

СТРУКТУРА ТА ДИНАМІКА РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ

STRUCTURE AND DYNAMICS OF DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY OF UKRAINE

У статті досліджено стан, динаміку та чинники розвитку будівельної галузі, розглянуто значення будівельної галузі в економіці країни, виявлено взаємозв'язок з іншими галузями, також розглянуто частка будівельної галузі в загальному обсязі ВВП країни. Проведено аналіз показників капітальних інвестицій у житлове будівництво, перелічено фактори, щодо покращення інвестиційного клімату.

Ключові слова: будівництво, будівельна галузь, підприємства будівельної сфери, житлове будівництво, будівельні роботи, будівельна продукція, капітальні інвестиції, індекс будівельної продукції, інфраструктура, земельна ділянка, інвестор.

В статье исследовано состояние, динамику и факторы развития строительной отрасли, рассмотрено значение строительной отрасли в экономике страны, выявлена взаимосвязь с другими отраслями, также рассмотрена часть строительной отрасли в общем объеме ВВП страны. Проведен анализ показателей капитальных

инвестиций в строительство, перечислены факторы, по улучшению инвестиционного климата.

Ключевые слова: строительство, строительная отрасль, предприятия строительной сферы, жилищное строительство, строительные работы, строительная продукция, капитальные инвестиции, индекс строительной продукции, инфраструктура, земельный участок, инвестор.

The article examines the state, dynamics and factors of development of the construction industry, considers the importance of the construction industry in the country's economy, identifies the relationship with other industries, also considers part of the construction industry in the total GDP of the country. The analysis of indicators of capital investment in construction, the factors are listed to improve the investment climate.

Key words: construction, construction industry, construction industry, housing construction, construction works, construction products, capital investments, building products index, infrastructure, land, investor.

УДК 330.322.2

Герасименко В.М.

здобувач відділу макроекономіки та державного управління
Причорноморський науково-дослідний інститут економіки та інновацій

Постановка проблеми. У ринкових умовах розвитку національної економіки будівництво є найважливішим із видів економічної діяльності в Україні. Це пов'язано з тим, що будівельна галузь в Україні створює велику кількість робочих місць і використовує продукцію усіх галузей народного господарства і, також призначена для створення та відновлення основних засобів всіх учасників економічної системи.

Економічне зростання у багатьох сферах неможливе без підйому будівельного комплексу. За висловлювання автора [1, с. 55] «...саме в будівництві закладаються технічний рівень майбутнього виробництва, рівень комфорту житла, особливості майбутнього міста, його інфраструктура, стан міського господарства». Усе це обумовило вибір теми статті, розкриває її актуальність та визначає загальну мету роботи.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомий науково-практичний внесок у вирішення окремих проблемних питань щодо розвитку підприємств будівельної сфери зробили такі науковці як Л. Богінська, І. Гужавіна, Л. Ліпич, Т. Норкіна, З. Скарбун, Г. Ступнікер, Т. Пономаренко, М. Татар, М. Чорна, Л. Янковська, В. Юрчишин та ін. Економічну сутність та сучасний стан розвитку галузі досліджували О. Барбер, А. Граймс, І. Кінаш, С. Плотницька, Я. Остафійчук, І. Царюк та ін. Однак, треба бриту уваги сучасні мінливі умови і процеси, які потребують корегування. Від-

так, актуальність досліджуваної проблематики визначає необхідність дослідження структури та динаміки розвитку будівельної галузі України сьогодні.

Постановка завдання полягає у дослідженні структури та динаміки розвитку будівельної галузі України.

Виклад основного матеріалу дослідження. Починаючи з 2000 року, житлове будівництво в Україні розвивалось в дуже сприятливих макроекономічних умовах. Висока ліквідність вела до відносно низьких відсоткових ставок, а реальні доходи населення швидко зростали, формуючи тим самим високий попит на житло. Більше того, постійне зростання цін забезпечувало додатковий спекулятивний попит на житло. Як наслідок цього особливого збігу макроекономічних умов, житлове будівництво зростало високими темпами.

