

УДК 336.221.264

Поліщук В.Г., к.е.н.

Дунь В.В.

Луцький національний технічний університет

ФІНАНСОВІ АСПЕКТИ АКТИВІЗАЦІЇ ЗБАЛАНСОВАНОГО РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОГО БІЗНЕСУ В УКРАЇНІ

У статті досліджено фінансові аспекти активізації збалансованого розвитку будівельного бізнесу в Україні. Визначено роль інвестиційного стимулювання розвитку будівництва житлових і нежитлових приміщень в Україні. Досліджено перспективи розвитку будівельного бізнесу на регіональному рівні в кризових умовах.

Ключові слова: фінансове забезпечення, збалансований розвиток, інвестиційне стимулювання, будівельний бізнес.

Polishchuk V., Dun V.

FINANCIAL ASPECTS OF ACTIVATION SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION BUSINESS IN UKRAINE

In the article is investigated the financial aspects of sustainable development of the construction business in Ukraine. The role of investment to stimulate the development of construction of residential and non-residential buildings in Ukraine was identified. There were investigated the prospects of the construction business at the regional level in crisis.

Key words: financial security, sustainable development, investment promotion, the construction business.

Полищук В.Г., Дунь В.В.

ФИНОНСОВЫЕ АСПЕКТЫ АКТИВИЗАЦИИ СБАЛАНСИРОВАННОГО РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА В УКРАИНЕ

В статье исследованы финансовые аспекты активизации сбалансированного развития строительного бизнеса в Украине. Определено роль инвестиционного стимулирования развития строительства жилых и нежилых помещений в Украине. Исследованы перспективы развития строительного бизнеса на региональном уровне в кризисных условиях.

Ключевые слова: финансовое обеспечение, сбалансированное развитие, инвестиционное стимулирование, строительный бизнес.

Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Будівельний ринок є сьогодні важливою складовою суспільного виробництва і ключовою ланкою у забезпеченні належного рівня якості життя людей і прискорення інноваційного розвитку багатьох сфер матеріального виробництва. Продукцією будівельної галузі є здані в експлуатацію нові основні засоби виробничого та невиробничого призначення. Крім цього, галузь здійснює їх реконструкцію та технічне переозброєння. Отже, основним завданням будівельної сфери є розширене відтворення та оновлення основних засобів країни. Виконуючи це завдання, галузь реалізує, втілює у життя інвестиції у всіх сферах національної економіки, тому її можна вважати інвестиційною галуззю, що виконує функцію локомотива в економіці країни.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Теоретичний зміст розглядали у своїх працях Я.Белінська, Я.Бережний, А.Беркута, А.Гойко, В.Дорогунцов, Я.Жаліло, В.Кравченко, Ю.Манцевич, К.Паливода,

Т.Федосєєва та інші дослідники. Разом з цим детальних досліджень вимагає стан будівельного ринку в його регіональних особливостях.

Цілі статті. Метою нашого дослідження є всебічне дослідження фінансових аспектів збалансованого розвитку будівельної галузі економіки України; дослідити як саме впливають фінанси та економічний стан країни на розвиток будівельного бізнесу в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Механізм стимулювання сталого розвитку регіону передбачає застосування фінансових методів стимулювання сталого розвитку регіону. Фінансові методи стимулювання є способом стимулюючого впливу фінансових відносин на сталий розвиток регіону. Основним фінансовим методом механізму стимулювання сталого розвитку регіону можна вважати фінансове забезпечення політики стимулювання сталого розвитку регіону.

Слід зазначити, що в сучасній економічній літературі та в практичній діяльності органів місцевої влади питання фінансування розвитку регіонів найчастіше пов'язують з політикою розподілу і перерозподілу бюджетних ресурсів, що передбачає фінансування економічних процесів на регіональному рівні. Однак багаторічний досвід свідчить, що бюджетна підтримка не стала значним фактором зменшення диспропорцій в соціальному, економічному та екологічному розвитку регіонів. Більше того, в окремих випадках має місце неефективне використання інвестиційного бюджетного ресурсу. У такій ситуації постає потреба вдосконалення механізмів фінансування соціального, економічного та екологічного розвитку регіону, в основі якого – раціональне використання місцевих фінансових ресурсів, зміцнення фінансової бази реалізації пріоритетних соціально-економічних програм регіону.

