

УДК 338.4:69.003

DOI: <https://doi.org/10.32782/2520-2200/2019-3-18>**Серьогіна Н.В.**кандидат економічних наук,
доцент кафедри економіки та підприємництва
Одеської державної академії будівництва та архітектури**Петренко О.В.**студентка ННІ БІТ
Одеської державної академії будівництва та архітектури**Пашинов В.О.**студент ННІ БІТ
Одеської державної академії будівництва та архітектури**Serohina Nataliia**

Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture

Petrenko Elena

Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture

Pashinov Vitali

Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture

АНАЛІЗ СТАНУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

ANALYSIS OF THE CONDITION OF HOUSING CONSTRUCTION IN UKRAINE

Розглянуто зв'язок будівельного комплексу зі зростанням валового внутрішнього продукту. Зазначено необхідність регулярного аналізу залежності кількості збудованих житлових площ від рівня інвестування через мінливість факторів впливу. Розглянуто частку будівництва в загальному обсязі ВВП України, що показало її постійну величину при зменшенні частки інвестицій в будівництво в загальному обсязі інвестицій. Аналіз динаміки інвестицій у житлові та нежитлові будівлі показав поступове збільшення частки інвестицій у нежитлове будівництво. Припущення щодо затребуваності житла бюджетного класу підтверджено зростанням частки будівництва домів з однокімнатними квартирами серед інших видів. Доведено, що збільшення обсягів житлового будівництва зумовлено збільшенням обсягів інвестицій. Зазначена необхідність підтримки держави щодо удосконалення законодавчої бази, розробці заходів по зниженню ризиків та правовому забезпеченні умов діяльності забудовників.

Ключові слова: будівельний комплекс, житлове будівництво, інвестування, внутрішній валовий продукт, фактори впливу, іпотечне кредитування.

Рассмотрена связь строительного комплекса с ростом валового внутреннего продукта. Указана необходимость регулярного анализа зависимости количества сданных жилых площадей от уровня инвестирования из-за изменчивости факторов влияния. Рассмотрено долю строительства в общем объеме ВВП Украины, что показало её постоянную величину при уменьшении доли инвестиций в строительство в общем объеме инвестиций. Анализ динамики инвестиций в жилые и нежилые здания показал постепенное увеличение доли инвестиций в нежилое строительство. Предположение о востребованности жилья бюджетного класса подтверждено ростом доли строительства домов с однокомнатными квартирами среди других видов. Доказано, что увеличение объемов жилищного строительства обусловлено увеличением объемов инвестиций. Отмечена необходимость поддержки государства путём усовершенствования законодательной базы, разработки мероприятий по снижению рисков и правовому обеспечению условий деятельности застройщиков.

Ключевые слова: строительный комплекс, жилищное строительство, инвестирование, внутренний валовой продукт, факторы влияния, ипотечное кредитование.

The article discusses the relationship of the construction complex with the growth of gross domestic product. It is indicated that the factors influencing the number of housing built are not constant and a regular analysis is needed of the dependence of the number of residential premises put into operation to the level of investment in housing construction. Considered what proportion of the total GDP of Ukraine is construction. The results showed that it almost did not change, but at the same time the share of investment in construction in the total investment decreased. The dynamics of capital investments in residential and non-residential buildings are analyzed – a gradual increase in the share of investments in non-residential construction is observed, which proves the attractiveness of investments in non-residential construction. The assumption that budget-class housing is becoming more popular is based on increasing demand for apartments with a small area due to their affordability. The analysis of the ratio of shares of construction types confirmed the growth in the share of construction of houses with one-room apartments. It is proved that to increase the volume of housing construction it is necessary to increase the volume of investments. The most promising among all areas of financing is financing at the expense of potential home buyers. But it is indicated that the use of this method is inhibited by the level of solvency of the population. It also contributes to the uneven distribution of housing construction on a territorial basis. The observations have shown that the volume of housing put into operation depends on investments in the construction industry and creates demand in residential real estate markets. The development of housing requires state support, which should be expressed in improving the legislative framework, developing risk mitigation measures, ensuring legal conditions for developers' activities, which should lead to objective formation of housing prices, as well as encouraging commercial banks to participate in mortgage lending.

Key words: building complex, housing construction, investment, gross domestic product, factors of influence, mortgage lending.