У жовтні 2017 року Світовий банк опублікував новий рейтинг легкості ведення бізнесу – Doing Business-2018. За його результатами «...Україна піднялась на 4 позиції та посіла 76 місце серед 190 країн світу, а за показником “Отримання дозволів на будівництво” – на 105 позицій до 35-го місяця, потрапивши у ТОП-40 рейтингу за цим критерієм. Тобто в 2017 році обсяги будівництва в Україні характеризуються такими показниками: виконання робіт – на 73,5 млрд.грн. Із них: не житловий сектор – 19,4 млрд.грн. (26,5 %); житловий сектор – 17,9 млрд.грн. (24 %); трубопроводи,

комунікації, ліні електропередач – 8,8 млрд.грн. (12 %), дороги, транспортні споруди – 11,4 млрд. грн. (16 %), промислові об'єкти – 12,1 млрд.грн. (16,5 %), інше – 3,6 млрд.грн. (5 %)» [2].

Будівельна галузь «...є найбільш швидкозростаючою серед усіх галузей народного господарства, що пов'язано, в першу чергу, з поліпшенням фінансового стану провідних промислових та комерційних підприємств, з розвитком інфраструктури і зростанням інвестиційної привабливості. Будівництво, як галузь матеріального виробництва, призначено для створення основних фондів виробничого і невиробничого призначення та відновлення основних засобів всіх учасників економічної системи. Важлива та важка роль, що відведена будівництву, вимагає якісного його забезпечення всіма необхідними ресурсами: людськими, фінансовими, енергетичними, інформаційними, технологічними. А розвиток інших галузей – є важливим для досягнення рівноваги серед основних сфер господарства» [3].

Розвиток національної економіки визначається динамікою обсягів ВВП, який формується у всіх її сферах. Тому доцільно розглянути яку частку в загальному обсязі ВВП займає будівельна галузь (табл. 1).

З таблиці видно, що всі показники мають тенденцію до зростання, однак частка будівництва у загальному обсязі ВВП країни залишається незмінною.

За даними[5] «...обсяг виконаних будівельних робіт в Україні в 2017 році збільшився на 20,9 % в порівнянні з 2016 роком, при цьому зростання показника в 2016 році до 2015 року склало 17,4 %. Зростання обсягу будівельних робіт спостерігалося у всіх сферах будівництва. У будівництві нежитлових будівель збільшення зафіксовано на рівні 20,2 % (у 2016 році до 2015 року – 23,7 %), житлових будинків – 11,7 % (у 2016 році до 2015 року – 17,8 %), інженерних споруд – 17,8 % (у 2016 році до 2015 року – 14 %)» (табл. 2).

Збільшення обсягів будівельних робіт зафіксовано в 20 областях України, а також в Києві, де зростання склало 30,1 % – до 24,8 млрд грн. Найбільше зростання зазначеного показника спостерігалося в Кіровоградській (на 53,4 %, до 1,4 млрд. грн.), Житомирській (на 38,9 %, до 1,5 млрд грн) і Одеській (на 38,4 %, до 10,4 млрд. грн.) областях.

Зниження обсягів виконаних будівельних робіт у 2017 році до 2016 року спостерігалося в Луганській (на 27 %, до 0,6 млрд. грн.), Сумській (на 4,1 %, до 1,23 млрд. грн.) і Волинській (на 1,6 %, до 0,1 млрд. грн.) областях.

Таблиця 1

Обсяги та частка будівельної галузі в ВВП України в 2014-2016 роках

Показники	Роки		
	2014	2015	2016
ВВП по Україні загалом, млн. грн.	1566728	1979458	2383182
Приріст до попереднього року, %	+7,7	+26,3	+20,4
Внесок будівельної галузі в ВВП країни, млн. грн.	42301,7	53445,4	64354,0
Частка будівництва у ВВП, %	2,7	2,7	2,7
Інвестиції в основний капітал по економіці загалом, млн. грн.	204061,7	251154,3	326163,7
Індекс до попереднього року, %	-4,7	23,1	29,9
Інвестиції в будівництво, млн. грн.	33869,5	40931,5	40933,3
Індекс до попереднього року, %	-22,0	20,9	0,004

Джерело: узагальнено на основі даних [4]

Таблиця 2

Обсяг виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції¹, млн.грн.

