

УДК 69.003

**Понуровський О. І.**Харківський національний університет міського господарства  
імені О. М. Бекетова**ОСОБЛИВОСТІ ПОСТКРИЗОВОГО РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ**

Проаналізовано стан будівельної галузі України в умовах кризи. Визначено основні причини та наслідки різкого спаду процесів будівництва, проаналізовано нормативно-правові та економічні аспекти регулювання будівельного ринку. На основі аналізу запропоновано шляхи виходу з кризового стану, зокрема, визначені основні чинники зростання ринку будівництва, формування ефективної законодавчої бази та приведений аналіз досвіду виходу з кризи будівельної галузі країн Європи.

**Ключові слова:** будівельна галузь, криза, інвестиції, нормативно-правова база, ефективність роботи.

**Постановка проблеми.** В економіці кожної країни будівельна галузь відіграє провідну роль у створенні та модернізації виробничих та невиробничих основних фондів для всіх галузей національної економіки. За обсягом виготовленої продукції, матеріаломісткістю та зайнятістю будівельний сектор займає основне місце в системі капітальних надходжень, що, власне, і зумовлює, з одного боку, її високу інвестиційну привабливість за належного інвестиційного клімату, зокрема, політико-правового та податкового, а з іншого – великі ризики, пов'язані зі значною залежністю від обсягу залученого капіталу та багатьох інших зовнішніх чинників.

Дисбаланс в соціально-економічній та політичній системі функціонування країни негативно впливає на стан будівельної галузі в цілому, адже зі зміною певних політико-економічних показників, зокрема, невідповідністю нормативно-правової бази стану будівельного ринку, ростом відсоткових ставок банків, валютних коливань та, відповідно, зростанням цін на будівельні матеріали, призводить до спаду галузі.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** В період кризи велику увагу приділено увагу багатьох науковців, зокрема, С. Глухова, В.В. Вітлінський, Р. Тяна, М. Іванов, І. Грищенко значну увагу приділяли факторам негативного впливу на будівельний ринок.

Дослідженням теоретичних та прикладних проблем регулювання ризиків житлового будівництва здійснювали також іноземні та українські науковці, Н.Й. Реверчук, І.Г. Скоморович П.І. Верченко, Л.А. Останкова, Н.Ю. Шевченко, Н.М. Гайдис, О.І. Гуторов, І.П. Мойсеєнко, А.А. Пересада, С.К. Реверчук.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Визначення основних причин спаду будівництва та формування комплексної програми і механізму виходу будівельної галузі з кризи.

**Метою статті** є аналіз основних передумов виникнення кризи будівельної галузі України та пошук основних нормативно-правових та економічних шляхів виходу підприємств галузі з кризового стану.

**Виклад основного матеріалу.** Досвід провідних країн свідчить про те, що будівельна галузь є не тільки однією із складових показника розвитку країни, а й ефективним інструментом виводу економіки з кризового стану.

В 1929–1933 рр. президент США Ф. Рузвельт для подолання кризи в економіці обрав дві основні сфери – сільське господарство та будівельна галузь. Шляхом ухвалення нормативно-законодавчих актів та тотального контролю за встановленням цін на сировину та матеріали було створено достатньо велику кількість робочих місць, де на одне будівельне місце

припадало 16 додаткових місць у міжзв'язкових галузях, які працюють на будівництво.

Існують різні підходи щодо регулювання економіки в період кризи, однак більша частина провідних спеціалістів (близько 60%) вважає, що в період дисбалансу економічної системи, зокрема у будівельній галузі, важливим є державний вплив, який повинен базуватись на чіткому регламентованому механізмі виходу з кризового стану шляхом стимулювання та зменшення сукупних ризиків роботи будівельних підприємств. Однак світовий досвід також показує, що державний вплив використовується найбільш ефективно в тих країнах, де ступінь лібералізації господарської діяльності вище, якщо він поєднується з високою ефективністю державних інститутів, а також активною державною підтримкою всіх учасників будівельного ринку, тому в умовах мінливої соціально-економічної та політичної ситуації в країні будівельна галузь може стати одним з пріоритетних напрямків, спрямованих на подолання кризових явищ та процесів в системі соціально-економічних відносин, що за належної державної підтримки та регулювання здатен створювати робочі місця та формувати основні капітальні фонди країни, які забезпечать інфраструктуру та галузі народного господарства необхідними ресурсами.

