

О. С. СИЧ

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Розглянуто та проаналізовано основні тенденції розвитку ринку житлового будівництва в Україні, проведено дослідження статистичних даних щодо забезпеченості населення житлом та параметрів житлового будівництва. Виокремлено проблеми, з якими сьогодні стикається ринок житлового будівництва, та запропоновані шляхи їх розв'язання

Ключові слова: житлове будівництво, рівень забезпеченості житлом, інвестиції, іпотечне кредитування, інноваційний розвиток

Постановка проблеми. Будівництво є рушійною силою економіки будь-якої країни. Розвиток будівельної галузі сприяє виникненню необхідних умов для розв'язання великої кількості соціальних та економічних проблем. Так, соціальний ефект від розвитку житлового будівництва полягає, перш за все, у вирішенні житлової проблеми та підвищенні рівня зайнятості населення. В свою чергу, економічний ефект полягає у зростанні обсягів виробництва суміжних галузей (промисловості будівельних матеріалів, машинобудування, металургії, деревообробної і хімічної промисловості тощо).

На жаль, сьогодні досить складно говорити про будь-яку конкурентоспроможність будівельної галузі в нашій країні. Україна суттєво відстає від зарубіжних країн за обсягами та якістю житла, забезпеченістю ним населення через брак необхідних фінансових та організаційних перетворень.

Тому на сьогоднішній день велике значення має визначення шляхів розвитку національного ринку будівництва, особливо його житлового сектору.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемам розвитку житлового будівництва в Україні присвячені праці І.А. Педько, О. Пшик-Ковальської, Р.Б. Тяна, А.Ю. Перетятко, Д.О. Фаріона, Ю.М. Воробйова, Ю.І. Соха, В.К. Данилко, О. Г. Янкового та інших.

Зокрема, І.А. Педько досліджує фактори впливу на розвиток ринку нерухомості. О. Пшик-Ковальська висвітлює соціальні проблеми розвитку житлового будівництва. Р.Б. Тяна та А.Ю. Перетятко розглядають особливості організації управління будівництвом в умовах кризи. Д.О. Фаріон, Ю.І. Соха та Ю.М. Воробйов розглядають фінансові механізми розвитку житлового будівництва. В.К. Данилко, О. Г. Янковий досліджують проблеми інноваційного розвитку будівельного ринку.

Незважаючи на велику кількість публікацій, присвячених житловому будівництву в Україні, питання, пов'язані із дослідженням чинників і тенденцій розвитку даного сектору, потребують періодичного перегляду та ґрунтовнішого аналізу.

Визначення мети дослідження. Метою даної статті є характеристика сучасного стану житлового будівництва в Україні, визначення чинників, що обмежують його розвиток, та шляхів подолання проблем розвитку даного сектору ринку будівництва.

Виклад основного матеріалу. Сьогодні задоволення потреб людей в житлі є актуальною

економічною та соціальною проблемою. За даними Державної служби статистики України середній рівень забезпеченості житлом в країні дорівнює 23,7м² на одну людину. Такий рівень є найнижчим у Європі, де забезпеченість житлом коливається від 35 до 45 м² на одну особу [2].

Слід також зауважити, що велика кількість людей взагалі не мають свого житла. Майже 3,5 млн сімей і однаків проживають у комунальних квартирах чи гуртожитках або орендують житло у приватних осіб; більше 5 млн осіб проживають в аварійних будинках і в будинках передаварійного стану [3].

Про великий попит населення на житло свідчить наявність житлових черг. Проте необхідно зауважити, що квартирна черга становить менше половини загального попиту на житло. За статистикою в Україні у черзі на квартиру станом на 01.01.2015 стоїть 657203 сім'ї [1].

Однак, при наявності високого попиту на житло показники галузі продовжують погіршуватися: зменшуються обсяги інвестицій у будівництво і відповідно зменшуються обсяги виконаних робіт. Така ситуація обумовлюється дією трьох груп факторів:

- економічних, до яких відноситься кризовий стан економіки країни, недоступність кредитних ресурсів (скорочення іпотечних програм, підвищення ставок та посилення вимог до позичальників), падіння платоспроможного попиту на житло;

- структурних, що характеризуються нерівномірністю обсягів житлового будівництва за регіонами, районами, містами і селищами;

- правових, які полягають у суперечливості чинного законодавства, неврегульованості багатьох аспектів житлового будівництва, непрозорості фінансових схем у процесі будівництва житла [4].