Роки	Будівництво, всього	Будівлі	У тому числі		Інженерні споруди
			житлові	нежитлові	
2010	42918,1	19659,1	6876,5	12782,6	23259,0
2011	61671,7	26745,4	8137,1	18608,3	34926,3
2012	62937,2	28104,8	8523,0	19581,8	34832,4
2013	58586,2	28257,3	9953,1	18304,2	30328,9
2014	51108,7	24856,5	11292,4	13564,1	26252,2
2015	57515,0	28907,5	13908,8	14998,7	28607,5
2016	73726,9	38106,4	18012,8	20093,6	35620,5
2017	105682,8	52809,6	23730,0	29079,6	52873,2

¹ Без урахування тимчасово окупованої території АР Крим та м. Севастополя, за 2014-2017 роки також без частини зони проведення антитерористичної операції.

Джерело: узагальнено на основі даних [4]

до 1,5 млрд. грн.) областях. Обсяг будівельних робіт залишився на рівні 2016 року в Чернівецькій області (1,15 млрд. грн.) [5].

За підсумками 2017 року індекс будівельної продукції по відношенню до 2016 року склав 21 %, а підприємства України виконали будівельні роботи на суму 101,1 млрд. грн. Нове будівництво, реконструкція та технічне переоснащення становили 73,2 % від загального обсягу виконаних будівельних робіт, капітальний і поточний ремонт – 17,1 % та 9,7 % відповідно [4; 6] (табл. 3).

У 2017 році будівельна галузь була на підйомі, маючи стабільно гарні показники протягом всього року. У 2016 році була прийнята низка важливих законодавчих змін для дерегуляції галузі і це теж суттєво вплинуло на розвиток будівництва. Лідери за індексами будівельної продукції стали: Кіровоградська (153,4 %), Житомирська (138,9 %) та Одеська (138,4 %) області. Київ – 130,1 %. Области-аутсайди – Луганська (73 %), Волинська (95,9 %), Сумська (98,4 %) [6].

«У 2017 році економіка України почала відновлюватися, що позитивно відобразилось і на розви-

тку будівельної галузі, яка протягом року демонструвала стабільні результати. Так, за минулий рік було введено в експлуатацію понад 10 млн. кв. метрів житла» [7].

У містах України було прийнято в експлуатацію 7274 тис. кв. метрів житла (71,3 %), у сільській місцевості – 2932 тис. кв. метрів (28,7 %). 9874,4 тис. кв. метрів було прийнято в експлуатацію у багатоквартирних будинках, 331,6 тис. кв. метрів становила площа гуртожитків і приріст площі існуючих квартир за рахунок реконструкції. Всього протягом 2017 року було введено в експлуатацію 125 610 квартир. Середній розмір однієї квартири склав 78,6 кв. метрів [8] (табл. 4).

Наразі Мінрегіон активно працює над низкою важливих ініціатив для покращення житлових умов та придбання житла. Це можливість введення державного лізингового та орендного житла, реконструкція кварталів застарілого житлового фонду, модернізація державних житлових програм.

Тему інвестицій у нерухомість можна розглядати під різними кутами, але головне – предмет інвестування – або створення (будівництво)

Таблиця 3

Індекси будівельної продукції за видами¹, у % до попереднього року

Роки	Будівництво, всього	Будівлі	У тому числі		Інженерні споруди
			житлові	нежитлові	
2011	120,0	114,9	101,7	122,1	124,4
2012	92,7	93,9	93,5	94,1	91,7
2013	89,0	96,6	111,3	90,0	82,8
2014	79,6	79,6	103,5	66,3	79,7
2015	87,7	91,9	98,9	85,8	83,7
2016	117,4	120,7	117,8	123,7	114,0
2017	126,3	121,4	116,3	126,1	131,7

¹ Без урахування тимчасово окупованої території АР Крим та м. Севастополя, за 2014-2017 роки також без частини зони проведення антитерористичної операції.

Джерело: узагальнено на основі даних [4]

Таблиця 4

Прийняття в експлуатацію житла за видами житлових будівель^{1,2}, тис.м² загальної площі

Роки	Усього	У тому числі у житлових будівлях		
		одноквартирних	з двома та більше квартирами	гуртожитках
2010	8603,9	5713,0	2868,8	22,1
2011	8685,3	4714,1	3938,0	33,2
2012	9769,6	6465,1	3260,9	43,6
2013	9949,4	5864,1	4023,7	61,6
2014	9741,3	4553,4	5161,1	26,8
2015	11044,4	5580,0	5435,2	29,2
2016	9366,8	4089,2	5249,6	28,0
2017	10206,0	4231,4	5934,9	39,7

¹ У 2010-2016 роках з урахуванням загальної площі прийнятого в експлуатацію житла відповідно до порядків (накази Мінрегіону України від 24.04.2015 № 79, від 19.03.2013 № 95 та від 24.06.2011 № 91) та Тимчасового порядку (постанова КМУ від 09.09.2009 № 1035).