Теоретичний зміст стимулювання сталого розвитку регіону досить широко представлений у працях Герасимчук З.В. та Поліщук В.Г. [1;2;6]. Зокрема, з'ясовано питання регіональної політики сталого розвитку, теоретичні основи стимулювання сталого розвитку регіону, визначено основні положення теорії, методології та практики стимулювання сталого розвитку регіону.

Саме за допомогою фінансового забезпечення здійснюється система розподільчих і перерозподільчих процесів у процесі фінансування стимулювання сталого розвитку регіону. Фінансове забезпечення політики стимулювання сталого розвитку регіону – це цілеспрямований процес, що полягає у залученні, розподілі та перерозподілі коштів для фінансування стимулюючих заходів з метою досягнення соціальних, економічних та екологічних цілей регіону, причому головна мета полягає у досягненні сталого розвитку регіону з дотриманням всіх ознак сталості. Основними суб'єктами фінансового забезпечення політики стимулювання сталого розвитку регіону виступають: суб'єкти господарювання регіону, державні і регіональні органи влади та домогосподарства. Відповідно до цього об'єктами фінансового забезпечення виступатимуть фінанси суб'єктів господарювання регіону, державні фінанси регіону та фінанси домогосподарств регіону [8].

Будівельна галузь є однією з найважливіших галузей народного господарства, від якої залежить ефективність функціонування всієї системи господарювання в країні. Важливість цієї галузі для економіки будь-якої країни можна пояснити наступним чином: капітальне будівництво, напевне, як ніяка інша галузь економіки, створює велику кількість робочих місць і 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 будуть розвиватися: виробництво будівельних матеріалів і відповідного обладнання, машино-будівна галузь, металургія і металообробка,

нафто-хімія, виробництво скла, деревообробна і фарфоро-фаянсова 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.

Загальна кількість будівельних підприємств України сьогодні становить 88,737 тис. одиниць, з них великі та середні – 3,6 тисяч.

Стан будівельного ринку та перспективи його розвитку визначаються загальним станом економіки України. Як відомо, економічне зростання країни оцінюється приростом валового внутрішнього продукту (ВВП) і обумовлюється його позитивною динамікою. Після 2002 року у розвитку економіки України можна виділити такі періоди з характерними тенденціями: 2002-2007 рр. – поступова стабілізація економіки і економічне зростання; з 2008 р. – до сьогодні – падіння рівня економічного розвитку країни внаслідок світової фінансової кризи і, як наслідок, різке падіння як макроекономічних показників, так і показників будівельної галузі.

Упродовж 2002-2007 рр. щорічно зростав абсолютний та відносний розмір ВВП, створений галуззю «Будівництво»: виняток щодо показника відносного зростання – лише 2002 рік. У 2003, 2004, 2007 роках індекс “будівельної” частки ВВП до попереднього року суттєво випереджає індекс ВВП по економіці загалом (у 2003 р. — відповідно 127,0 % та 109,4 %, тобто на 17,6 пункту; у 2004 р. – відповідно 119,5 % та 112,1 %, тобто на 7,4 пункту, у 2007 році – відповідно 113,2 % та 107,9 %, тобто на 5,3 пункту). Упродовж 2002-2007 років спостерігається безперервне зростання інвестицій по економіці загалом, тобто зростання платоспроможного попиту на продукцію галузі “Будівництво”.

З 2008 року разом із початком фінансової кризи будівельний ринок почав занепадати, що немало вдарило по будівельному бізнесі. Зокрема більшість підприємств, не витримавши великої конкуренції, почали закриватись, бо підприємства не приносили ніякого доходу.

В Україні будівництво до початку кризи було однією з ключових галузей економіки, основою для функціонування інших виробничих і невиробничих галузей. Його розвиток свідчив про зростання добробуту в суспільстві.

