

**УДК 69:65.016 (477)**

*В.В. Биба, к. т.н., доцент  
В. Гаташ, студентка*

*Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка*

## **СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ**

*Розглянуто стан розвитку будівельної галузі України. Проаналізовано зміни, що відбулися в промисловому, житловому та незавершеному будівництві за останнє десятиліття, також запропоновано пріоритетні напрямки розвитку галузі.*

***Ключові слова:** будівельна галузь, будівництво, перспективи, тенденції розвитку.*

**УДК 69:65.016 (477)**

*В.В. Биба, к. т.н., доцент  
В. Гаташ, студентка*

*Полтавский национальный технический университет имени Юрия Кондратюка*

## **СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ УКРАИНЫ**

*Проанализированы изменения, которые произошли в промышленном, жилищном и незавершенном строительстве за последнее десятилетие, также предложено приоритетные направления развития отрасли.*

***Ключевые слова:** строительная отрасль, строительство, перспективы, тенденции развития.*

**UDC 69:65.016 (477)**

*V.V.Biba, , Ph.D.  
V. Hatash, Student*

*Poltava National Technical University named after Yuri Kondratyuk*

## **STATUS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY IN UKRAINE**

*The condition of Ukrainian building sphere development is observed. The changes, which took place in the industrial, housing and uncompleted building for the last decade is analised. The prior directions of the sphere development is suggested.*

***Keywords:** building sphere, construction , prospects, key trends.*

**Вступ.** Будівельна галузь є однією з найважливіших галузей народного господарства, від якої залежить ефективність функціонування всієї системи господарювання країни. Важливість цієї галузі для економіки будь-якої країни можна пояснити наступним чином: капітальне будівництво створює велику кількість робочих місць та споживає продукцію багатьох галузей народного господарства. Економічний ефект від розвитку цієї галузі полягає у мультиплікаційному ефекті коштів, вкладених у будівництво. Адже з розвитком будівельної галузі розвиваються: виробництво будівельних матеріалів і відповідного обладнання, машинобудівна галузь, металургія і металообробка, нафтохімія, виробництво скла, деревообробка і фарфоро-фаянсова промисловість, транспорт, енергетика тощо. Також будівництво, як жодна інша галузь економіки сприяє розвитку підприємств малого та середнього бізнесу.

Ріст будівельної галузі неминуче викликає економічне зростання у країні та вирішення багатьох соціальних проблем. На сучасному етапі досить складно говорити про будь-яку конкурентоспроможність цієї галузі. Якщо на регіональному рівні чітко простежується тенденція верховенства будівельних організацій центральних районів та великих міст-мільйонерів у зв'язку з їх значними потужностями й інвестиційною привабливістю, то на глобальному рівні будівельна галузь України значно відстає через брак необхідних фінансових та організаційних перетворень.

Щоб окреслити коло проблем, з якими зіштовхується будівельна галузь України та розробити пропозиції щодо їх розв'язання, необхідно зробити загальне дослідження стану галузі. Подолання проблем вимагає не лише розуміння сьогоденної ситуації, а й об'єктивної оцінки наслідків тих процесів, що відбувались протягом останніх десяти років.

**Огляд останніх джерел досліджень і публікацій.** Проблемами розвитку будівельної галузі України займаються: В. Анін [1], Л. Левіт [2], І. Молчанов, Т. Одаренко, Р. Подольський, О. Шевчук, приділяючи значну

увагу економічним аспектам функціонування галузі, проте не менш важливими є перспективи та напрями її розвитку. На даний час зведенням нового та впровадженням в дію вже побудованого житла в Україні займається Міністерство регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ, одним із пріоритетних завдань якого є створення сприятливих умов для розвитку будівельного комплексу.

**Постановка завдання.** Для розуміння загальної ситуації необхідно провести експрес-аналіз стану будівельної галузі за останнє десятиліття та проаналізувати зміни, що відбулися за такими напрямками: промислове, житлове та незавершене будівництво.

**Основний матеріал і результати.** На даний момент будівництво в Україні перебуває в стані занепаду: основні фонди зношені майже на 60%, у середньому на одну родину вони втричі менші ніж у Росії та вчетверо ніж у Литві. Порівняно із західноєвропейськими країнами забезпеченість житлом в Україні менша у 3 – 5 разів.

