

УДК 658.1

А.С.ИВАНИЛОВ, д-р экон. наук, Е.А.ОНИЩЕНКО

*Харьковский национальный университет строительства и архитектуры*

## **ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА В УКРАИНЕ**

Рассматривается состояние строительной отрасли Украины за последние годы, определены направления ее развития. Проанализирован рынок строительства Украины, обоснованы перспективы развития строительства в Украине.

Розглядається стан будівельної галузі України за останні роки, визначено напрямки її розвитку. Проаналізовано ринок будівництва України, обґрунтовані перспективи розвитку будівництва в Україні.

The state of the building industry in Ukraine in recent years, and the direction of its development. Analyzed the building market of Ukraine reasonable prospects of development of construction in Ukraine.

*Ключевые слова:* строительный рынок, экономический кризис, жилищное строительство, анализ, кредитование.

Последствия кризиса мировой экономики для Украины выразились в том, что четыре крупных материнских западных банка закрыли лимиты кредитования на Украину. Ухудшение условий кредитования строительной отрасли и застой на рынке жилой недвижимости поставил инвесторов в очень затруднительное положение, заставив их серьезно задуматься о выживании и преодолении кризиса ликвидности. Происходит снижение темпов строительства, дорожают строительные материалы, очень трудно получить кредиты банков, которые снизили объемы кредитования отрасли. Для выхода из кризисного положения принят закон Украины «О предотвращении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства».

В экономической литературе и средствах массовой информации опубликованы разные предложения о выходе из кризисного положения строительного комплекса страны. Украина впервые ощущает на себе удары мирового экономического кризиса, который является характерной чертой развития мировой экономики. В связи с этим необходимо рассмотреть теоретические и практические вопросы развития экономики строительной отрасли в новых условиях.

Строительный рынок исследовалось многими учеными, такими как А.М. Асаул, А.А. Грищенко, В.И. Павлов, И.И. Пилипенко [1-3] и др. Но данные авторы не затрагивали вопрос о преодолении финансового кризиса на строительном рынке.

*Цель работы* – рассмотреть современное состояние строительного рынка. Определить факторы, которые привели к появлению кризиса. В ходе исследования было выявлено, что кризис особенно затронул жилищное строительство.

Показатели строительного сектора Украины во время кризиса снижались опережающими темпами по сравнению с макроэкономическими показателями. Четко прослеживается цепная связь этих показателей: в 2009 г. ВВП по сравнению с 2008 г. уменьшился на 15,1%, промышленное производство – на 21,9%, инвестиции в основной капитал – на 41,5%, объем строительных работ – на 48,2% [4].

Безусловно, основной причиной развития кризиса в строительной отрасли Украины стал кризис на мировых финансовых рынках, в результате которого ухудшились условия финансирования строительства, в том числе существенно сократился доступ украинских строительных компаний и домохозяйств к кредитным ресурсам в результате роста процентных ставок.

Наибольший рост процентных ставок был отмечен в 1 квартале 2009г., когда средневзвешенная квартальная процентная ставка по кредитам по строительству достигла для нефинансовых корпораций – 21%, а домохозяйств 18,2% (таблица).

Динамика кредитования физических и юридических лиц по приобретению, строительству и реконструкции недвижимости [5]

Год	Средневзвешенные процентные ставки нефинансовым корпорациям на приобретение, строительство и реконструкцию недвижимости	Средневзвешенные процентные ставки домашним хозяйствам на приобретение, строительство и реконструкцию недвижимости
2007	14,60%	13,10%
2008	15,90%	14,40%
2009	21%	17,20%
2010	16,50%	15%
2011	13,70%	11,20%
2012	12,20%	10,80%

Даже несмотря на тот факт, что в 2010 г. наблюдалось постепенное падение процентных ставок и их приближение к докризисному, начиная с 2009г. вплоть до сегодняшнего дня, отмечается негативная тенденция по объемам кредитования юридических и физических лиц с целью приобретения, строительства и реконструкции недвижимости.

Доверие частных инвесторов, банков-кредиторов и поддержка государства – вот три кита, на которых держится строительный рынок. Если при работе с банками и государством девелоперы зачастую не имеют рычагов управления, то грамотное взаимодействие с инвесторами – задача исключительно застройщика.

К сожалению, в Украине сложилась ситуация, при которой строительные компании стремительно теряют доверие своих инвесторов. Люди охотно покупают жилье на вторичном рынке, но не хотят связываться с «первичкой» лишь по одной причине – недострой. Памятуя кризисные времена, инвесторы опасаются вкладывать деньги в недвижимость на этапе строительства, боясь потерять свои средства и вместо новой просторной квартиры получить бетонную коробку. Из-за недобросовестности отдельных застройщиков, страдает репутация порядочных девелоперов.

Кризис сравнительно безболезненно пережили в основном крупные застройщики уровня ХК «Киевгорстрой», «К. А. Н. Девелопмент», «ТММ». Небольшие компании, в портфелях которых один-два проекта, работают в ноль. Ведь чтобы получать прибыль, нужно строить либо много объектов экономкласса (зарабатывая на объемах), либо же возводить элитные дома в центре города [6].

Для большинства компаний, у которых нет собственной техники и постоянного персонала, перспективы сомнительные. Помимо того, что себестоимость метров у них выше, чем у крупных стройхолдингов, небольшим застройщикам сложнее продавать жилье еще на этапе его возведения, так как покупатели им не доверяют. А порой это остается единственным способом привлечь финансирование. Небольшие компании могут рассчитывать на помощь по Программе строительства доступного жилья, согласно которой 30% стоимости квартиры оплачивает государство.