Обсяги виконаних у 2010 році будівельних робіт продовжують скорочуватися: 5,4 % порівняно з кризовим 2009-им і лише 48,2 % від рівня передкризового 2008 року (і це при тому, що друга половина 2008-го вже характеризувалася тотальним згортанням будівництв і девелоперських проектів). Протягом 2011–2012 років, початку 2013 року будівельна галузь України зазнавала як збільшення, так і скорочення обсягів виробництва будівельної продукції. У 2011 році усі часові періоди за кількістю місяців від січня до будь-якого місяця року продемонстрували стабільний ріст обсягів виконаних будівельних робіт з помітним нарощенням відносних показників у II кварталі. У 2012 році ця динаміка помітно погіршилася, в результаті чого лише з січня по травень було зафіксовано показники росту, а з травня відносні індекси виконання будівельних робіт лише зменшувалися, досягнувши позначки 86,0 % січня-грудня до відповідного періоду 2011 року. На початку цього року динаміка індексів не змінила свого напрямку регресії, досягнувши у січні-травні 2013 року показника 82,2 % до відповідного періоду 2012.

Обсяг зданого в експлуатацію житла значною мірою визначається обсягом залучених у дану сферу інвестицій, що формують попит на ринку житлової нерухомості. Для підтримки попиту на ринку житлової нерухомості державою прийнято ряд програм сприяння житловому будівництву, однак через відсутність фінансування, їхня ефективність є досить низькою. Пільгові умови кредитування

житлового будівництва, передбачені цими програмами, не відповідають реальному рівню доходів цільових верств населення, зокрема в обліковий реєстр державних житлових програм можуть потрапити люди з рівнем доходу вище середнього, тоді як програма повинна забезпечити житлом в першу чергу працівників бюджетної сфери. Відтак, діючи на сьогодні державні житлові програми не можуть значним чином позитивно вплинути на становище в галузі. Важливою проблемою при цьому постає відсутність належного фінансування державних програм, які б мали стабілізувати ситуацію в галузі.

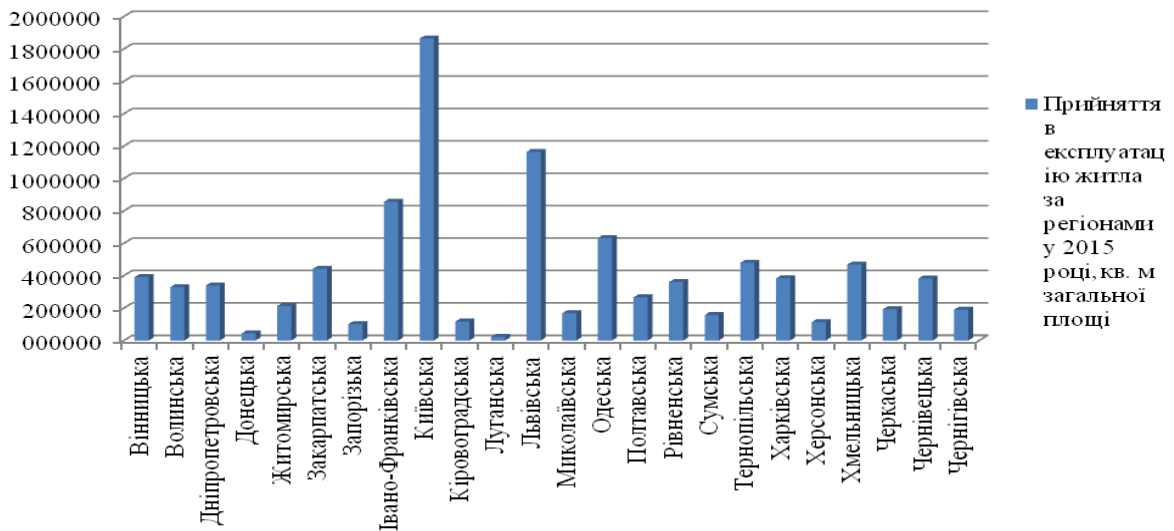


Рис. 1. Приняття в експлуатацію житла за регіонами у 2015 році, кв. м загальної площі