На сьогоднішній день до основних факторів різкого спаду будівництва в Україні відносять:

- 1) підвищення кредитних ставок та обмеження іпотечного кредитування населення;
- 2) дисбаланс між попитом і пропозицією;
- 3) підвищення курсу валют, що збільшує кінцеву вартість готового об'єкту;
- 4) високий рівень інфляції (у лютому 2015 р. – 105%), в результаті накопичені ресурси населення знецінилися і стали причиною зменшення попиту;
- 5) зростання собівартості будівництва;
- 6) зростання вартості будівельних матеріалів;
- 7) скорочення кредитування забудовників, що призвело до зменшення проектного кредитування;
- 8) відсутність державної підтримки;
- 9) скорочення державних програм по фінансуванню житлового будівництва;
- 10) напружений стан зовнішньоекономічних зв'язків.

Всі ці аспекти є основними причинами спаду процесів будівництва в Україні.

З метою стабілізації ситуації на ринку будівництва органи державної влади повинні на законодавчому рівні створити такі умови, за яких підприємства будівельної галузі та населення будуть платоспроможними та конкурентоздатними з мінімальними ризиками.

Протягом 2015 р. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального

господарства планує розробити та прийняти понад 200 актів законодавства.

Міністерством розроблений Проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства» [1, с. 1], який вже прийнятий Верховною Радою України у першому читанні і передбачає:

1) надання органам місцевого самоврядування права самостійно виконувати підготовчі та будівельні роботи;

2) здійснювати державний архітектурно-будівельний контроль та прийняття в експлуатацію закінчених об'єктів;

3) вдосконалення процедури подання декларації про виконання підготовчих та будівельних робіт;

4) скорочення строків видачі технічних умов у відповідній сфері;

5) застосування автономної системи інженерного забезпечення;

6) вдосконалення юридичної відповідальності у зазначеній сфері.

Децентралізація повноважень на місця має позитивно вплинути на процеси будівництва, однак зміни до будівельного законодавства не вирішують всіх питань, пов'язаних з прозорістю та рівністю всіх учасників будівельного процесу. До того ж визначені зміни суттєво не впливають на інвестиційну привабливість будівельної галузі, відсутня конкретна програма розвитку будівельного комплексу України і джерела фінансування житлового масиву та інших об'єктів забудови на час виходу з кризового стану [2, с. 1].

Важливим є рішення органів виконавчої влади щодо проведення інвентаризації всіх об'єктів недобудови, готових на 80%, та пошук джерел фінансування як за рахунок державного бюджету, так і за допомогою банківського сектору економіки шляхом кредитування на вигідних умовах завершення процесів будівництва, проект закону про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (щодо додаткового джерела фінансування робіт із добудови об'єктів незавершеного будівництва), визначений проект зараз знаходиться на доопрацюванні [3, с. 1].

Разом з процесами пошук шляхів та джерел підняття будівельної галузі України важливим є крок щодо впровадження Єврокодів в Україні, що з 1 липня 2014 р. в Україні вступили в дію, механізм одночасної дії будівельних норм, розроблених на основі національних технологічних традицій, та будівельних норм, гармонізованих з нормативними документами ЄС [4, с. 1].

Основна складність виражається в імплементації в реальне життя як існуючої нормативної правової бази, так і нової. Проблема в тому, що навіть при існуючій законодавчій базі вона просто не виконується.

Угода про асоціацію з ЄС зробить будівельний ринок України більш прозорим і, відповідно, більш ефективним та якісним.

При прозорому процесі будівництва та теплової модернізації за ті ж гроші можна буде збудувати більше квадратних метрів. Це дасть додаткову роботу як виробникам, так і будівельникам. У бізнесі підвищиться рівень конкуренції, на ринок вийдуть нові європейські виробники та будівельні компанії. Це буде позитивно для споживача і змусить вітчизняні компанії ефективніше працювати.