Постановка проблеми. Житлове будівництво є індикатором стану економіки, що великою мірою визначає як позитивну, так і негативну динаміку її розвитку. Будівельний комплекс, зокрема житлове будівництво, належить до галузей економіки, що сприяють прискоренню зростання валового внутрішнього продукту, зайнятості, бюджетних доходів та зростання народного господарства країни в цілому [1]. Серед факторів, які впливають на кількість побудованого житла, можна виділити наступні: рівень інвестування в житлове будівництво, доходність населення та частка населення, яка потребує покращення житлових умов, можливість отримання та виплати кредитів на покупку житла, тощо. Але фактори впливу не є постійними, отже необхідним є регулярний аналіз залежності кількості збудованих в експлуатацію житлових площ від рівня інвестування будівництва з метою вивчення та пошуку шляхів подолання проблем, що заважають розвиненню житлового будівництва відповідно до попиту населення.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Проблеми розвитку будівельної галузі та будівельних підприємств, а також взаємозв'язок будівництва та економіки країни розглядали в своїх роботах В. Биба, Р. Тяна, М. Иванов, І. Грищенко, Л. Григор'єва [1], І. Молчанов, Т. Одаренко та ін. Але розробка пропозиції щодо удосконалення будівельної галузі потребує постійного дослідження стану будівельної галузі.

Метою статті є аналіз стану житлового будівництва в Україні та виявлення факторів впливу на динаміку його розвитку.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Розвиток національної економіки визначається динамікою обсягів ВВП, який формується у всіх її сферах. Будівництво, як галузь, що належить до матеріальної сфери, призначено для створення та відновлення основних засобів всіх учасників економічної системи – юридичних та фізичних осіб; бюджетних та комерційних організацій, тощо [2].

Сфера будівництва є досить важливою та актуальною, оскільки від її розвитку залежить багато чинників, серед яких:

- забезпеченість населення житлом, закладами культури, освіти та науки;
- забезпеченість об'єктами виробничого та торгівельного призначення;
- надання різного роду послуг населенню (шліфувальні, оздоблювальні роботи);
- організація та проведення загальнобудівельних та спеціалізованих робіт по будівництву та реконструкції промислових підприємств та споруд, житлового будівництва, об'єктів культурно-побутового призначення;
- своєчасне введення в дію перелічених структур та об'єктів тощо [1].

Важливою складовою будівництва є зведення будівель житлової та соціальної спрямованості. Об'єкти такої спрямованості перш за все задовольняють потреби населення країни, дослідження їх стану є першочерговою необхідністю, оскільки вирішення проблем житлового забезпечення завжди супроводжувалось певними труднощами. Високий попит на житло не забезпечує високих обсягів будівельних робіт, принаймні при скороченні інвестицій. Це відбувається через низку певних причин, серед яких можна відокремити: падіння платоспроможності населення, недоступність кредитних програм, необ'єктивне формування вартості житла, нерівномірність розподілу житлового будівництва за районами та регіонами.

Досліджуючи економічну безпеку будівництва на сучасному етапі, можна чітко визначити високу конкурентоспроможність в центральних районах та містах-мільйонерах у зв'язку з великою інвестиційною привабливістю та значне відставання на регіональному рівні. На глобальному рівні будівництво України відстає від інших країн світу через мінімальний рівень фінансових та організаційних перетворень. Будівництво, як складова матеріального виробництва, призначена для створення та

відновлення основних засобів всіх учасників економічного процесу, зокрема бюджетних, комерційних організацій, юридичних та фізичних осіб. Основним джерелом інвестицій для розвитку будівництва виступає населення країни. Мільйони українців прагнуть до покращення житлових умов, тому купують житло на первинному ринку та вкладають кошти в інноваційні будівельні проекти [3].

Перспективи розвитку житлового будівництва слід розглядати відповідно до розвитку будівництва в цілому. Якщо не відбуватиметься позитивних змін в рівні інвестування будівництва взагалі, то не можна очікувати покращення в сфері житлового будівництва, оскільки незважаючи на наявність потреби в житлі, воно не є єдиною основною часткою будівництва.

Для проведення аналізу стану галузі будівництва та визначенні подальших перспектив її розвитку розглянемо, яку частину в загальному обсязі ВВП займає будівництво України протягом п'яти років, використовуючи дані Державної служби статистики України. Динаміка зміни обсягів будівництва та його частини в валовому внутрішньому продукті України за 2013-2018 роки наведена в таблиці 1 [4].