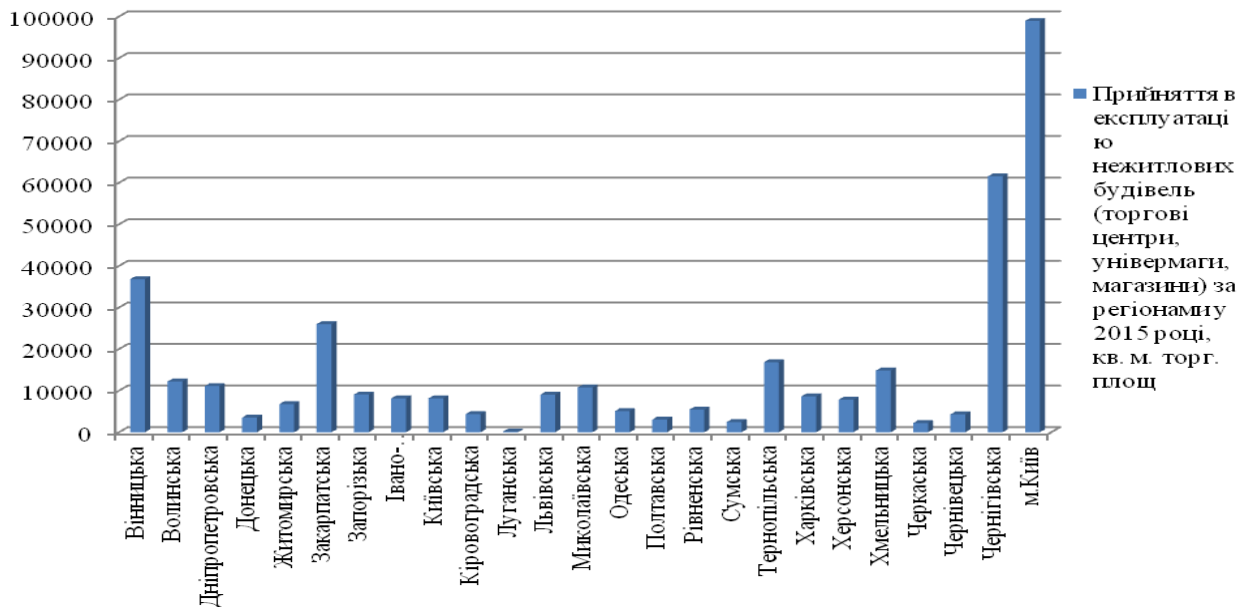


Рис. 2. Приняття в експлуатацію нежитлових будівель (торгові центри, універмаги, магазини) за регіонами у 2015 році, кв. м торг. площі

Також можна стверджувати, що система іпотечного кредитування первинного ринку практично відсутня, оскільки даний вид кредитування є досить ризиковим, що пов'язане з завищеною оцінкою житлової площі по відношенню до реальних доходів середньостатистичного українця.

Досить значимою для перспектив розвитку вітчизняної будівельної галузі є її оцінка з позиції іноземних спостерігачів. Важливим у цьому плані є рейтинг чергового дослідження Світового банку та Міжнародної фінансової корпорації “DoingBusiness – 2014”, який є одним із ресурсів для оцінки інвесторами ділового клімату та умов ведення бізнесу в країні та, відповідно, основою для прийняття інвестиційних рішень. Так, за результатами даного дослідження у 2013 році, впровадивши регуляторні реформи бізнес-клімату Україні вдалось поліпшити свій рейтинг серед країн світу, піднявшись на 28 пунктів – до 112 місця, у порівнянні із минулорічними результатами. Виняткового значення при цьому набули заходи з дерегуляції та спрощення дозвільних та погоджувальних процедур у будівництві, що стало наслідком прийняття Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”. Спрощення дозвільно-погоджувальних процедур у будівництві дало поштовх для залучення інвестицій, головним чином у житлове будівництво, якого зміни торкнулися найбільше.

Основним чинником, який сприяв розвитку кризи, є зниження попиту, в основному на житло економ-класу. Це пояснюється тим, що такий вид житла отримували в основному за рахунок банківських кредитів, видача яких різко скоротилася з початком кризи. В цей же час попит на елітне житло впав незначно. Недостача власних фінансових ресурсів спонукає будівельників шукати нові способи залучення додаткового фінансування. Велику надію суб'єкти ринку покладають на підтримку держави.