У 2000 році прибутково спрацювало за січень – листопад лише 41% загальної кількості великих і середніх підприємств: порівняно з січнем того ж року питома вага таких організацій зменшилась на 13%. Стан промислового будівництва та перспективи його розвитку обумовлюються загальним станом економіки України, де в поточному році відмічалися позитивні зміни. Вперше за роки незалежності України було отримано приріст обсягів ВВП на 5,6%, обсяг промислової продукції зріс на 9,7% порівняно з 1999 роком та на 26,2% зросли інвестиції в основний капітал.

У січні – вересні 2012 року підприємства виконали робіт на 42,1 млрд. грн., що у порівнянних цінах становить 90,9% до обсягів будівництва попередніх років. Спад виробництва сформований передусім скороченням обсягів зведення будівель та споруд на 10,6%, а також установаження інженерного устаткування будівель та споруд на 4,2%.

Основною проблемою розвитку будівництва залишається збільшення собівартості робіт через подорожчання основних складових будівництва. З

метою підтримки рівня рентабельності будівельні компанії вимушені підвищувати вартість робіт та послуг, що в результаті негативно впливало на динаміку попиту з боку замовників (інвесторів).

Збитковість будівництва зменшує його інвестиційну привабливість. У минулому році число збиткових компаній перевищувало 55% від загальної кількості підприємств галузі. Повільне зростання довгострокового кредитування також обмежувало можливості для нарощування фінансування інвестиційних проектів. Скорочення обсягів наданих позик громадянам та нефінансовим корпораціям на придбання, будівництво та реконструкцію об'єктів істотно знижувало попит на них [5].

Найближчим часом (10 – 15 років) будівництво нових виробничих об'єктів проводитиметься в незначних обсягах. Основними пріоритетними напрямками структурної реорганізації промислового будівництва буде розширення, реконструкція, перепрофілювання і технічне переоснащення існуючих промислових об'єктів. На жаль, уряд не приділяє достатньої уваги промислому будівництву через підвищення затрат на соціальну сферу, як наслідок – обсяг бюджетних інвестицій у капітальне будівництво різко зменшився.

Що ж стосується житлового будівництва, то у 2000 році не вдалося зупинити скорочення введення житла, якого побудовано 5,36 млн. кв. м. загальної площі. За словами очільника Кабінету міністрів – Миколи Азарова у планах на 2011 рік було побудувати 10,2 млн. кв. м. житла, що відповідає рівню докризового 2007 року.

Окремі колективи в останні роки, незважаючи на складне післякризове економічне становище, зуміли збільшити обсяги робіт. Перш за все, це ХК «Київміськбуд», що є безперечним лідером будівельної галузі України, найбільшим та найвизначнішим оператором ринку нерухомості, орієнтованим на потреби громадян із середнім рівнем доходів [4]. Лідером – в дещо іншій категорії виступає ПТ «Познякижитлобуд» – українська

будівельна корпорація, що спеціалізується на елітних житлових комплексах, об'єктах соціальної інфраструктури та офісних центрах. До складу корпорації входить 20 компаній, у тому числі ті, що займаються технічними та науковими розробками в сфері енергозберігаючих технологій в будівництві. На теренах Полтавської області впевнено утримує першість будівельна компанія ПАТ «Полтаватрансбуд» – це одне з найбільших будівельних підприємств в регіоні засноване в кінці 1943 року, яке здатне забезпечити виконання повного виробничо-комерційного циклу робіт: від комплексного проектування об'єктів будь-якого призначення та складності до задачі їх в експлуатацію.

В газеті «Урядовий Кур'єр» наведені показники введення в експлуатацію житла в 2012 році, про що в середині лютого повідомило керівництво Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ. Очікувані 10 млн. кв. м. виглядають не так вже й погано на фоні повільного розвитку української економіки. Втім, це лише одна сторона медалі будівельної галузі – умовно її можна назвати «світлою». Але є ще й «темна» сторона – незавершене будівництво, розгорнутої статистики відносно якого немає на електронному ресурсі Мінрегіону. Лише на сайті Держкомстату можна побачити цифри незавершеного будівництва в Україні. Отже, згідно з даними Держкомстату, на початок 2011 року в Україні налічувалося 12519 незавершених будівель: із них на 4321 (або 34,5%) об'єкти реально велося будівництво, на 7 799 (або 62,3%) будівельні роботи були припинені, а на 399 об'єктах (або 3,2%) – зовсім законсервовані.