² Без урахування тимчасово окупованої території АР Крим та м. Севастополя, за 2014-2017 роки також без частини зони проведення антитерористичної операції.

Джерело: узагальнено на основі даних [4]

об'єктів нерухомості (будівництво на первинному ринку), або ж інвестиції в готові об'єкти (вторинний ринок). За період з 2013 року частка коштів, що інвестують громадяни в нерухомість, у загальних доходах зросла більш ніж в 3 рази – з 0,42 % до 1,49 %. В перерахунку на живі гроші – з 6.6 млрд. грн. до 29,9 (у доларовому еквіваленті – приріст не такий значний – з 800 млн. до 1,2 млрд., але тренд – той самий) [9] (табл. 5).

Цікава ситуація формується на ринку промислової та виробничої нерухомості. За даними реєстру індустріальних парків на сайті Міністерства економічного розвитку та торгівлі, за період з 2014 року до 2017 рік подвоїлась кількість зареєстрованих парків – з 14 до 27. Цей показник – не є абсолютною гарантією перспективності (оскільки зареєстрований парк не завжди є функціонуючим), але демонструє тренд. Крім того, створення індустріального парку на місцях колишніх промислових комбінатів (так званий підхід «браунфілд»), значно скорочує витрати на облаштування [12]. За загальносвітовою тенденцією, виробництво сучасних будматеріалів є одним з п'яти найрозповсюдженіших виробництв в індустріальних парках [9].

Сьогоднішні умови лякають інвесторів з боку бюрократизації та безліч неефективних процедур, а саме: більше 8,5 місяців для оформлення земельної ділянки, більше 50 паперових документів, дублювання даних у документах, безліч непотрібних контактів з органами влади. І, як наслідки – велика тривалість оформлення земельної ділянки, складність та заплутаність процедури оформлення, непрозорість оформлення, конкуренція між органами влади за контроль над процесом формування та виділення земельних ділянок, відсутність захисту добросовісного власника ділянки, високі корупційні ризики тощо.

Голова Держархбудінспекції О. Кудрявцев зауважує, «...щоб сьогодні будівельна галузь України працювала як монолітний організм, необхідна ефективна комунікація з учасниками містобудівного процесу в регіонах. Проблеми, які сьогодні існують у галузі, треба вирішувати на місцях» [10].

За висновками [10] «...ще одним суттєвим кроком стануть зміни в підходах до накладання

штрафів. По-перше, у разі виявлення порушень спершу надаватимуться рекомендації щодо їх усунення. По-друге, штрафи стануть диференційованими та залежатимуть від класу наслідків (відповідальності) об'єкта. По-третє, за результатами позапланових перевірок штрафи застосовуватимуться лише через невиконання вимог приписів. По-четверте, замовник матиме можливість продовжити термін виконання приписів». Але, як зауважує керівник сектору «Будівництво» BRDO О. Шуляк зауважує, що «...недієвість механізмів ринкового нагляду в Україні, відсутність адекватної відповідальності органів сертифікації, так і виконавців робіт за допуск на ринок та використання неякісної продукції, а також політика превалювання ціни над якістю призвели до появи на ринку неякісних товарів та послуг» [11].

Висновки з проведеного дослідження. Ефективній роботі галузі будівництва можуть посприяти законодавчі новації, зокрема, у дозвільній системі. Зміни, які відбулися у 2016 році дозволили в разі зменшити кількість незаконних будівництв по всій країні. Але деякі питання якості досі залишаються не вирішеними. Новий підхід в контролі дозволяє перевіряти об'єкти будівництва на перших кроках виконання робіт. Таким чином, держава гарантує бізнесу та громадянам надійність інвестицій, якість та безпеку будинків і споруд.