Отже, виходячи з вищенаведених даних щодо стану будівельної галузі, можна окреслити коло наступних 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 (неможливість конкурувати з такими крупними структурами, як французькі компанії “DUMES GTM” чи “BOUYGUES”);
- недосконала система ціноутворення;
- бюрократичні перешкоди на шляху реалізації інвестиційних проектів;
- відсутність рівних правових умов діяльності всім учасникам інвестиційного процесу;

Незважаючи на всі обіцянки керівництва країни, ця галузь української економіки поки що так і не оговталася від кризи. Проблема нагадує зачароване коло: щоб активізувати будівництво потрібні кредити, але щоб банки дали відповідні позики, вони повинні бути впевнені в їх поверненні.

Забудовники ж, незважаючи на зниження платоспроможного попиту, не поспішають знижувати ціни, очікуючи, що ринок ось-ось почне бурхливо рости.

Однак, незважаючи на всі райдужні прогнози, це “ось-ось” тягнеться вже третій рік. У результаті термін закінчення заморожених ще восени 2008 року недобудов як і раніше невідомі, а навчені гірким досвідом українці перемикаються на ринок вторинного житла.

Цьому, зокрема, сприяє значне збільшення його пропозиції на ринку нерухомості – адже все більше власників “зайвих” квадратних метрів, які колись купували їх з інвестиційними цілями розчаровуються у своїх надіях. Поступова реанімація іпотечних програм так же здебільшого спрямована на придбання вже готового житла, що ще більше ускладнює становище українських будівельників.

У цілому ж поки будівельний бізнес України тільки намагається дотягнутися до передкризових рівнів. Так, за підсумками 2010 р., обсяг виконаних будівельних робіт в середньому по країні склав близько 94,6% відповідного показника попереднього року. При цьому в ряді регіонів, наприклад, Закарпатській та Чернівецькій областях, обстановка є особливо складною – за 12 місяців 2010р. обсяг будівельних робіт там склав 59,8% і 59,6% відповідно.

У Тернопільській та Львівській областях, де з весни 2010 р. відзначалася активізація переділу ринку будівельних послуг, цей показник також продемонстрував негативну динаміку (81,4% 78,0%), причому в останні місяці становище почало потроху виправлятися.

Показовими на цьому тлі виглядають успіхи будівельного бізнесу у Миколаївській (+30,7%), Донецькій (+21,3%), Полтавської (+18,4%), при тому, що інтенсивність будівельних робіт у Києві та Київській області все ще продовжує знижуватися (-7,8% і -1,9% в порівнянні з підсумками 2009р.)

У 2015 році були прийняті нові проекти для будівельних робіт.

Між тим, виробництво будматеріалів потроху зростає, що вселяє по відношенню до перспектив галузі помірний оптимізм.

У галузі державного регулювання сфери житлового будівництва, зокрема стосовно механізмів його фінансування, останнім часом було розроблено багато законодавчих актів та постанов. Усі вони були спрямовані на врегулювання стосунків між учасниками будівництва, захист прав основних інвесторів житлового будівництва – населення.

Із прийняттям Закону України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла” від 29.06.2010 № 2367-VI, згідно якого було внесено ряд поправок до Закону України “Про інвестиційну діяльність” від 18.09.1991 № 1560-XII та “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” від 19.06.2003 № 978-IV та ряду інших законодавчих актів у сфері інвестування житлового будівництва за кошти залучені від фізичних та юридичних осіб відбулись суттєві зміни. Зокрема, було чітко визначено способи інвестування та фінансування будівництва об’єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб. Таким чином, нині інвестування будівництва житла може здійснюватися виключно через:

- 1) фонди фінансування будівництва,
- 2) фонди операцій з нерухомістю,
- 3) інститути спільного інвестування,
- 4) шляхом випуску цільових облігацій, виконання зобов’язань за якими забезпечується одиницею такої нерухомості, відповідно до законодавства.

