

## АНАЛІЗ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ

*Анотація. Наведено аналіз стану будівельної галузі України за останні роки та основних факторів впливу на неї. Подано загальну оцінку інвестиційної привабливості галузі та найбільш перспективні напрями розвитку.*

*Аннотация. Представлен анализ состояния строительной отрасли Украины за последние годы и основных факторов влияния на нее. Дана общая оценка инвестиционной привлекательности отрасли и наиболее перспективные направления развития.*

*Annotation. The paper presents the analysis of the construction industry in Ukraine in recent years and the main factors that influenced it. This is an overall assessment of investment attractiveness and the most promising directions of development.*

*Ключові слова: інвестиції, будівельна галузь, ефективність, інвестиційний потенціал, перспективи.*

У зв'язку з постійним зростанням міст, що обумовлено загальною світовою тенденцією збільшення населення, чисельність якого нещодавно досягла 7 мільярдів осіб, будівнича промисловість виходить на одне з перших місць за темпами зростання, обсягами виробництва та соціальною значимістю. Про це свідчить велика кількість підприємств, працюючих у цій галузі, і навіть висока конкуренція анітрохи не зменшує її привабливості. Проте, всупереч світовим тенденціям, населення України навпаки з кожним роком зменшується, на що є свої причини. Вітчизняна будівельна галузь, незважаючи на спад показників діяльності, що спостерігався в останні роки, має значний потенціал. Для його підтримки та розвитку галузь потребує значних інвестиційних впливань, при цьому виникає питання, чи будуть вони доцільними та чи принесуть прибутки.

Проблеми інвестиційної діяльності у будівництві та основні напрямки її вдосконалення досліджували такі вчені-економісти, як Ачкасов А. Є., Крушевський А. В., Ковалевський Г. В., Писаревський І. М., Торкатюк В. І., Тищенко О. М., Ушацький С. Ф., Шатенко Л. М. Але треба відзначити, що у вітчизняних наукових дослідженнях практично немає системних розробок з оцінки інвестиційної привабливості акціонерних товариств будівельної галузі, відсутній єдиний погляд на трактування її суті. До того ж при подібній оцінці слід звертати увагу на чисельну кількість факторів, які постійно змінюються, отже, інформація піврічної давнини інколи може бути вже зовсім не актуальною.

Метою статті є проведення аналізу інвестиційної привабливості будівельної галузі України на сьогоднішній день та виділення найбільш перспективних напрямків для інвестицій.

Згідно з даними державної статистики, на сьогодні житловий фонд України складає більше 1 млрд кв. метрів, з яких у приватній власності знаходиться близько 92 % житла [1]. Але це не зменшує потенційний попит на нерухомість як промислового призначення, так і побутового. Незважаючи на поступове економічне зростання України в 1 півріччі 2010 р., будівельний сектор України все ще характеризується поступовим спадом за основними показниками [2]. Обсяги виконаних будівельних робіт порівняно з попередніми роками скоротилися: у 2008 р. – на 15,8 %, у 2009 р. – на 48,2 %, а у 2010 – на 12,6 %. Обсяги інвестицій в основний капітал будівельної галузі в 2009 р. порівняно з 2008 р. скоротилися на 62,2 %. За результатами 2010 р. ситуація не змінилась. У структурі інвестування економіки інвестиції в будівельний сектор скоротилися з 6,4 – 5,3 % за 2003 – 2005 роки до 3,3 – 3,9 % в 2009 – 2011 роках [3].

Безумовно, основною причиною розвитку кризи в будівельній галузі України стала криза на світових фінансових ринках, через яку погіршали умови фінансування будівництва, у тому числі істотно скоротився доступ українських компаній до кредитних ресурсів у результаті зростання процентних ставок. Найбільше зростання процентних ставок було зафіксовано у 1 кварталі 2009 р., коли середньозважена квартальна процентна ставка по кредитах з будівництва досягла для нефінансових корпорацій 21 %, а домогосподарств – 18,2 % [4]. Слід зазначити, що і в докризовий період в Україні спостерігався дефіцит інвестицій, спрямованих у будівельний сектор. Міжнародні зіставлення за показником інвестування будівельного сектору свідчать про те, що Україна значно поступається за цим пунктом більшості розвинених країн, які стимулюють розвиток вітчизняної будівельної галузі. Тільки за рівнем офіційних платежів для отримання дозволів на будівництво Україна займає 169 місце серед 182 країн світу, а з огляду на високий рівень корупції – розділяє останні місця. За кількістю часу, що витрачається для отримання дозволів на будівництво, Україні займає 170 місце серед 182 країн світу [5].

Також конкурентоспроможність будівельної галузі обмежує високий рівень зносу основних фондів будівельних організацій. Недостатні обсяги інвестування в оновлення фондів у будівельному секторі стали причиною того, що загальний знос фондів у будівельному секторі в 2009 р. склав приблизно 46 %. В Україні на душу населення приходиться лише 54 дол. США інвестицій в основний капітал будівельного сектору, це в 7 – 8 разів нижче рівня Іспанії, Норвегії, Бельгії та Швеції та в 2 – 3 рази нижче рівня Чехії, Польщі, Росії. Виходячи з показника інвестицій в основний капітал будівельного сектору на 1 кв. км території країни, Україна також є аутсайдером порівняно з країнами Центрально-Східної Європи [6].