Згідно з даними Державної служби статистики України усі показники за останні роки, починаючи з 2014 року, мають тенденцію до зростання. Загальне зростання ВВП по Україні в порівнянні з попереднім роком щорічно складало 26,3%, 20,4%, 25,2% та 19,3%, що призводить до стабільного зростання економіки. При цьому частина будівництва в ВВП щорічно поступово збільшується та за останні три роки зростання складає в середньому 28%. Обсяги виконаних будівельних робіт починаючи з 2015 року швидко збільшуються з кожним роком – відповідно на 12,5%, 28,2%, 43,3% та 28,9%, але не в достатній кількості, на що

Таблиця 1

Динаміка змін ВВП та будівництва у 2014-2018 роках¹

Показник \ Рік	2014			2015			2016			2017			2018		
	Сума, млн. грн.	Сума, млн. грн.	Зміна, %	Сума, млн. грн.	Зміна, %	Сума, млн. грн.	Зміна, %	Сума, млн. грн.	Зміна, %	Сума, млн. грн.	Зміна, %	Сума, млн. грн.	Зміна, %		
ВВП по Україні	1566728	1979458	26,3	2383182	20,4	2982920	25,2	3558706	19,3						
Частина будівництва в ВВП, млн. грн.	36876	38928	5,6	49871	28,1	64431	29,2	82924	28,7						
Обсяги виконаних будівельних робіт	51108,7	57515	12,5	73726,9	28,2	105683	43,3	136270,2	28,9						
Інвестиції в основний капітал	204061,7	251154,3	23,1	326163,7	29,9	412812,7	26,6	526341,8	27,5						
Інвестиції у будівництво	36056,7	43463,7	20,5	44444	2,3	52176,2	17,4	55993,9	7,3						

¹ Всі показники для дослідження отримані без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції.

могла оказати вплив зміна частки будівництва у структурі ВВП.

Окремо розглянемо частку будівництва в ВВП України та частку інвестицій в будівництво серед загальної суми інвестицій в основний капітал в економіці. Графік змін побудовано на основі даних Державної служби статистики України [4], поданих в таблиці 1, та наведено на рис. 1.

Частка будівництва в ВВП України на протязі всього періоду майже не змінювалась, але на кінець періоду вона скоротилась з 2,4% до 2,3%, а частка інвестицій в будівництво зменшилась з 17,7% до 10,6%, що може свідчити про зниження привабливості будівельної галузі для інвесторів.

Дані, наведені в табл. 1, продемонстрували, що починаючи від 2015 року інвестиції в основний капітал економіки України зростали з кожним роком на 23,1%, 29,9%, 26,6% та 27,5% відповідно. При цьому кількість інвестицій у будівництво показала значно гірші результати: якщо у 2015 році вони зросли на 20,5%, а у 2017 році на 17,4%, то у 2016 році зростання склапо всього 2,3%, а у 2018 році – 7,3%. Порівняння рівню інвестицій в основний капітал економіки та окремо у будівництво, а також обсягів виконаних будівельних робіт наведено на рис. 2 [4].

Графік, наведений на рис. 2, підтвердив, що зростання кількості інвестицій в будівництво відбувається значно нижчими темпами, ніж зростання інвестицій в основний капітал – якщо інвестиції в основний капітал збільшились більш ніж в 2,5 рази, то інвестиції в будівництво лише

в 1,5 рази. Виходячи з цього, можливо зробити попереднє припущення про скорочення введеного в експлуатацію житла в цей період. Слід враховувати, що обсяги виконаних будівельних робіт зростали значно кращими темпами, ніж відбувалось інвестування, але зростання обсягів у грошовому виразі не гарантує збільшення площ, зданих в експлуатацію. Для більш детального розгляду наведемо динаміку капітальних інвестицій у житлові та нежитлові будівлі, використовуючи дані Державної служби статистики України [4]. Капітальні інвестиції за видами будівель наведені в таблиці 2.

При порівнянні часток, які складають інвестиції в житлове та нежитлове будівництво, можна відмітити, що за виключенням 2015 року більша частка інвестицій на протязі п'яти років припадає на нежитлове будівництво. Крім того, спостерігається поступове збільшення цієї частки – зростання з 55,2% до 60,8% – що доводить привабливість вкладень у нежитлове будівництво. Таким чином, при скороченні інвестицій у житлове будівництво можливе скорочення житлових площ, введених в експлуатацію, або перерозподіл видів житлових приміщень. З урахуванням зменшення платоспроможності населення можна припустити, що більш затребуваним стає житло бюджетного класу.

