

УДК 332.83

Г. Л. Ступнікер, Т. Ю. Загорельська

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, м. Дніпропетровськ

## ДОСЛІДЖЕННЯ ЧИННИКІВ АКТИВІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

У статті досліджуються зовнішні та внутрішні чинники впливу на діяльність будівельних підприємств України. Визначено динаміку їх фінансових результатів, проаналізовано рентабельність операційної діяльності. Надано оцінку стану вітчизняного ринку нерухомості та запропоновано напрямки, які сприятимуть зростанню активності підприємств у галузі житлового будівництва.

*Ключові слова:* доступність житла, житлове будівництво, будівельні підприємства, будівельна продукція, ринок нерухомості.

В статье исследуются внешние и внутренние факторы влияния на деятельность строительных предприятий Украины. Определена динамика их финансовых результатов, проанализирована рентабельность операционной деятельности. Предоставлена оценка состояния отечественного рынка недвижимости и предложены направления, которые будут способствовать росту активности предприятий в отрасли жилищного строительства.

*Ключевые слова:* доступность жилья, жилищное строительство, строительные предприятия, строительная продукция, рынок недвижимости.

The present article researches external and internal factors of influencing the activity construction companies in Ukraine. The paper determines the dynamics of their financial results, analyzes profitability of their operational activities. The work further presents an assessment of the domestic real estate market and suggests directions that would contribute to the growth in the enterprise activity in the field of residential housing construction.

*Keywords:* housing affordability, residential housing construction, construction companies, construction products, real estate market.

Передумовою соціальної та економічної стабільності держави, важливим показником підвищення якості життя населення та вагомим чинником впливу на стимулювання діяльності будівельних підприємств є наявність можливості покращання житлових умов громадян. У зв'язку з цим становлення соціально-орієнтованих економічних відносин в Україні зумовлює необхідність розробки ефективної державної житлової політики шляхом впровадження докорінних змін в системі регулювання відносин у житловій сфері, оскільки існуюча житлова політика не відповідає сучасним вимогам розвитку незалежної європейської держави, викликає обґрунтовану критику з боку громадян та стримує загальний розвиток країни.

Недосконалість вітчизняної фінансово-кредитної системи, централізація будівництва, реконструкції та утримання житлового фонду, обмеження у виділенні земельних ділянок і спорудженні індивідуального житла, відсутність стимулюючих чинників у вирішенні житлових питань значно загострили житлову проблему в державі. Крім того, саме багаторічна віра у «невидиму руку ринку», орієнтація державної житлової політики виключно на ринкові методи регулювання в умовах економічної нестабільності та неналежної конкуренції зумовили недооцінку факторів державного регулювання житлової сфери та поглибили гостроту житлової проблеми в Україні.

Аналіз останніх наукових досліджень. Дослідження проблематики житлового будівництва таких вітчизняних науковців як В.І. Анін, О.А. Більовський,

О. А. Грищенко, А.Ф. Гойко, А. М. Кошева, Ю. М. Манцевич та багатьох інших дослідників надають можливість здійснювати ґрунтовний аналіз різноаспектних чинників впливу, що є значущими для діяльності будівельних підприємств.

Водночас відсутність напрацювань вітчизняних науковців у галузі економічної діяльності щодо дослідження чинників виробничої діяльності підприємств, що здійснюють житлове будівництво, значним чином ускладнює реалізацію економічної політики держави у контексті вирішення житлової проблеми в Україні.

**Мета статті** – дослідити рівень впливу чинників, що зумовлюють підвищення активності будівельних підприємств щодо реалізації ними житлових проектів.

Чинники впливу на діяльність будівельних підприємств України, зокрема, тих, що обумовлюють зростання їх виробничої активності, необхідно досліджувати з позицій факторного аналізу. В процесі визначення ключових факторів впливу на функціонування будівельних підприємств у сфері житлового будівництва, на нашу думку, слід виокремити зовнішні та внутрішні чинники. Так, з точки зору впливу зовнішніх чинників, у якості критерію, що визначає ринковий попит на послуги будівельних організацій, може бути застосовано показник доступності житла (ПДЖ), що розраховується як відношення ринкової вартості стандартної квартири до середньорічного доходу домогосподарства та відображає пропорційну залежність між підвищенням доступності житла та зниженням його вагомості складової категорії – вартості. Виходячи з цього, рівень державно-управлінського впливу на доступність житла обумовлюється значенням показника його доступності.