Таким чином, реально проблемними були 8 198 об'єктів або 65,5% всього незавершеного будівництва. З цього випливає, що дві з трьох незакінчених будівель в Україні мають проблеми з добудовою.

Для розуміння повної картини необхідно зупинитися на відносних показниках, які дадуть більше уявлення про глибину проблеми для кожної конкретної галузі. У відносному вираженні, найгірші показники по

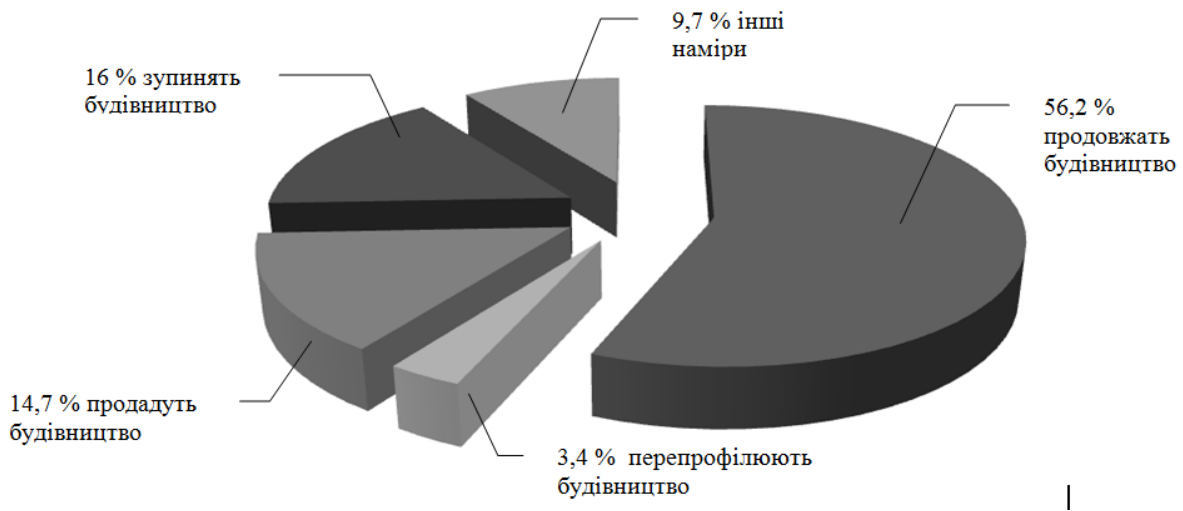
незавершеному будівництву – у Кіровоградській області, тут об'єкти, де будівництво тимчасово призупинено, становлять 90,6% всього незавершеного будівництва. Друге непочесне місце – у Житомирській області – 88%, третє – у Сумській – 83,7%. Найбільш «благополучними» у відносному вираженні областями є – Київська (31,8%), Івано-Франківська (34,4%) та Тернопільська (37,6%). Велика різниця відносних показників говорить не тільки про те, що десь будували більше, а десь менше, але й про ефективність діалогу між місцевою владою, забудовниками, інвесторами та кредиторами.

Якщо подивитися на цю картину з точки зору квадратних метрів, то бачимо, що за кількістю недобудованої площі попереду всіх регіонів впевнено йде м. Київ. У столиці було не добудовано 402930 м<sup>2</sup> житла. Але ця статистика не найгірша порівняно з іншими регіонами: 69,5% площі знаходилося в реально споруджуваних будинках і тільки 30% – в будинках, які не зводилися.

На другому місці по незданих площах знаходиться Одеська область – 156683 м<sup>2</sup> із структурою дуже схожою на київську (69,1% – в реально споруджуваних будинках, 30,9% – в проблемних). Замикає трійку «лідерів» Донецька область – 101 474 м<sup>2</sup>.

