економіка будівництва / В. І, Торкатюк, І, Б. Чичкало-Кондрацька, С, В. Мозговий, Н. С. Віноградська, О. Ю. Палант, Ю. Ю. Усенко // Синергетичні аспекти формування економічних параметрів будівельних структур в умовах ринку: матеріали Міжнар. наук.-прак. Інтернет-конф. – Х.: ХНАМГ, 2011. – С. 61 – 63
6. Дубішев, В. П. Досвід передових країн світу у сфері здійснення державної регуляторної політики / В. П. Дубішев // Економіка і регіон. – 2010. – № 1. – С.141 – 149. – На укр. яз.
7. Онищенко, В. О. Особливості формування ефективної регіональної економічної політики в сучасних умовах розвитку інтеграційних процесів / В. О. Онищенко, Т. В. Романова // Вісник Хмельницького національного університету: Економічні науки. Том 1. – 2009. – № 5. – С. 42 – 44.

8. Новак, О. В. Напрямки інноваційного процесу в будівництві України / О. В. Новак // Коммунальное хозяйство городов: научно-технический сборник. – Харьков: Техника. – 2010. – № 94. С. 75 – 80.
9. Есипенко, А. Д. Інвестиційний та інноваційний розвиток будівельної галузі України в умовах світової фінансової та економічної кризи / А. Д. Есипенко // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві: наук.-техн. збірник. – Вінниця: ВНТУ, 2009. – Вип № 2. – С. 120 – 122.
10. Офіційний сайт Державного комітету статистики України [Ел. р.]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
11. Колмакова, О. М. Забезпечення інвестиційними ресурсами будівництва житла з метою скорочення його вартості / О. М. Колмакова, В. В. Смачило // Коммунальное хозяйство городов. – Серия: Экономические науки. – 2013. – Вып. 108. – С. 97 – 105.
12. Офіційний сайт Doing Business – Measuring Business Regulations of The World Bank [Ел. р.]. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/regulatory/vidstezhennja-rezultatyvnosti/zvit-pro-povtorne-vidstezhennja-rezultativnosti-zakonu-ukraini-pro-zapobigannja-vplivu-svitovoi-finansovoi-krizi-na-rozvitok-budivelnoi-galuzi-ta-zhitlovo-budivnicztva/>
13. Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Ел. р.]. – Режим доступу: <http://www.doingbusiness.org/rankings>
14. Офіційний сайт Верховної Ради України [Ел. р.]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua/>
15. Столбов, В. Ф. Особливості управління системою фінансово-економічної безпеки будівельних підприємств / В. Ф. Столбов, Г. М. Шаповал // Коммунальное хозяйство городов. – Серия: Экономические науки. – 2013. – Вып. 111. – С. 103 – 108.

УДК 338.45

Бібик Наталя Валеріївна, кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки будівництва. Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова. **Сучасний стан будівельного ринку України як індикатор стану економіки країни.** Розглянуто питання розвитку будівельної галузі України в сучасних умовах господарювання. Проведено ретроспективний аналіз розвитку будівництва в Україні. Проаналізовано сучасний стан розвитку галузі на основі основних статистичних показників. Наведено основну нормативну базу щодо підтримки розвитку будівельної галузі. На основі проведеного аналізу визначено сучасні проблеми галузі в посткризовий період. Запропоновано шляхи подолання посткризових явищ та стимулювання розвитку будівельної галузі відповідно до сучасних вимог господарювання.

Ключові слова: будівництво, будівельна галузь, проектно-кошторисна документація, генеральний план.

УДК 338.45

Бибик Наталья Валерьевна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики строительства. Харьковский национальный университет городского хозяйства имени А.Н. Бекетова. **Современное состояние строительного рынка Украины как индикатор состояния экономики страны.** Рассмотрены вопросы развития строительной отрасли Украины в современных условиях хозяйствования. Проведен ретроспективный анализ развития строительства в Украине. Проанализировано современное состояние развития отрасли на основе основных статистических показателей. Приведена основная нормативная база по поддержке развития строительной отрасли. На основе проведенного анализа определены современные проблемы отрасли в посткризисный период. Предложены пути преодоления посткризисных явлений и стимулирования развития строительной отрасли в соответствии с современными требованиями хозяйствования.

Ключевые слова: строительство, строительная отрасль, проектно - сметная документация, генеральный план.

UDC 338.45

Bibik Natalia, PhD, Associate Professor of construction economy department. O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv. **The current state of the Ukrainian construction market as an indicator of the state of the economy.** The problems of the construction industry in Ukraine in the contemporary economy has been highlighted. The retrospective analysis of construction in Ukraine has been provided. The current state of the field by analyzing the main statistical indicators has been investigated. The basic legal framework to support the development of the construction industry has been presented. Based on the analysis the key contemporary issues in the field of post-crisis period has been defined. The ways of overcoming the post-crisis effects and boost the construction industry under the current requirements of management has been proposed.

Keywords: construction, construction industry, design estimates, the general plan.