Було встановлено, щонайбільш доступним на первинному ринку за цим показником було житло в Донецькій, Дніпропетровській та Запорізькій областях (ПДЖ менше 7 років), а найменш доступним – у Волинській, Закарпатській, Рівненській, Тернопільській та Чернівецьких областях (ПДЖ перевищує 9 років) [1]. Оскільки у світовій практиці загальновизнаною нормою вважається значення показника доступності на рівні 3–5 років, тому визначені нами показники доступності житла свідчать про відставання рівня житлового забезпечення населення України від стандартів розвинених країн світу.

За роки незалежності держава, на жаль, не спромоглася забезпечити конституційне право на житло перш за все тих громадян, рівень доходів яких не дає права на соціальне житло, але не є достатнім для самостійного розв'язання житлової проблеми. Водночас, незважаючи на вкрай низькі можливості бюджетного фінансування соціальних програм, на сучасному етапі в Україні діють спеціальні державні програми забезпечення житлом окремих категорій громадян, які виконуються із застосуванням механізмів кредитування на пільгових умовах та залученням коштів державного бюджету, однак не охоплюють усіх категорій громадян, що потребують підтримки держави для поліпшення житлових умов.

Так, державою запропоновано впровадити механізм підтримки громадян шляхом оплати нею першого внеску на будівництво (придбання) житла у розмірі 30% його вартості за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів для отримання іпотечних житлових кредитів із доступною відсотковою ставкою [2]. Це сприятиме вирішенню житлового питання для двох третин громадян України з середніми доходами, які не задіяні в системах комерційного чи соціального житла і не мають за сьогоднішнім законодавством практично жодної перспективи вирішити свої житлові проблеми власним коштом.

Є очевидним, що обсяги реалізації виконаних робіт будівельного підприємства знаходяться в безпосередній залежності від попиту на будівельну продукцію,

на який впливає суттєва кількість зовнішніх факторів, що не завжди здатні контролювати будівельні підприємства. Тобто можливість підвищення чистого доходу зумовлена чинниками зовнішнього середовища, зокрема ринковою кон'юктурою, попитом та платоспроможністю замовників, економічною ситуацією в країні. У зв'язку з цим важливо сконцентруватися на витратних факторах, управляти якими будівельні підприємства мають більше можливостей.

В умовах тривалої фінансово-економічної кризи в Україні спостерігається стійка тенденція до зростання кількості фінансово неспроможних підприємств в усіх галузях народного господарства, зокрема в будівельній галузі. Основні показники, що характеризують фінансові результати діяльності будівельних організацій в Україні, наведені на рис. 1 [3].



Рис. 1. Динаміка результатів діяльності будівельних підприємств України в 2008-2013 рр., млн грн

З наведених даних спостерігається негативна динаміка збитковості діяльності будівельних підприємств України, обумовлена стабільним перевищенням їхніх витрат над отриманими доходами. Це дозволяє дійти висновку про несприятливий фінансово-економічний стан будівельних підприємств на сучасному етапі та необхідність застосування сучасних методів зниження витрат, які були б спрямовані на підвищення ефективності діяльності будівельних підприємств як з позиції оптимізації витрат, так і з позиції підвищення доходів.

Щодо характеристики результатів діяльності будівельних підприємств Дніпропетровської області, з табл.1 видно, що протягом 2008-2013 рр., їх операційна діяльність була також збитковою. Однак ця збитковість мала тенденцію до поступового зниження, і у 2013 році виробнича ефективність будівельних підприємств вперше за останні шість років стала позитивною [4].

Це пояснюється тим, що фінансовий результат до оподаткування (збиток, у випадку підприємств нашого регіону) визначається як різниця між чистими доходами та всіма витратами підприємства [5]. В той час як фінансовий результат від операційної діяльності, на основі якого розраховується рентабельність операційної діяльності, визначається як алгебраїчна сума валового прибутку (збитку), іншого операційного доходу, адміністративних витрат, витрат на збут та інших операційних витрат. Тобто, це дає підстави стверджувати, що на негативний фінансовий результат до оподаткування будівельних підприємств

Дніпропетровської області впливають витрати, пов'язані не з виробництвом та збутом, а фінансові або інші витрати.

Таблиця 1

Динаміка результатів діяльності будівельних підприємств Дніпропетровської області в 2008–2013 рр.