Як відомо, індикатором попиту на будь-який товар є зміна ринкової ціни на цей товар. Тому для з'ясування реального платоспроможного попиту на ринок житлової нерухомості доцільним є аналіз динаміки цін на житло в Україні.

Аналіз індексів цін у сфері житлового будівництва (рисунок 1), свідчить про зменшення темпу росту цін на житло у гривні, починаючи з другої половини 2012 року, тобто ціни на житло продовжують зростати, однак, значно меншими темпами, ніж у 2011 році [1]. Водночас, згідно з рейтингом GlobalHousePriceIndex, опублікованим найбільшою британською консалтинговою компанією

в сфері нерухомості KnightFrank, в Україні спостерігається найбільше у світі падіння цін: у

2014 році ціни на житло у доларах США зменшилися на 25,9% за рік [5].

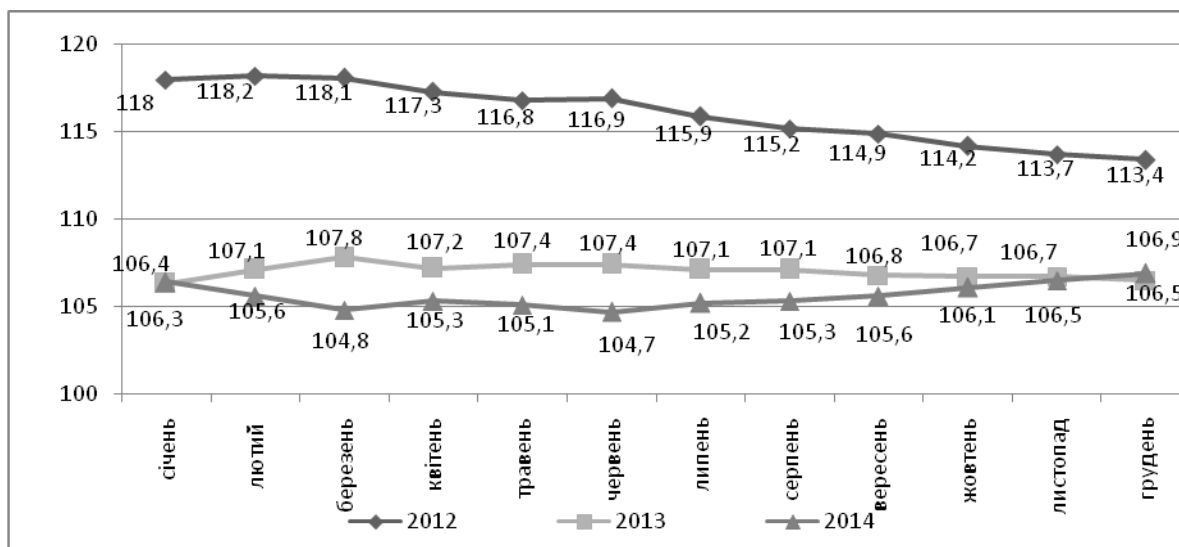


Рисунок 1-Індекси цін у сфері житлового будівництва (наростаючим підсумком у % до відповідного періоду попереднього року)[1]

Таким чином, житло подешевшало в доларовому еквіваленті, більше ніж на четверту частину, при цьому ціна за квадратний метр житла за останні три роки в національній валюті (гривні) динамічно зростала на рівні, не меншому від офіційного показника інфляції.

Зменшення цін вочевидь пов'язано з нестабільною політичною та економічною ситуацією в

країні, девальвацією національної валюти та зменшенням платоспроможного попиту населення.

Для того, щоб оцінити наскільки результативно є робота підприємств у сфері житлового будівництва використовуємо такі показники як: введення в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир. Динаміка цих показників наведена у таблиці 1.

Таблиця 1 – Введення в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир [1]

Показник	2010	2011	2012	2013	2014
Введення в експлуатацію загальної площі житла, тис.м ²	9339	9410	10750	11217	9741
у тому числі:					
у міських поселеннях	6304	6965	7539	7672	6645
у сільській місцевості	3035	2445	3211	3545	3096
Кількість збудованих квартир, тис.	77	83	91	102	105
у тому числі:					
у міських поселеннях	57	66	70	75	77

Як видно з таблиці 1, загальна кількість збудованих квартир починаючи з 2010 року постійно збільшується. При цьому площа введеного в експлуатацію житла за останній рік значно зменшилась. Так, у 2014 році було введено 9741 тис.м², що становить 86,8% від введеного в експлуатацію житла у попередньому році, що свідчить про зменшення площі збудованих квартир та кількості кімнат. Так, якщо в 2012-2013 році одно-, дво- і трикімнатні квартири вводилися в експлуатацію в приблизно рівних кількостях, то в 2014 році однокімнатні квартири складають практично половину всіх прийнятих в експлуатацію квартир – 51%. Двокімнатні складають 22%, трикімнатні – також 22% [5].