Ще одним важливим з політичної точки зору виміром незавершеного будівництва є ситуація з об'єктами так званого «соцкультпобуту». Саме наявність цих установ багато в чому визначає комфорт і якість життя громадян. Отже, за інформацією Держкомстату України, на 1 січня 2011 року в нашій країні в стані незавершеного будівництва перебували 2241 об'єкт соцкультпобуту, з яких: 76 – ВНЗ, 605 – середні школи, 282 – клуби та будинки культури, 244 – дитячі садки, 514 – лікарні та поліклініки, 1 кінотеатр та 435 під грифом «інші». Перше місце за кількістю соцкультурних недобудов впевнено займає Львівська область – 188 одиниць, на другому – Івано-Франківська область – 154, на третьому – Житомирська область – 140.

Якщо дивитися на загальну картину українських недобудов очима самих забудовників, вірніше, з точки зору їх подальших намірів, графічно ситуацію можна охарактеризувати наступним чином:



**Рис. 1** Наміри забудовників (складено авторами на основі [3])

У розрізі житлового будівництва, забудовники мають намір продовжити будівельні роботи на 43,1% об'єктів незавершеного будівництва, остаточно зупинити на 24,9%. Тобто кожна четверта недобудова в Україні буде законсервована, а роботи продовжаться на третині об'єктів.

Основною причиною, з якої будівництво тимчасово призупинено або законсервовано, Держкомстат у 90,9% випадків називає «відсутність фінансування». Інші причини, такі як «недоцільність будівництва» і «порушення чинного законодавства», відповідно, знаходяться в межах статистичної похибки і не представляють інтересу для розгляду. А ось що ніяк не вкладається в статистичну похибку, так це той факт, що загальна вартість недобудов в Україні оцінюється в 820 млрд. грн., тобто – 55% прогнозованого ВВП України в 2012 році.

Враховуючи фінансове положення державних і місцевих органів влади, сподіватися на серйозний фінансовий прорив у вирішенні фінансування недобудов не доводиться [3].

**Висновки.** Отже, головна проблема будівельної галузі України - формування позабюджетних інвестицій. 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.

Можливі пропозиції щодо розв'язання цієї проблеми розглянуто з урахуванням досвіду інших країн. Одним із видів фінансового забезпечення житлового будівництва може стати довгострокове кредитування, або іпотека (застава землі та нерухомого майна для отримання в банку довгострокового кредиту).

Впровадження в Україні іпотечного кредитування житлового будівництва вкрай важливе як в економічному, так і в соціальному плані. Тому, для поживлення іпотечного ринку необхідне оздоровлення фінансової ситуації та врегулювання законодавчої бази. Незважаючи на те, що в Україні, прийнято Закон «Про іпотеку» (від 05.06.2003 №898-IV) [8], нині закладено суперечності у Цивільному і Житловому кодексах: якщо позичальник не повертає кредиту, то закладене майно (в даному разі це придбане в кредит житло) має відійти з торгів, що суперечить праву кожного громадянина на житло.

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



## Література

1. Анін В.І. – Розрахунки ризиків інвестиційних проектів в будівництві [Текст] / В.І. Анін // *Формування ринкових відносин в Україні*. – 2003. – №6. – С. 18.
2. Левіт Л.Г. Порівняльна ефективність інвестицій у житлове будівництво за формами власності [Текст] / Л.Г. Левіт // *Комунальное хозяйство городов. науч. – техн. сб.* – К.: Техніка, 2003, – Випуск 48. – С. 67 – 71.
3. Державний комітет статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
4. Холдингова компанія «Київміськбуд» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kyivmiskbud.ua/>.
5. Газета «Українська правда» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.epravda.com.ua/>.
6. Обзор мировых рынков недвижимости [Электронный ресурс]. – Киевский портал недвижимости. – Режим доступу: <http://www.domik.net>.
7. Федоренко В. Г. Концепція стратегії розвитку будівельного комплексу України на період до 2015 року // *Економіка та держава: Міжнародний науково-практичний журнал*. – 2007. – №1. – С. 3.
8. Офіційний веб-портал Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://portal.rada.gov.ua/>.