На сьогоднішній день будівельна галузь є однією з найбільш змістовних і масштабних, виходячи з кількості залучених у виробничий процес людей. Кадрова ситуація в цій сфері, на перший погляд, не викликає побоювань, адже фахівців будівельного профілю різної кваліфікації та рівня освіти досить багато, і здається, що підбір потрібної команди для реалізації наявних проектів не викличе труднощів. Тим не менш, це завдання вирішується не так просто. Причина – кадровий потенціал задіяний не повною мірою. Такий стан справ частково пояснюється тим, що фахівці-початківці

поки ще не встигають швидко придбати в достатньому обсязі необхідний практичний досвід, внаслідок чого гостро відчувається дефіцит у кваліфікованих кадрах. Саме тому багато компаній намагаються вирішити проблему шляхом залучення працівників передпенсійного та пенсійного віку, які чітко усвідомлюють своє місце й роль у структурі виробничого процесу.

Не зважаючи на заходи, що приймаються владою для допомоги у відновленні будівництва, населення не довіряє забудовникам і банкам, що в сукупності дає негативний ефект. У цій ситуації далеко не останню роль може зіграти НБУ. Якщо його політика підтримає і простимулює видачу комерційними банками іпотечних кредитів і кредитування забудовників, то це може поступово повернути будівельну галузь у докризовий стан.

У такій ситуації компанії вимушені були адаптуватися, приймати термінові антикризові заходи.

Загальними для всіх компаній є ухвалення таких заходів. Першим, що зробили всі будівельні компанії, – це скорочення до можливого мінімуму, без втрати якості, витрат. Так, сьогодні враховують і розраховують з великою увагою всі витрати будівельних матеріалів, шукають шляхи їх економії. В рамках цього рішення почали розвивати бартерні відносини. За допомогою таких операцій мінімізуються касові розриви і зменшуються грошові витрати на закупівлі. Одним з видів скорочення витрат можна назвати скорочення персоналу або переведення його на неповний робочий день, скорочення зарплат. За допомогою цього компанії заощадили до 60 % загальних витрат [7].

Ще один метод протистояння кризі – це економія на поверненні боргів. Підприємства намагаються реструктуризувати свої борги за кредити, виплату відсотків за облігації і т.д. Крім того характерним є перехід на гривневі кредити, оскільки прив'язка до нестабільного долара приводить до все більших витрат компаній [3].

Антикризовою мірою є також розвиток надання нових послуг. Будівельні компанії частково переорієнтовували свої будівельні підрозділи на виконання генпідрядних робіт, а продукцію допоміжних виробництв (вироби з неіржавіючої сталі, виробництво віконних систем) зорієнтували на зовнішні ринки. Подібна схема оптимально задіює всі потужності підприємств, але не приносить великих прибутків [5].

У сучасних умовах ефективним також є метод зменшення площі квартир. У споживачів немає засобів для купівлі квартир площею 100 і більше кв. м., тому в будівельних фірмах ухвалили рішення про розформування крупних квартир на менші.

Актуальним є перегляд схеми продажів житла, оскільки покупці, що мають гроші, бояться дефолтів компаній, а готового житла на ринку не так вже і багато (див рис. 3). Залишившись без банківського фінансування, забудовники почали самостійно запускати кредитні схеми продажів. Вони стали не просто масово продавати квартири на виплату, але і фіксувати при цьому ціни [4].

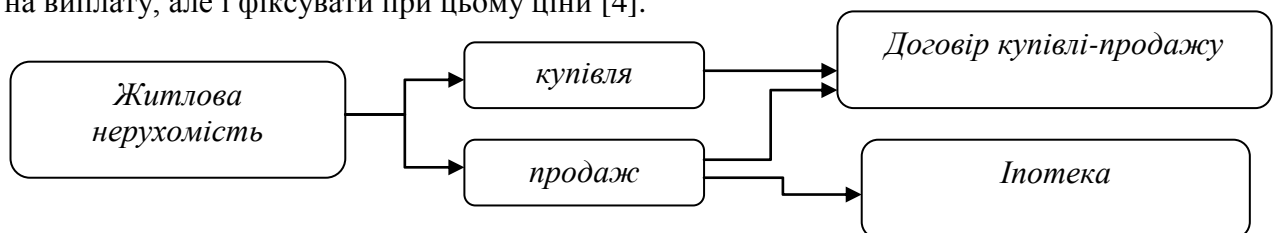


Рис. 3. Схема купівлі та продажу житла в Україні (первинний ринок житла).