Таким чином, у сфері будівництва очікується, що євроінтеграційні процеси, які будуть сприяти

впровадженню в життя вже існуючих нормативів, можуть послужити серйозним поштовхом для розвитку галузі.

Головним аспектом спаду процесів будівництва в Україні є саме невизначеність в напрямку подальших дій з боку держави. Підприємства будівельної галузі, вбачаючи в діях держави певну невизначеність, зменшують обсяги будівництва та, відповідно, обсяги виробництва будівельних матеріалів, що викликає значні втрати всіх учасників даного ринку.

Обвал національної валюти і зростання цін на енергоресурси неминуче призведуть до подальшого зростання цін на будівельні матеріали. За різними оцінками, собівартість виробництва будівельних матеріалів в 2015 р. може збільшитися на 40%.

Однак одночасно з падінням обсягів можна чекати лише посилення конкуренції на будівельному ринку і посилення вимог до якості будівельних робіт. На ринку залишаться тільки ті компанії, які можуть гарантувати швидку і якісну роботу на світовому рівні.

Для залучення інвестицій у комерційну нерухомість необхідно більш активно використовувати передові технології, що підвищують функціональність будівель.

Ключовим чинником зростання ринку будівництва є попит на локальному ринку нерухомості. В умовах відсутності передумов для поліпшення ситуації на ринку комерційної нерухомості України в 2015 р. відновлення будівельної активності почнеться ближче до 2016 р., переважно за рахунок ефекту низької бази, тобто порівняно з попереднім періодом навіть незначне зростання будівельної активності створює ефект росту.

Важливим чинником також є відновлення фінансування житлових програм, це дасть можливість активізувати діяльність будівельних фірм та задовольнити житлові потреби населення, що в кінцевому результаті вирішить низку соціально-економічних проблем, пов'язаних надходженнями у державний бюджет та ростом економіки країни.

На фінансування державних програм із забезпечення громадян доступним житлом у держбюджеті на 2015 р. передбачено 187 360 000 грн.

Відповідні витрати закладені в Закон «Про державний бюджет України на 2015 рік». Згідно з документом, найбільша сума передбачена на програму здешевлення вартості іпотечних кредитів (13/3) – 93 250 000 грн. На програму пільгового кредитування молоді в держбюджеті закладено 49 260 000 грн. На збільшення статутного капіталу Держфонду сприяння молодіжному житловому будівництву, відповідно до закону про держбюджет, буде направлено 38 млн. грн., ще 6 850 000 грн. буде виділено на фінансову підтримку даної установи. При цьому кошти на програму будівництва доступного житла (70/30) у держбюджеті не передбачені.

Обсяг фінансування державою будівництва житлового масиву зображено на рис. 1.

У 2015 р. обсяг фінансування житлового будівництва у порівнянні з попередніми роками значно зменшився, що обумовлено низкою соціально-економічних чинників. Однак недофінансування визначеного сектору економіки призводить до зменшення платоспроможного попиту та, відповідно, до замороження будівельними підприємствами проектів відбудови.

Завдяки державним житловим програмам залучаються як бюджетні, так і не бюджетні кошти в реальну економіку, та завдяки збільшенню обсягів будівництва кошти повертаються до бюджету через податки.



**Рис. 1. Обсяг фінансування програм по забезпеченню житлового будівництва**

Дуже важливо, щоб при розробці державної програми будівництва доступного житла враховувались пропозиції і досвід будівельних компаній, що входять до складу будівельної палати України, які вже мають досвід реалізації подібних програм.

Подолання кризових явищ у будівельній галузі та житловому будівництві повинно здійснюватись наступним чином:

1) надання пільгових кредитів під придбання житла на будівництво житла та компенсацій процентної ставки за цими кредитами;

2) викуп державою об'єктів незавершеного будівництва з метою добудови та надання в оренду з метою державної підтримки будівництва доступного житла шляхом сплати частини його вартості;

3) викупу державою у кредиторів іпотечних кредитів, отриманих фізичними особами на будівництво та придбання житла;

4) отримання громадянами житла в оренду з викупом за рахунок власних коштів громадян та коштів державної підтримки.