На даний час активним попитом користуються 1-кімнатні квартири із відносно невеликою площею, навіть якщо вони мають не найкращу споживчу якість, через те, що вони найбільш доступні по ціні, хоча кінцева вартість 1 м² в таких квартирах приблизно на 10% вища,

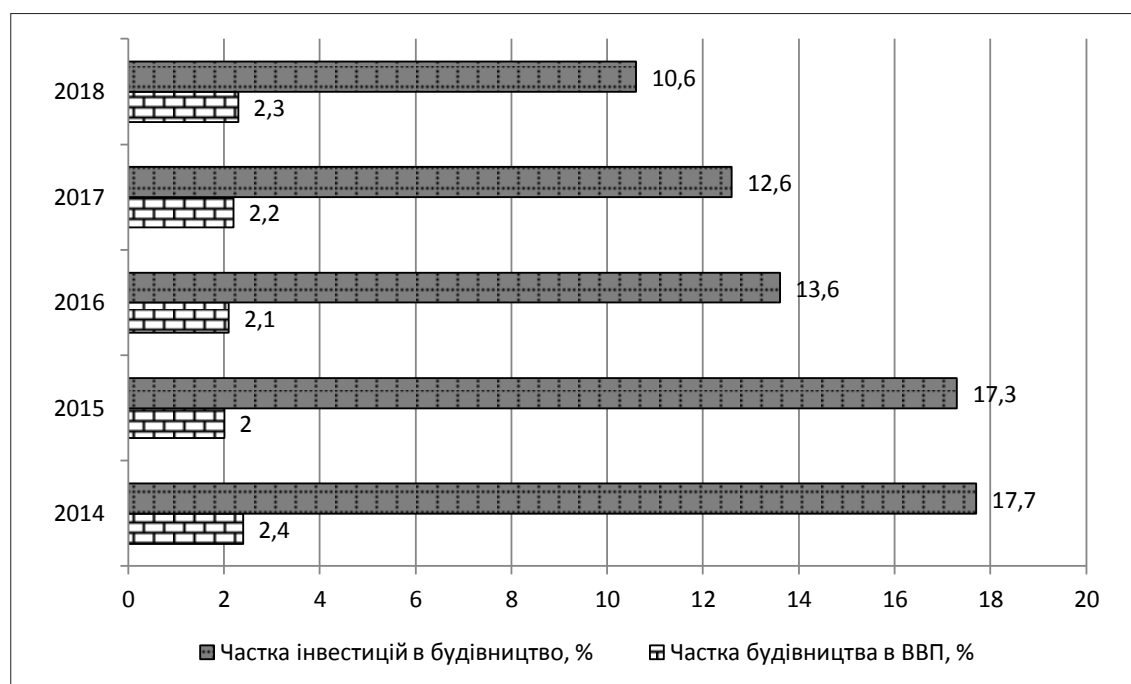


Рис. 1. Частки будівництва в ВВП та інвестицій в будівництво

ніж в 3-кімнатних та більше. Подібні тенденції сприятимуть зміні спрямованості забудовників на будівництво домов з однокімнатними квартирами, що може забезпечити їм необхідний рівень збуту. З метою підтвердження такого припущення розглянуто обсяги введеного в експлуатацію житла за видами житлових будівель у 2014-2018 роках, які наведено у таблиці 3 [4].

У 2015 році обсяги зданого в експлуатацію житла збільшились на 13,4%, але у наступні роки, за винятком 2017 року, можна побачити поступове погіршення даного показника. Навіть враховуючи покращення показника у 2015 та 2017 роках, загальна тенденція показала скорочення з 9741,3 тис.м² до 8689,4 тис.м², що складає майже 11%. При цьому відбувалось скорочення площ за всіма видами житлових будівель:

- одноквартирні дома – на 6,7%;

- дома з двома та більше квартирами – на 14%;
- гуртожитки – на 73,5%.

Така динаміка підтверджує попередній висновок про можливе скорочення житлових площ, введених в експлуатацію, в зв'язку зі зменшенням кількості інвестицій.

Розглядаючи частки забудов, можна помітити, що частка домів з двома та більше квартирами є найвищою та протягом п'яти років вона коливалась від 49% до 58%, частка одноквартирних домів – від 41% до 50%, частка гуртожитків складала 0,1%-0,4%. Але порівняння граничних показників за вказаний період показало суттєве скорочення частки гуртожитків в 2018 році – до 0,1% при стабільній частці у 0,3% на протязі останніх років. Частка домів з двома та більше квартирами залишається переважною, але вона скоротилась з 53% до 51%, при цьому частка одноквартирних домів зросла з 46,7% до 48,9%.