Для покращення інвестиційного клімату потрібно, по-перше, оптимізувати кількість надлишкових етапів, процедур та документів шляхом скасування: дозволу на розроблення проекту землеустрою, окремого дозволу на проведення експертної грошової оцінки, погодження продажу земельних ділянок іноземним юридичним особам ВРУ та КМУ, дублювання функцій органів Держгеокадастру при погодженні та реєстрації. Також шляхом запровадження: вичерпного переліку документів та вичерпний перелік підстав для відмови, формування й копіювання із публічної кадастрової карти власноруч зацікавленою особою через веб-сайт, автоматизації нормативної грошової оцінки. По-друге, скоротити строк оформлення земельних ділянок шляхом скорочення строків для адміністративних процедур (попере-

Таблиця 5

Капітальні інвестиції у житлове будівництво

Роки	У фактичних цінах, млн.грн.	У % до загального обсягу капітальних інвестицій	У грн. на одну особу	Індекс капітальних інвестицій у % до	
				попереднього року	2010 року
2013	36129	14,5	840,8	103,6	103,9
2014	33177	15,1	774,6	83,5	86,8
2015	45610	16,7	1068,8	108,5	94,2
2016	44865	12,5	1055,6	89,1	83,9
2017	53372	11,9	1261,3	105,1	88,2

Джерело: узагальнено на основі даних [4]

днього погодження місце розташування, прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність чи користування, складання документації із землеустрою державної реєстрації земельної ділянки). І в останнє, збільшити надходження до бюджетів шляхом унормування обмежуючих правил, а саме: стимулювання інвентаризації земель органами місцевого самоврядування, об'єктом оподаткування стає земельна ділянка за результатами інвентаризації, публічність даних про сплату земельного податку можливість придбання не сільськогосподарських ділянок іноземними інвесторами без погоджень ВРУ та КМУ.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Шубенкіна В.О. Тенденції розвитку будівельного комплексу України. Економічні науки. 2016. Вип. 8 (35). С. 55-58.
2. 8 листопада: прес-конференція "Будівництво у Doing Business-2018: рекордне зростання, і що робити, щоб не впасти". URL : <http://brdo.com.ua/top/8-lystopada-pres-konferentsiya-budivnytstvo-u-business-2018-rekordne-zrostannya-shho-robyty-shhob-ne-vpasty/>
3. Кавун В.А. Аналіз сучасного стану та тенденції розвитку будівельної галузі України. URL : <https://conf.ztu.edu.ua/wp-content/uploads/2017/12/99.pdf>
4. Державна служба статистики України. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua>
5. Зростання обсягу виконаних будівельних робіт в Україні в 2017 р. склало 20,9%. URL : <https://news.finance.ua/ua/news/-/419075/zrostannya-obsyagu-vykonanyh-budivelnyh-robot-v-ukrayini-v-2017-r-sklalo-20-9>
6. За 2017 рік будівельна галузь зросла майже на 21%. URL : <http://pbe.ua/construction-industry-grown-b16>
7. У 2017 року було введено в експлуатацію понад 125 тисяч квартир. URL : <http://budport.com.ua/news/8514-u-2017-roku-bulo-vvedeno-v-ekspluataciyu-ponad-125-tisyach-kvartir>
8. У 2017 р. прийнято в експлуатацію понад 10 млн кв. м житла. URL : http://old.kmu.gov.ua/kmu/control/publish/article?art_id=250587834
9. Сучасні тенденції потенціалу для інвестицій в нерухомість: роздуми про зміни і переформатування. URL : <http://brdo.com.ua/top/suchasni-tendentsiyi-potentsialu-dlya-investytsij-v-neruhomist-rozdumy-pro-zminy-pereformatuvannya/>
10. Проблеми будівельної галузі треба вирішувати на місцях. URL : <https://dabi.gov.ua/problemy-budivelnoyi-galuzi-treba-vyrishuvaty-na-mistsyah-golova-derzharhbudinspektsiyi-oleksij-kudryavtsev/>
11. Недієвість стандартів та реального ринкового нагляду за будівництвом гальмує розвиток галузі та є загрозою безпеці громадян. URL : <http://brdo.com.ua/news/nediyevist-standativ-ta-realnogo-rynkovogo-naglyadu-za-budivnytstvom-galmuye-rozvytok-galuzi-ta-ye-zagrozoju-bezpetsi-gromadyan/>
12. Пономаренко Т. Внутрішньогосподарський контроль збереження і використання матеріальних ресурсів / Л. Ходаківська, Т. Пономаренко // Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. – Вип. 19. – Ч. 2. – 2014. – С. 229 – 236.