Слід зазначити, що обсяг зданого в експлуатацію житла значною мірою визначається обсягом

залучених у дану сферу інвестицій. На сьогоднішній день існує кілька можливих способів залучення ресурсів для фінансування будівництва і придбання житла. Форми та джерела інвестицій у житлове будівництво різні, але всі вони зводяться до трьох основних напрямків:

- фінансування за рахунок власних коштів будівельних компаній;
- фінансування по напрямках комерційного кредитування будівельних організацій;
- іпотечне кредитування приватних забудовників та покупців готового житла [6].

Щодо фінансування житлового будівництва державою, тут варто зазначити, що в Україні бюджетні кошти направляються в основному на реалізацію цільових програм, і зменшуються з кожним роком. Пільгові умови кредитування житлового

будівництва, передбачені державними програмами, не відповідають реальному рівню доходів цільових верств населення, зокрема в реєстр державних житлових програм можуть потрапити люди з рівнем доходу вище середнього [7]. Відтак, діючи на сьогодні державні житлові програми не можуть значним чином позитивно вплинути на становище в галузі.

Сучасні будівельні компанії України використовують здебільшого позикові фінансові ресурси, і дуже мало власних. Залежність будівельних компаній від позикових джерел фінансового забезпечення створює додаткові проблеми, вимагає постійного пошуку замовників-інвесторів, за рахунок авансів яких можливо забезпечити фінансування будівництва [8].

Таким чином, основна частина житлового будівництва має здійснюватися за кошти потенційних власників житла. Проте, низький рівень платоспроможності основної частини населення зумовлює пошук нових джерел фінансування будівництва житла.

Досвід зарубіжних країн свідчить про ефективність застосування іпотечного кредитування для забезпечення соціально-економічного зростання ринку житла. Однак, в Україні система іпотечного кредитування первинного ринку нерухомості практично відсутня. До головних проблем, що стримують розвиток систем іпотечного кредитування, можна віднести наступні [7]:

1) Масштаби довгострокового іпотечного житлового кредитування обмежені короткостроковою ресурсною базою банків.

2) Надмірна вартість кредитів, яка є наслідком високої ціни залучених ресурсів для банків та не повністю сформованого законодавчого поля в галузі іпотечного житлового кредитування. Це зумовлює високі ризики іпотечного кредитування, які закладаються банками у процентні ставки за кредитами;

3) Складність оцінки платоспроможності позичальника, тому що значна частка в доходах населення – неофіційні доходи;

4) Політична та економічна нестабільність в країні, що підвищує ризики іпотечного кредитування.

Таким чином, спостерігається тенденція до скорочення іпотечних програм, підвищення ставок кредитування та посилення вимог до позичальників.

Крім бар'єрів, пов'язаних з фінансовим забезпеченням будівництва, розвиток ринку житлового будівництва стримує значне податкове навантаження та наявність адміністративних бар'єрів у будівництві, зокрема, при отриманні документації щодо дозволу на будівництво.

Проблеми, що виникають на рівні підприємств, пов'язані передусім зі складністю управління фінансовими ресурсами, організацією виробництва та праці на будівельних підприємствах. На ритмічність та рівномірність ведення будівельної діяльності впливають також природні фактори. Від них деякою мірою може залежати виконання ремонтно-будівельних робіт у встановлені терміни. Серед

основних причин зривів строків будівництва – неефективний менеджмент забудовників, недостатній виробничий потенціал, зниження керованості структурою учасників будівельного процесу, наприклад, при спорудженні об'єктів та виконанні ремонтно-будівельних робіт кількома субпідрядними підприємствами різної підпорядкованості [9].

Значний знос виробничих фондів будівельних підприємств, в першу чергу машин та обладнання, використання застарілих, енерговитратних технологій з виробництва будівельних матеріалів, виробів і конструкцій впливає на зростання собівартості будівельної продукції і, як наслідок, призводить до збільшення вартості житла і скорочення платоспроможного попиту на нього [6].