Показник	Рік					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Фінансовий результат до оподаткування, млн грн	-603,4	-105,9	-91,7	-157,2	-88,6	-50,3
Рентабельність операційної діяльності, %	-4,2	-1,5	-0,9	-0,9	-0,8	1,3

Ринок нерухомості – це відносини, які виникають між його суб'єктами при купівлі-продажу об'єктів нерухомості. Тобто вкладення капіталу в об'єкти нерухомості – це не просто купівля-продаж товару народного споживання, а рух капіталу, тобто вартості, яка приносить дохід. Вкладення коштів в нерухомість є стійким засобом проти інфляції. При цьому характерним є той факт, що останнім часом ринок нерухомості перетворився на вузькоспрямовану ринкову нішу – ринок житла.

Основні тенденції на ринку нерухомості формуються під впливом макроекономічних тенденцій, від яких, в свою чергу, залежать настрої і очікування потенційних покупців. Негативна ситуація, що склалася в національній економіці впродовж останніх років, призупинила обсяги та строки реалізації більшості проектів житлового будівництва в Україні (рис. 2) [3].

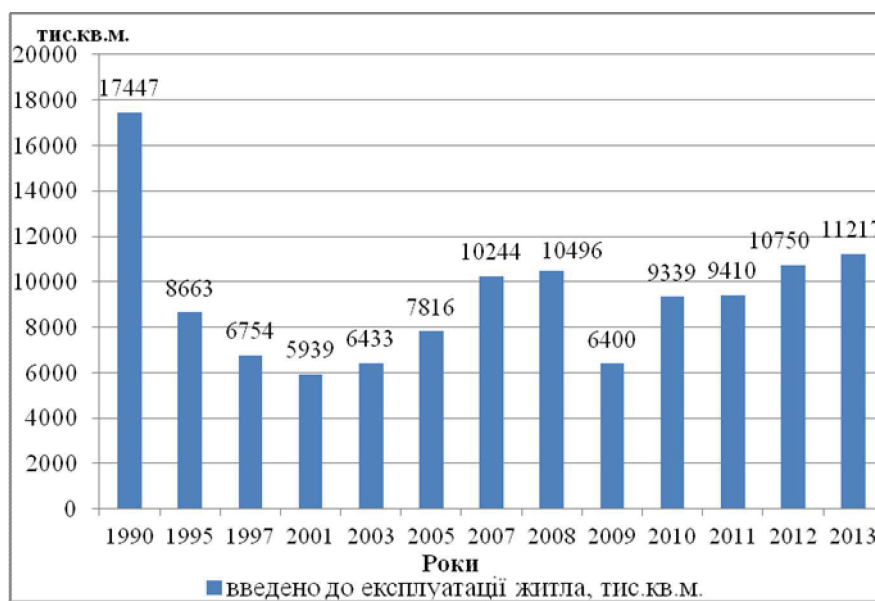


Рис.2. Динаміка обсягів житлового будівництва в Україні в 1990–2013 рр.

Ринок нерухомості, як і будь-який інший ринок, активно відреагував на зміни, які відбулися в країні внаслідок поширення кризових явищ. В зв'язку з чим більшість банківських установ суттєво скоротили, майже до повного закриття, програми іпотечного кредитування житлового будівництва.

Найвідчутніше це відображається на компаніях, які працюють на ринку нерухомості: протягом 2012–2013 років будівельна галузь «втратила» майже 20%

підприємств. Отже, вітчизняні темпи житлового будівництва залишаються занадто низькими і не задовольняють потреб українців в якісному і комфортному житлі.

Для порівняння загальнонаціональних даних із регіональними проведемо аналіз стану будівельної галузі в Дніпропетровській області (рис. 3), з якого бачимо, що темпи будівництва у нашому регіоні уповільнюються у порівнянні з даними 2010–2011 рр. та попереднього 2013 р. [6].

Стосовно зовнішніх чинників впливу на цінову політику будівельних компаній варто зазначити, що ціни на нерухомість до недавнього часу постійно збільшувалися і це було причиною спекулятивних операцій з нерухомістю, концентрації земельних ділянок в руках монопольних власників, виведення цих ділянок з господарського обороту з метою очікування підвищення цін.

На сьогоднішній день ситуація дещо змінюється: ринок житлової нерухомості поступово залишають спекулянти, а цікавість до її придбання проявляють здебільшого реальні покупці. Забудовники, йдучи їм назустріч, пропонують власні кредити або програми розстрочки. Типові умови при оформленні кредиту на житло: перший внесок коливається в межах 30–60 %. При 100 % оплаті компанії можуть надати знижки (до 6 %).