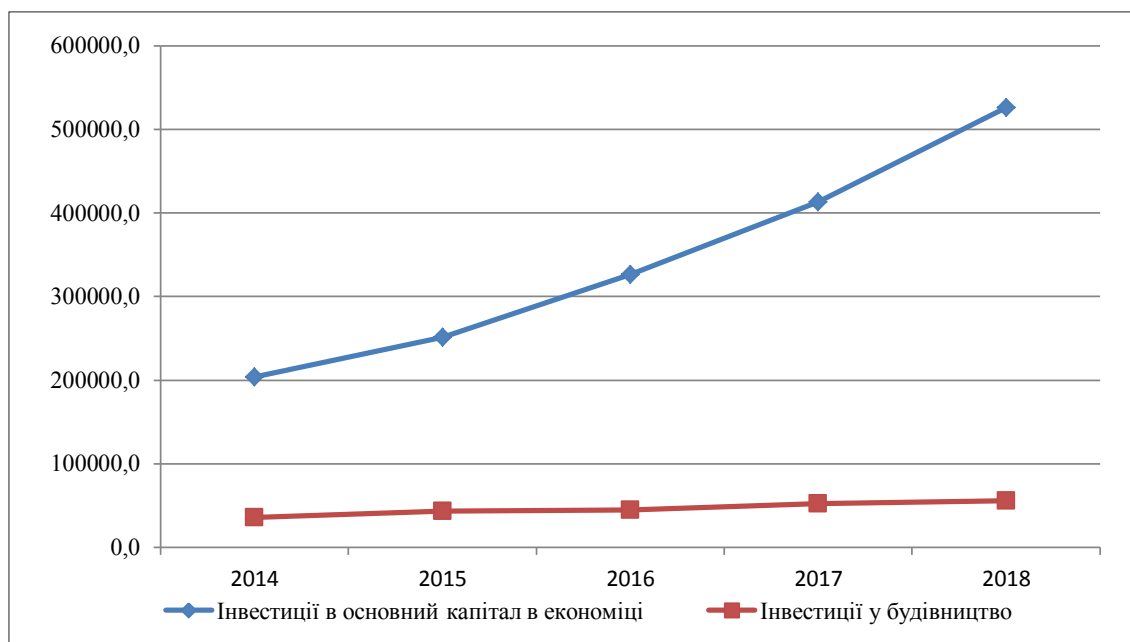


Рис. 2. Динаміка зміни показників інвестицій та обсягів будівельних робіт за 2014-2018 роки

Таблиця 2

Капітальні інвестиції за видами будівель за 2014-2018 роки² (млн. грн.)

Капітальні інвестиції	Роки				
	2014	2015	2016	2017	2018
Усього, в тому числі:	74036,7	88940,7	104263	118977	146242
– житлове будівництво, млн. грн.	33177	45609,8	44864,9	53371,8	57395,9
– нежитлове будівництво, млн. грн.	40859,7	43330,9	59398,3	65605,2	88846,1
Частка інвестицій в житлове будівництво, %	44,8	51,3	43	44,9	39,2
Частка інвестицій в нежитлове будівництво, %	55,2	48,7	57	55,1	60,8

²Всі показники для дослідження отримані без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції.

Таблиця 3

Обсяг введеного в експлуатацію житла за видами житлових будівель у 2014-2018 роках³
(тис. м² загальної площі)

Роки	Усього	У тому числі у житлових будівлях:					
		одноквартирних	Частка у загальному обсязі, %	з двома та більше квартирами	Частка у загальному обсязі, %	гуртожитках	Частка у загальному обсязі, %
2014	9741,3	4553,4	46,7	5161,1	53,0	26,8	0,3
2015	11044,4	5580,0	50,5	5435,2	49,2	29,2	0,3
2016	9366,8	4089,2	43,7	5249,6	56,0	28,0	0,3
2017	10206,0	4231,4	41,5	5934,9	58,2	39,7	0,3
2018	8689,4	4247,7	48,9	4434,6	51,0	7,1	0,1

³Всі показники для дослідження отримані без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції.