Ще однією з найважливіших проблем є недостатня кількість кваліфікованих працівників. Частково це пов'язано з тим, що будівельні професії не є престижними серед молоді через недостатню високу оплату порівняно з великими затратами праці. Поряд з тим тисячі кваліфікованих будівельників знаходять попит на свою працю поза межами України.

Таким чином, на ринку житлового будівництва спостерігаються істотні зміни під впливом факторів внутрішнього та зовнішнього середовища: падіння купівельної спроможності населення, політичної нестабільності, значного зростання ціни на будівельні матеріали, недосконалості системи іпотечного кредитування в Україні тощо.

Для подолання існуючих в будівельній галузі проблем необхідне державне втручання і підтримка. Виходячи з вище зазначеного, з метою підвищення ефективності процесів житлового будівництва в Україні необхідна реалізація таких заходів, як:

- вдосконалення нормативно-правового забезпечення будівельного процесу, у першу чергу, у сфері здійснення фінансування будівництва;

- вдосконалення механізму реалізації державних цільових програм щодо забезпечення населення доступним житлом, державна підтримка інвестиційних проектів;

- розвиток житлової іпотеки та державна підтримка комерційних банків, які пропонують іпотечні програми;

- зниження відсоткових ставок та полегшення доступу до кредитних ресурсів;

- надання податкових звільнень забудовникам соціального житла;

- усунення бюрократичних перепон та скорочення термінів узгодження дозвільної документації.

Проте слід зауважити, що розвиток житлового будівництва напряму залежатиме від економічної та соціальної стабільності в країні. Тому державна політика повинна бути спрямована, перш за все, на зниження інфляції, відновлення економічного зростання, стабілізацію грошового обігу, скорочення дефіциту бюджету, зміцнення національної валюти, підвищення добробуту населення.

Окрім державної підтримки і стабілізації макроекономічних показників, велике значення для розвитку житлового будівництва має впровадження

інновацій на рівні будівельних підприємств. Так, впровадження екологічно чистих, енерго- та ресурсозберігаючих технологій та матеріалів, застосування нових більш продуктивних видів будівельних машин і устаткування, впровадження нових архітектурно-планувальних рішень, застосування нових форм організації будівельних робіт дасть змогу підвищити ефективність виробництва, покращити якість житла, зекономити ресурси, знизити витрати на експлуатацію будівель і споруд.

При цьому, здатність будівельного підприємства до впровадження інновацій значно залежить від прибутковості роботи самого підприємства, наявності власних фінансових ресурсів та можливості використати позичені кошти [11].

Для забезпечення інноваційного розвитку будівельного підприємства важливе значення мають також знання, навички, кваліфікація, досвід, творчі здібності працівників. Тому для успішної реалізації політики розвитку підприємства необхідне створення ефективної системи розвитку персоналу підприємства, зокрема своєчасне й ефективне проведення навчання та підвищення кваліфікації працівників. Так, розвиток будівельного підприємства вимагає підготовку працівників до виконання нових функцій, займання нових посад, розв'язання нових завдань [11].

Разом з цим вітчизняні будівельні підприємства повинні достатню увагу приділяти удосконаленню системи менеджменту організації, особливо підвищенню ефективності взаємодії всіх учасників будівельного процесу, що сприятиме скороченню термінів будівництва.

Таким чином, використання сучасної техніки та технологій, висока продуктивність праці, а також ефективна система менеджменту є ключовими факторами успіху будівельних підприємств.

Висновки. Підприємства, які працюють на українському ринку житлового будівництва, зіштовхуються з великою кількістю проблем, що гальмують їх розвиток. Найбільш значними серед них є: відсутність джерел фінансування будівництва (значне скорочення обсягів державних капітальних вкладень, зменшення інвестиційних можливостей домінуючої частини суб'єктів господарювання, зубожіння значної частини населення); значне податкове навантаження; наявність адміністративних бар'єрів у будівництві; недосконала система механізмів нормативно-правового регулювання економічних, соціальних і правових відносин; високий ступінь зносу основних фондів та використання застарілих, енерговитратних технологій.

Шляхами подолання існуючих в будівельній галузі проблем є: вдосконалення нормативно-правового забезпечення будівельного процесу; розвиток житлової іпотеки, зниження відсоткових ставок та полегшення доступу до кредитних ресурсів; надання податкових звільнень забудовникам

соціального житла; усунення бюрократичних перепон та скорочення термінів узгодження дозвільної документації.