На сьогоднішній день в Україні понад 18 000 об'єктів незавершеного будівництва. За оцінкою Мінрегіонбуду на їх добудову необхідно близько 240 млрд грн [1]. Силами держави вирішити проблему завершення будівництва недобудов

будівельної активності в Україні спостерігається дефіцит якісної комерційної та житлової нерухомості. Інвестори в Україні завжди віддавали перевагу офісним проектам через їх порівняно швидку окупність. Проте починаючи з 2009 р. нове будівництво таких об'єктів зупинено, значна частина розпочатих об'єктів залишається незавершеною, про що вже згадувалось. Зміни на ринку нерухомості полягають у переміщенні багатьох орендарів в офіси більш низького класу. У першому півріччі 2010 р. почав збільшуватись попит на приміщення площею 50 – 100 кв. м і більше 300 кв. м. Орендарі, здебільшого представники середнього і великого бізнесу, прагнуть об'єднати підрозділи в одній будівлі, а малий бізнес у той самий час, в основному, орендував приміщення в житлових будинках. Однак кількість якісних офісних площ також залишає бажати кращого: у Києві на душу населення припадає 0,4 кв. м офісних площ класу А і В, у Гамбурзі – 8 кв. м, у Лондоні – 6,5 кв. м, Берліні – 5 кв. м, Празі – 2,2 кв. м, Варшаві – 2 кв. м, Будапешті – 1,8 кв. м, Москві – 1,3 кв. м [2]. Що стосується житлової нерухомості, то за останні п'ять років спостерігається тенденція зростання попиту не на масивні багатоповерхові житлові комплекси, що відрізняються відносно низькою ціною для споживача, а навпаки, на невеликі приватні котеджі. На думку експертів, найбільш прогнозованими в сенсі інвестиційної віддачі є індивідуальні домоволодіння, які мають повний спектр технічної оснащення, розташовані не далі 10 – 15 км від міського центру, "вписані" у відповідне та однорідне середовище соціального оточення. При операціях з малоповерховим житлом чи не вирішальним фактором вибору є оптимальна віддаленість від міського центру і наявність відповідної дороги. Але відсутність хоча б одного з обов'язкових елементів інженерної інфраструктури може звести інвестиційну привабливість домоволодіння до нуля.

Важливою умовою фінансування будівельної діяльності є формування національного капіталу на основі диверсифікації джерел фінансування, механізмів залучення вільних коштів підприємств і заощаджень населення, створення системи інституційних інвесторів, активізації фінансових ринків у регіонах. Розвитку будівництва повинна сприяти тенденція відновлення кредитування будівельного сектору. Перспективи розвитку будівництва залежать від розвитку потенціалу будівельної науки та будівельного проектування, розвитку промисловості будівельних матеріалів на основі впровадження енергозберігаючих технологій, комплексного використання сировини, розширення випуску нових будівельних матеріалів і конструкцій. Необхідно вдосконалення законодавства у сфері містобудування на основі його наближення до світових стандартів, зниження транзакційних витрат у будівництві за рахунок спрощення системи отримання дозволів та погоджень при одночасному підвищенні відповідальності забудовника за порушення вимог проектів, державних будівельних норм і стандартів. Ключовою умовою стабілізації ринку житла є забезпечення доступності довгострокових кредитів. Податковий кодекс, що передбачає збільшення плати за надмірну площу житлової нерухомості, може сприяти збалансуванню ринку житла за рахунок збільшення продажів надлишків житлової нерухомості.

Таким чином, неможливо однозначно оцінити інвестиційну привабливість будівничої галузі. Ситуація, що склалась на ринку за останні роки, вказує на наявність великої кількості проблем. Однак, незважаючи на це, є досить перспективні напрями будівництва, за рахунок яких можливо вдасться усунути хоча б частку проблем та поліпшити ситуацію у всій галузі.

*Наук. керівн. Боровик М. В.*

---

**Література:** 1. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>. 2. Сухоруков А. И. Условия выхода строительного комплекса из кризиса и ориентация его на развитие реальной экономики [Электронный ресурс] / Сухоруков А. И., Олейников А. А., Морква О. П. – Режим доступа : <http://www.inventure.com.ua>. 3. Авраменко Е. В. Строительная отрасль требует реанимации, а не декларации [Электронный ресурс] / Авраменко Е. В. – Режим доступа : <http://www.business.ua>. 4. Белов Г. О. Подолання кризи в будівельній галузі [Електронний ресурс] / Белов Г. О. – Режим доступу : <http://www.rusnauka.com>. 5. Белоликов В. Т. Организация и экономика строительного производства : учебн. пособ. / Белоликов В. Т., Бондарь А. М., Птухина И. С. ; под общ. ред. заслуженного строителя РФ, проф. Белоликова В. Т. – СПб. : СПбГПУ, 2002. – 86 с. 6. Цапу Л. И. Научно-методологические основы повышения эффективности управления жилищным строительством в мегаполисе : учебн. пособ. / Цапу Л. И. – СПб. : СПбГАСУ, 2009. – 76 с.