Таким чином, для збільшення обсягів житлового будівництва необхідним є збільшення обсягів інвестицій. Але інвестування в будь-які об'єкти будівництва, як відомо, характеризується досить високим ступенем ризику через значні капіталовкладення та довго тривалість виробничих процесів [5]. Існує багато форм та джерел інвестування в житлове будівництво, але можна виділити наступні основні напрямки:

- фінансування за рахунок власних коштів будівельних компаній;
- фінансування по напрямках комерційного кредитування будівельних організацій;
- іпотечне кредитування приватних забудовників та покупців готового житла [5].

Слід зауважити, що найбільш перспективним серед зазначених напрямків є фінансування за рахунок потенційних покупців житла, але використання цього способу гальмується рівнем платоспроможності населення та він сприяє нерівномірному розподілу житлового будівництва за територіальною ознакою. Крім того, нестабільність зовнішнього оточення привела до скорочення пропозицій та попиту на іпотечне кредитування. Банківська сфера не працює з достатньою ефективністю на цьому ринку. Подальша перспектива розвитку іпотеки значно залежить від стабільності політико-еко-

номічної ситуації в країні, загального зміцнення економіки, змін курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи. Розвиток іпотечного кредитування позитивно вплине на формування ринку нерухомості України [6].

Висновки. Наведені спостереження доводять, що обсяг зданого в експлуатацію житла залежить від інвестицій у будівельну галузь та формує попит на ринках житлової нерухомості. Ефективність житлового будівництва в Україні є досить низькою, хоча уряд прийняв ряд соціальних програм, які мали сприяти житловому будівництву, але їх фінансування не здійснюється в повному обсязі. Пільгові умови кредитування житлового будівництва не відповідають рівню життя населення, високі ставки на кредити та величезні ризики негативно впливають на становище будівництва. Таким чином, для розвитку житлового будівництва необхідно є підтримка держави, яка має відтворюватися перш за все в удосконаленні законодавчої бази, розробці заходів по зниженню ризиків, правовому забезпеченні умов діяльності забудовників, що має призвести до об'єктивного формування вартості житла, а також в стимулюванні комерційних банків до участі в іпотечному кредитуванні.

Список використаних джерел:

1. Григор'єва Л.В. Оцінка потенціалу будівельних підприємств як аналітичне забезпечення інвестування. *Ефективна економіка*. 2012. № 9. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2012_9_6
2. Калініченко Л.Л., Сидорова Ю.Р. Аналіз тенденцій розвитку будівельної галузі та будівельної продукції України. *Молодий вчений*. 2017. № 4.4. С. 64–68.
3. Чешук В.О. Діагностування рівня розвитку будівництва в Україні. *Вісник Черкаського університету*. 2018. № 2. С. 87–95.
4. Державна служба статистики України. Київ, 2019. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 02.04.2019).
5. Перетятко А.Ю. Перспективи розвитку житлового будівництва в Україні. *Вісник економіки транспорту і промисловості*. 2014. № 46. С. 349–353.
6. Петриченко Н.А., Андріянов В.С., Рижова Г.Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. *Інфраструктура ринку*. 2018. № 25. С. 135–139.

References:

1. Hryhorieva L.V. (2012). Otsinka potentsialu budivelnykh pidpriemstv yak analitychne zabezpechenia investuvannia [Estimation of potential of construction enterprises as analytical support of investment]. *Efektivna ekonomika*, 9. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2012_9_6
2. Kalinichenko L.L., Sydorova Yu.R. (2017). Analiz tendentsii rozvytku budivelnoi haluzi ta budivelnoi produktsii Ukrainy [Analysis of trends in the construction industry and construction products in Ukraine]. *Molodyi vchenyi*, 4.4, 64–68. (in Ukrainian)
3. Cheshuk V.O. (2018). Diahnostuvannia rivnia rozvytku budivnytstva v Ukraini [Diagnosis of the level of development of construction in Ukraine]. *Visnyk Cherkaskoho universytetu*, 2, 87–95. (in Ukrainian)
4. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [State Statistics Service of Ukraine]. Kyiv, 2019. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (accessed 02 April 2019).
5. Peretiatko A.Iu. (2014). Perspektyvy rozvytku zhytlovoho budivnytstva v Ukraini [Prospects for the development of housing construction in Ukraine]. *Visnyk ekonomiky transportu i promyslovosti*, 46, 349–353. (in Ukrainian)
6. Petryshchenko N.A., Andriianov V.S., Ryzhova H.R. (2018). Doslidzhennia rynku nerukhomosti v Ukraini [Real estate market research in Ukraine]. *Infrastruktura rynku*, 25, 135–139. (in Ukrainian)