Однак, не зважаючи на економічну кризу, яка вразила всі сегменти без виключення, суб'єкти ринку нерухомості сподіваються на те, що в нинішніх умовах необхідно здійснювати пошук напрямків підвищення ефективності виробничої діяльності.

Хоч прогнози експертів щодо розвитку вітчизняного ринку нерухомості в майбутньому досить обережні (більшість з них вважають, що сподіватися на потік серйозних іноземних інвестицій до України в найближчий період не варто), сьогоднішня складна ситуація має стати стимулом для подальшого розвитку, оскільки має активізувати всі внутрішні резерви і концентруватися на найбільш важливих аспектах діяльності.

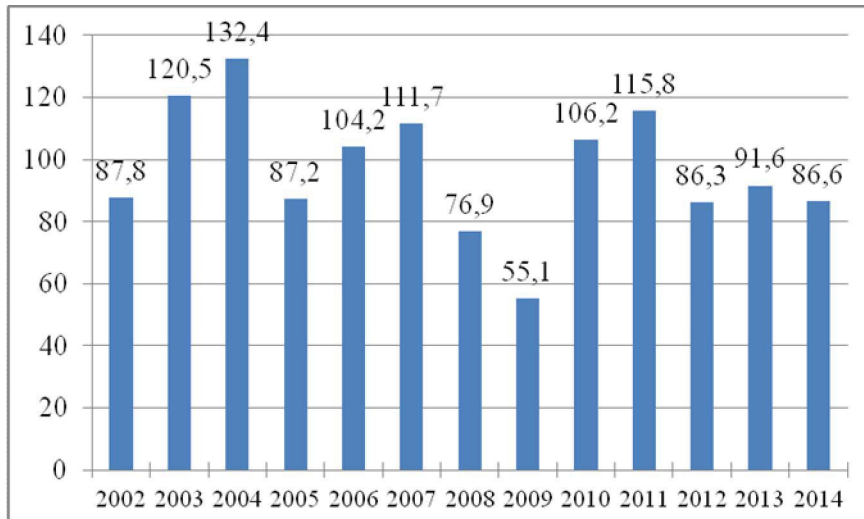


Рис. 3. Індеси виконання будівельних робіт у Дніпропетровській області, %

Про поліпшення ситуації на ринку житла можна буде говорити тільки тоді, коли Україна знову стане інвестиційно-привабливою країною. І саме від конкретних дій держави залежатиме обсяг і якість іноземних інвестицій, що будуть за-

лучатися у економіку та її одну з найбільш важливих галузей житлового будівництва.

Більшість експертів вважають сегмент житлової нерухомості ще досить нестабільним: за їх переконанням, він займе відносно стабільну позицію не раніше початку наступного року. Адже, поки не з'явиться масове іпотечне кредитування житла, повноцінного розвитку житлового ринку не відбудеться.

До поширення масового кредитування населення в Україні можуть призвести лише суттєві успіхи в економіці, чому у свою чергу має сприяти активізація кредитування корпоративного сектору і сегменту малого та середнього бізнесу. Але й у цьому сегменті поживалення будуть відбуватися повільно і вкрай обережно. Банкіри дуже вибірково підходять до вибору нових позичальників, старанно оцінюючи їхнє фінансове становище та ризики проектів, під які запитується фінансування. При цьому кількість банків, які активно працюють з юридичними особами, ненабагато перевищує кількість фінансових установ, які ризикнули кредитувати населення. Нинішні умови складно назвати сприятливими для розвитку кредитування. Серед головних стримуючих економічних чинників експерти називають високі відсоткові ставки, що пов'язані з повільним відновленням української економіки в умовах ускладнених політичних обставин.

Існують також проблеми з ліквідністю та адекватністю капіталу деяких банків, макроекономічні ризики і витратність роздрібного кредитування порівняно з видачею великих корпоративних кредитів. Поновленню масового інтересу до роздрібних позик перешкоджає і більш обачна кредитна політика банків, ніж та, що реалізовувалася ними ще декілька років тому. Налякані фінансовою кризою, кредитні установи істотно посилити вимоги до позичальників, що в умовах загального зниження рівня доходів різко скоротило сегмент потенційних клієнтів. Крім того, після кредитного буму попередніх років більша частина саме платоспроможного населення України виявилася обтяженою кредитними зобов'язаннями і відповідно попит на кредити з їхнього боку скоротився.