Потребительские ожидания кардинально изменились, причем по отношению и к жилью экономкласса, и к элитной недвижимости. Покупатели заинтересованы в минимальном количестве жильцов на площадке, лифтами со спуском в подвал, охране, качественной инженерии и придомовой территории. Они хотят жить в просторном и светлом помещении с большими окнами.

Одни стройки остановлены из-за нехватки средств, другие – из-за несоответствия предложения спросу: эти объекты за несколько лет вялотекущего строительства морально устарели. Несмотря на снижение стоимости нового жилья, покупатели готовы платить лишь за высокое качество планировки, дизайна и стройматериалов. Площадь однокомнатных квартир, которые ныне наиболее востребованы, умень-

шилась с 50-60 м<sup>2</sup> до 35-45 м<sup>2</sup>. Немногие застройщики смогли адаптировать свои проекты к изменившемуся в кризис спросу, и во многих ныне строящихся домах 50% предложения – трех- и четырехкомнатные квартиры. При этом покупателей интересуют не просто квадратные метры для жилья, а сопутствующая инфраструктура – магазин, детский сад, школа, места для проведения досуга. Поэтому именно жилые комплексы, а не одиночные дома, сегодня на пике популярности. «Жилые комплексы эконом- и бизнес-класса конкурируют инфраструктурой.

На рынке офисов велика вероятность переизбытка предложения. В общем и целом ситуация в сегменте столичной офисной недвижимости в 2011-м оставалась стабильной. Но в следующие два года все может кардинально измениться. Так, учитывая только крупные объекты (от 20 тыс. м<sup>2</sup>), вероятность завершения которых в 2012-2013 гг. мы оцениваем, как высокую, новое предложение в следующие два года может достигнуть 200 тыс. м<sup>2</sup>.

Строительный рынок Украины стал оживать и отходить от последствий кризисного периода. Уже сейчас на строительных площадках можно наблюдать активное оживление, при этом, в компаниях девелоперов с большим энтузиазмом заговорили о сроках, как ввода в эксплуатацию тех или иных объектов, так и начала строительства.

На сегодня в состоянии проектов находятся 985 объектов по всей Украине, что составляет 29%. Конечно, хотелось бы, чтобы введенных в эксплуатацию объектов было больше, а проектный этап не затягивался на года, но вектор развития выбран верный, уверены эксперты. Большое количество планов – это положительный показатель. В состоянии строительства сейчас находятся 1853 объекта, это 55%. Конечно, стоит брать во внимание тот факт, что многие из строек заморожены. Что же касается недавно введенных в эксплуатацию объектов, то их за последний год по всей Украине всего 416, это 12%. Также, не самым лучшим образом обстоят дела с реконструкцией уже существующих зданий. Инвесторы направляют свои финансовые средства в основном в новое строительство, и мало кто сейчас инвестирует в обновление уже существующих зданий. С одной стороны, этот факт свидетельствует об омоложении страны, но с другой – построенное еще в прошлом веке никуда не девается, и нужно учиться как-то приспособливаться к старым офисным зданиям, гостиницам и так далее.

*Вывод.* Активность в строительном секторе зависит от эффективности государственной промышленной политики, предусматривающей: создание собственного корпоративно-кооперационного каркаса экономики; импортозамещение на основе собственных инноваций с

привлечением внутренних и иностранных инвестиций; сосредоточение усилий на развитии секторов экономики, от которых зависит увеличение предложения отечественной продукции на внутреннем рынке; эффективное включение отечественных предприятий в международные кооперационные цепочки в высокотехнологичной сфере.

Важным условием финансирования строительной деятельности является формирование национального капитала на основе диверсификации источников финансирования, механизмов привлечения свободных средств предприятий и сбережений населения, создание системы институциональных инвесторов, активизации финансовых рынков в регионах.

Перспективы развития строительства зависят от развития потенциала строительной науки и строительного проектирования, развития промышленности строительных материалов на основе внедрения энергосберегающих технологий, комплексного использования сырья, расширения выпуска новых строительных материалов и конструкций.

Развертыванию жилищного строительства будет способствовать национальный проект «Доступное жилье», что придаст новый импульс развитию рынка жилья и жилищного строительства. Проект будет способствовать развитию регионов и генерировать кумулятивный эффект в развитии как отечественного строительного комплекса так и смежных с ним отраслей. Строительство доступного жилья потребует формирования механизмов субсидированного кредитования, использования рычагов прямого бюджетного инвестирования и обеспечения, совершенствования ипотечного законодательства и контроля за его соблюдением [7].

1. Гриценко О.А. Ринок нерухомості : закономірності становлення та функціонування : автореф. дис. ... д-ра екон. наук / О.А. Гриценко. – К., 2003 – 32 с.
2. Павлов В.І. Формування та становлення ринку комерційної нерухомості в регіоні : монографія / В.І. Павлов. Н.І. Ліповська-Маковецька – Рівне: НУВГП, 2009. – 187 с.
3. Ринок нерухомості: навч. посібник / А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко та ін. – Вид 2-ге. – К.: Кондор, 2006 – 336 с
4. Удовенко А.Н. Строительство в условиях рыночной экономики. / Строительство Украины. – 2011.
5. Материалы сайта НБУ. – Режим доступа: <http://www.bank.gov.ua/control/uk/index>.
6. Материалы сайта Министерства экономики Украины.– Режим доступа: <http://www.me.gov.ua>.
7. Материалы сайта Государственного комитета строительства, архитектуры и жилищной политики Украины. – Режим доступа: <http://www.build.gov.ua/>.

*Получено 04.06.2013*