Світовий досвід виходу з кризи свідчить про те, що державна підтримка будівельної галузі під час кризи забезпечує створення об'єктів загальнодержавного значення, формування системи забезпечення доступного житла.

Програми підтримки придбання житла як антикризовий захід використовувались в США, Японії, РФ, Австралії, Швеції, Китаї, Франції, Великобританії. Такі програми передбачають будівництво доступного житла (Китай, Франція, Великобританія, Бразилія, Австралія), сприяння

реструктуризації іпотечних кредитів (США, РФ, Японія, Австралія, Швеція), розширення програм по гарантуванню кредитів (США, Великобританія, РФ та Австралія).

Серед основних напрямків щодо подолання кризи в Німеччині виділявся стрімкий розвиток житлово-будівельної галузі, що було оголошено національним пріоритетом. Було прийнято рішення відмовитися від будівництва тимчасового, дешевого житла. Для виконання програми було створено міністерство житлового будівництва. Фінансування здійснювалося за рахунок масованого стимулювання приватних інвестицій і залучення державного фінансування. Основний пріоритет віддавався будівництву безкоштовного, тобто соціального житла, призначеного для малозабезпечених сімей. Серед основних джерел фінансування визначався банківський сектор з державним контролем за відсотковими ставками, державний бюджет та власні кошти німців, що в результаті призвело до стрімкого зростання економічної рівноваги країни.

**Висновки і пропозиції.** Для відновлення будівельної галузі з боку держави необхідно здійснити ряд необхідних дій, що дадуть змогу вирішити ряд питань, пов'язаних з економічним зростанням будівельного сектору економіки, зокрема:

1) визначити чіткий напрям дій щодо підтримки та розвитку будівельної галузі;

2) розробити реальні нормативно-правові механізми реалізації політики, направленої на підтримку та активізацію процесів будівництва;

3) розробити і реалізувати механізми підвищення інвестиційної привабливості будівельної галузі для іноземних інвесторів і захисту їхніх інвестицій;

4) забезпечити прозорість здійснення процесів будівництва на всіх рівнях;

5) визначити на законодавчому рівні форми та аспекти захисту інтересів покупців та інвесторів.

6) визначити джерела фінансування програм житлового будівництва;

7) створити об'єктивну систему оцінки стану виконання визначених завдань та контрольні органи моніторингу.

Використання закордонного досвіду наряду з вітчизняним дасть змогу визначити основні пріоритетні напрямки роботи будівельних підприємств та пришвидшить процес виходу будівельної галузі з кризового стану.

### Список літератури:

1. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2014. – № 4465а [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/regional-dev/reformuvannya-miscevogo-samovrya-uvannya-ta-teritorialnoyi-organizaciyi-vladi-v-ukrayini-643805/zakonodavchi-akti-shvaleni-kabinetom-ministriv-ukrayini-275073/proekt-zakonu-pro-vnesennya-zmin-do-deyakih-zakonodavchih-aktiv-ukrayini-schodo-decentralizaciyi-povnovazhen-u-sferi-arhitekturn-115546/>.
2. Про внесення змін до Закону України «Про регулювання Містобудівної діяльності» щодо прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва, збудованих без дозволу на виконання будівельних робіт // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2015. – № 10. – С. 59 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/92-19>.
3. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення державного управління і децентралізації повноважень у сфері містобудування та архітектурно-будівельного контролю» від 14.07.2014 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/discussion/proekt-zakonu-ukrayini-pro-vnesennya-zmin-do-deyakih-zakonodavchih-aktiv-ukrayini-schodo-udokonalennya-derzhavnogo-upravlinnya--72085/>.
4. Про затвердження Порядку застосування будівельних норм, розроблених на основі національних технологічних традицій, та будівельних норм, гармонізованих з нормативними документами Європейського Союзу: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 р. № 547 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/547-2011-%D0%BF>.
5. Асаул А.Н., Князь И.П., Коротаева Ю.В. Теория и практика принятия решений по выходу организаций из кризиса / [А.Н. Асаул, И.П. Князь, Ю.В. Коротаева]; под ред. засл. строит. РФ, д. э. н., проф. А.Н. Асаула. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2007. – 224 с.