Головна причина впровадження забудовниками кредитних схем - гостра нестача коштів. За останні місяці істотно змінилася структура джерел фінансування більшості з них, оскільки банки, інвестиційні фонди та інші фінансові установи припинили їх кредитувати.

У міру згорання кредитних проектів будкомпаній фінустанови зупинили і кредитування громадян під покупку новобудов. За даними “Простобанк Консалтинг”, на початок грудня позики на первинному ринку не надавав жоден з 50 найбільших банків країни.

Згідно з прогнозами експертів у першому кварталі розстрочки і кредитні проекти запустять ще близько 15-20 будівельних компаній. У міру посилення фінансової кризи і зниження попиту на житло фахівці припускають спрощення схем, а також поліпшення умов кредитування. Не виключають сьогодні і голосних скандалів: якщо забудовникам не буде вистачати залучених коштів, вони будуть заморожувати будівництва.

Висновки. 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 б стимулювала роботу всіх сфер і галузей будівельного комплексу, а також запровадження принципово нового інвестиційного механізму, що забезпечував би надходження до даної сфери економіки коштів з різноманітних джерел фінансування: державних, приватних, комерційних, іноземних. Таким механізмом могла б стати іпотека. На це треба націлити систему кредитування та надання пільгових позичок населенню. Створення бірж, інвестиційних та інших фондів, іпотечних і житлових банків, страхових компаній, інших ринкових структур, які можуть забезпечити залучення позабюджетних інвестицій у будівництво – все це елементи нової політики в галузі будівництва.

І все це повинне будуватися на чіткій, збалансованій загальнодержавній програмі, яку б усі суб'єкти влади і господарської діяльності втілювали в життя як пріоритетний напрям економічної політики Української держави.

Фінансове забезпечення стимулювання сталого розвитку регіону є лише складовою частиною механізму стимулювання сталого розвитку регіональної СЕЕ системи. Для того, щоб з'ясувати всі аспекти механізму стимулювання сталого розвитку, необхідно розглянути систему інструментів стимулювання сталого розвитку та визначити джерела залучення коштів для проведення ефективної політики стимулювання сталого розвитку регіону.

Список використаних джерел:

1. Герасимчук З. В. Регіональна політика сталого розвитку: теорія, методологія, практика: Монографія / З. В. Герасимчук – Луцьк: Надстир'я, 2008. – 528 с.
2. Герасимчук З.В. Стимулювання сталого розвитку регіону: теорія, методологія, практика: Монографія / Герасимчук З.В., Поліщук В.Г. – Луцьк: РВВ ЛНТУ, 2011. – 516 с.
3. Дакас К. Ринок будівництва: капітуляція перед кризою [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.telegrafua.com>
4. Кононов С. Криза будівельної галузі. Хто винен? / С. Кононов // Дзеркало тижня. – 2009. – № 40. – С. 30–34.
5. Молчанов І. Уроки кризи і оновлене бачення будівництва / І. Молчанов // Дзеркало тижня. – 2010. – № 14. – С. 23–26.
6. Сталій розвиток та екологічна безпека суспільства в економічних трансформаціях / [Андрєєва Н.М., Бараннік В.О., Белашов Є.В. та ін.]; За науковою редакцією д.е.н., проф. Хлобистова Є.В. / РВПС України НАН України, ІПРЕЕД НАН України, СусДУ, ЛНТУ, НДІ СРП. – Сімферополь: ПП “Підприємство “Фенікс”, 2010. – 582с. – С. 75–110.
7. Толмачьов М. Будівельна компанія “Фирма «Т.М.М.» М. Толмачева” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.all.kharkov.ua
8. Фінансове забезпечення сталого розвитку регіонів України: міжбюджетні відносини та інноваційні інструменти стимулювання: Монографія; за науковою редакцією д.е.н., проф. Вахович І.М. – Луцьк: Волиньполіграфтм, 2014. – 331 с.