Подальший розвиток будівельних підприємств в умовах скорочення платоспроможного попиту буде можливий тільки за рахунок впровадження інновацій, підвищення кваліфікації персоналу та створення ефективної системи менеджменту. Це дасть змогу наблизити не лише кількісні, а й якісні показники житлового будівництва України до європейських стандартів.

Список літератури: 1. Офіційний сайт Державного комітету статистики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua 2. І.А. Пед'юк Фактори впливу на розвиток ринку нерухомості та будівельної галузі в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://economics.opu.ua> 3. О.М. Пшик-Ковальська, Л.Ю.Сай Аналіз тенденцій розвитку житлового будівництва в Україні: основні проблеми та перспективи [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://irbis-nbuv.gov.ua> 4. Р.Б. Тянь, М.Ф. Іванов, І.В. Грищенко Сучасний стан будівельного ринку України і заходи щодо його стабілізації в умовах світової фінансової кризи [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://donnasa.org> 5. Global House Price Index - Knight Frank [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.knightfrank.com> 6. Перетятко А.Ю. Перспективи розвитку житлового будівництва в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://irbis-nbuv.gov.ua> 7. Д.О. Фаріон Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua> 8. Воробйов Ю.М. Фінансове забезпечення діяльності будівельних підприємств [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://vorob.crimea.edu> 9. Ю.І. Соха, К.В. Процак Формування будівельного ринку в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ena.lp.edu.ua> 10. В.К. Данилко Використання інноваційних технологій як основа підвищення конкурентоспроможності підприємств будівельної галузі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ven.ztu.edu.ua> 11. Конкурентоспроможність підприємства: оцінка рівня та напрямки підвищення: [монографія / за заг. ред. О. Г. Янкового]. – Одеса : Атлант, 2013. – С. 445-447

Bibliography (transliterated): 1. Oficijnyj sajт Derzhavnogo komitetu staty`styk`y Web. <www.ukrstat.gov.ua> 2. I.A. Ped'ko Faktory vplyvu na rozvy`tok ry`nku neruxomosti ta budivel`noy galuzi v Ukraini Web. <<http://economics.opu.ua>> 3. O. Pshyk-Koval's'ka, L.Saj Analiz tendencij rozvy`tku zhy`tloвого budivny`cztva v Ukraini: osnovni problemy`ta perspekty`vy Web. <<http://irbis-nbuv.gov.ua>> 4. R. B. Tyan, M. F. Ivanov, I. V. Gryshhenko Suchasny`j stan budivel`nogo ry`nku Ukrainy` i zahody`shhodo jogo stabilizacijy v umovax svitovoyi finansovoyi kry`zy Web. <<http://donnasa.org>> 5. Global House Price Index – Knight Frank Web. <http://www.knightfrank.com> 6. Peretyat'ko A. Perspektvy`vy`rozvy`tku zhy`tloвого budivny`cztva v Ukraini Web. <http://irbis-nbuv.gov.ua> 7. D.O. Farion Finansove zabezpechennya zhy`tloвого budivny`cztva v Ukraini Web. <<http://www.economy.nayka.com.ua>> 8. Vorobjov Yu. M. Finansove zabezpechennya diyal`nosti budivel`ny`x pidpry`yemstv Web. <<http://vorob.crimea.edu>> 9. Yu.I. Soxa, K.V. Procaк Formuvannya budivel`nogo ry`nku v Ukraini Web. <<http://ena.lp.edu.ua>> 10. V.K. Danyl'ko Vy`kory`stannya innovacijny`x tehnologij yak osnova pidvy`shhennya konkurentospromozhnosti pidpry`yemstv budivel`noy galuzi Web. <<http://ven.ztu.edu.ua>> 11. Konkurentospromozhnist` pidpry`yemstva: ocinka rivnya ta napryamy` pidvy`shhennya: [monografiya / za zag. red. O. G. Yankovogo]. – Odesa : Atlant, 2013. – 445-447Print

Надійшла (received) 10.11.2015

Відомості про авторів / About the authors

Сич Ольга Сергіївна – Національний технічний університет «Харківський політехнічний інститут», студент; тел.: (068) 064-01-29; e-mail: OlgaSy4@yandex.ru.

Sych Olga Serhivna – National Technical University "Kharkiv Polytechnic Institute", student; тел.: (068) 064-01-29; e-mail: OlgaSy4@yandex.ru.