**Понуровский О. И.**

Харьковский национальный университет городского хозяйства  
имени А. Н. Бекетова

## ОСОБЕННОСТИ ПОСТКРИЗИСНОГО РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ УКРАИНЫ

### Резюме

Проанализировано состояние строительной отрасли Украины в условиях кризиса. Определены основные причины и последствия резкого спада процессов строительства, проанализированы нормативно-правовые и экономические аспекты регулирования строительного рынка. На основе анализа предложены пути выхода из кризисного состояния, в частности, определены основные факторы роста рынка строительства, формирования эффективной законодательной базы. Проведен анализ опыта выхода из кризиса строительной отрасли стран Европы.

**Ключевые слова:** строительная отрасль, кризис, инвестиции, нормативно-правовая база, эффективность работы.

**Ponurovsky O. I.**

O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

## FEATURES OF POST-CRISIS DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY IN UKRAINE

### Summary

The paper analysis construction industry Ukraine in the conditions of crisis. Main reasons and consequence sharp lowering processes of construction, analysis legal and economic aspects of the regulation of the construction market had been determined. Based on the analysis have been proposed ways out of the crisis, in particular, had been treated main growth factors growth of the construction market, formation effective legislative framework and shows analysis experience out of the crisis of the construction industry in Europe.

**Keywords:** construction industry, crisis, investment, legal framework, operational efficiency.

УДК 631.1/338.4

**Постоєнко К. І.**

Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана

## ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ РОЗВИТКУ ПРОДОВОЛЬЧОГО РИНКУ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

Досліджено роль держави у розвитку продовольчого ринку через аграрний сектор України, яка полягає у впровадженні реформ й створенні умов для ефективного виробництва сільськогосподарської продукції шляхом надання фінансових дотацій та різного виду підтримок. Оцінено сільське господарство, що є життєво важливою галуззю господарства України, в якому виробляється більш як 50% продукції АПК і де саме держава регулює і контролює процес виробництва. Розглянуто вплив держави на врегулювання процесів, що діють на ринку продовольства для забезпечення стабільної продовольчої безпеки за рахунок: оновлення нормативно-законодавчої бази для удосконалення земельних відносин, запровадження податкових пільг, дотацій, субсидій для учасників інвестиційного процесу, щоб покращити інвестиційний клімат в АПК, збільшення державних капітальних вкладень, підвищення платоспроможності населення, запровадження соціальних гарантій, підтримки малозабезпечених верств населення тощо. Розглянуто реформи, що проводить уряд в аграрному секторі.

**Ключові слова:** продовольчий ринок, продовольча безпека, державна фінансова підтримка, аграрний сектор, сільське господарство, продовольство, дотації, реформи, державні проекти.

**Постановка проблеми.** Найважливішим елементом системи життєзабезпечення людини і населення країни є продовольство. Забезпечення населення продовольством здійснює ринок продовольчих товарів, що являє собою сукупність економічних взаємовідносин щодо виробництва, розподілу, обміну та споживання харчових продуктів із метою задоволення в них суспільних потреб та отримання доходу усіма його суб'єктами у відповідності з роллю і значенням виконуваних ними функцій [1, с. 28]. Контроль, оцінку та моніторинг цього забезпечення відображає продовольча безпека, що входить до складу економічної безпеки та сприяє збереженню продовольчої незалежності держави. Регулювання ринку продовольства, в тому числі продовольчої безпеки, здійснює держава.

Виробником самого продовольства є аграрний сектор, що входить до складу національної еко-

номіки, в якій здійснюється виробництво сільськогосподарської продукції для споживання населенням та переробки промисловістю. Сільське господарство є життєво важливою галуззю господарства України, де виробляється більш 50% продукції АПК і яка спеціалізується на виробництві продуктів харчування для населення, сировини для промисловості і експортних товарів для зовнішньої торгівлі. І саме держава повинна регулювати і контролювати процес виробництва, а також гарантувати населенню захищеність життєвих інтересів через безперешкодний економічний доступ до якісних продуктів харчування у достатній кількості з метою підтримання звичайної життєвої діяльності організму людини.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми державного регулювання продовольчого ринку, продовольчої безпеки, аграрного секто-