Загалом весь обсяг пропозиції, що існує на житловому ринку на сьогоднішній день, представлений залишками квартир у вже побудованих новобудовах. Серед проектів, які девелопери відклали на період кризи, не менше 60 % – це проекти житла економ-класу. Проте відновлення будівництва цих будинків в повному обсязі навряд чи відбудеться, оскільки портфелі будівельних компаній розроблялися з орієнтацією на ринок попередніх років, коли був високий попит на економ-житло. На той час була доступна іпотека, рівень добробуту населення був вище. Сьогодні ж економ-клас виявився найуразливішим сегментом ринку, саме він втратив 90 % платоспроможного попиту. Тому на дані об'єкти в найближчі декілька років буде украй низький платоспроможний попит. Враховуючи зміни, які відбуваються у складі цільової аудиторії, найбільш перспективним представляється будівництво житла бізнес- і преміум-класів. У цих сегментах платоспроможний попит постраждав менше всього. Будівельним компаніям доведеться переглянути свій портфель проектів і зменшити кількість об'єктів економ-класу за рахунок заміни об'єктами дорожчими. Параметри такого житла – великий метраж квартир, додаткове інженерно-технічне устаткування, якісний сервіс. Все це робить житло дорожчим, тобто збільшується рентабельність реалізації проекту.

**Висновки.** Житлова проблема, зважаючи на її роль у забезпеченні соціальної стабільності в державі, є однією з найважливіших для вітчизняної економіки. Тому саме держава має забезпечити вирішення відповідних проблем соціально незахищеної частини своїх громадян та створити сприятливі умови для підвищення

доступності житла економічно активним верствам населення. При цьому здатність громадян покращити свої житлові умови залежить від багатьох чинників: демографічних характеристик, рівня добробуту населення, показників кредитно-фінансової та бюджетної системи, цінової і тарифної політики в галузі житлового будівництва.

Результати проведених досліджень свідчать, що найбільш вагомими чинниками безпосереднього впливу на покращання доступності житла є вартість збудованого житла та рівень доходів населення. При цьому варто зазначити, що рівновага між попитом та пропозицією спрацьовує лише в ринкових економіках розвинених країн, бо там держава, нівелюючи недоліки житлового ринку, є одним з його найактивніших учасників.

Поступове зниження обсягів виконаних будівельних робіт, основними причинами якого є скорочення доступу до фінансування, значні борги забудовників, складність доступу до іпотечного кредитування та суттєве скорочення купівельної спроможності громадян України, призвело до зниження виробничої активності будівельних підприємств. Тому з метою пошуку резервів скорочення витрат забудовників слід проводити детальний аналіз фінансових результатів їх діяльності, на основі якого мають обґрунтуватися дії щодо підвищення ефективності будівництва.

Економічна криза, яка найбільш болісно вплинула на вітчизняну будівельну галузь, спонукає державу запровадити заходи адміністративно-правового та економічного характеру щодо здешевлення складових, що формують інвестиційну вартість житлового будівництва. Найбільш суттєвий внесок у зменшення цих витрат належить, на нашу думку, спрощенню дозвільної процедури при проектуванні та введенні до експлуатації будівель, що суттєво сприятиме активізації діяльності підприємств будівельної галузі, зокрема, тих, які здійснюють житлове будівництво.

### Бібліографічні посилання

1. Ступнікер Г. Л. Аналіз чинників впливу на діяльність будівельних підприємств у регіональному аспекті / Г. Л. Ступнікер, К. О. Спіридонова, Ю. Л. Киричук // Економічний простір. – 2014. – № 83. – С. 238–245.
2. Про схвалення Концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 роки : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 2008 р. №1406-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1406-2008-%F0>.
3. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ukrstat.gov.ua>
4. Основні показники фінансового стану господарського комплексу Дніпропетровської області у 2013 році : стат. зб. / за ред. О. В. Чабанної. – Дніпропетровськ, 2014. – 336 с.
5. Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» [Електронний ресурс]: Наказ Міністерства фінансів України від 07.02.2013 № 73. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13>
6. Офіційний сайт Головного управління статистики у Дніпропетровській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://dneprstat.gov.ua>

*Надійшла до редколегії 21.03.15*