

Ігор Васильович Білецький

кандидат технічних наук, директор навчально-наукового інституту енергетичної, інформаційної та транспортної інфраструктури Харківського національного університету міського господарства ім. О. М. Бекетова

ORCID ID: 0000-0002-4125-3931

БУДІВЕЛЬНА ГАЛУЗЬ УКРАЇНИ: НАСЛІДКИ ПАНДЕМІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШОГО РОЗВИТКУ

Білецький І. В. Будівельна галузь України: наслідки пандемії та перспективи подальшого розвитку. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2021. Том 6. № 3. С. 295 – 302.

Анотація

Стаття присвячена аналізу функціонування будівельної галузі в Україні. Метою статті є аналіз та оцінка поточного стану будівельної галузі України, фінансування державних житлових програм та порівняння на цій основі вітчизняного будівельного сектору з загальноєвропейськими тенденціями розвитку сфери нерухомості. В результаті проведеного дослідження встановлено, що найбільшого спаду у 2020 р. зазнав сектор будівництва житла, при цьому обсяги зведення нежитлових об'єктів майже не змінились, а будівництво інженерних споруд навіть випередило темпи 2019 р. Встановлено, що у 2020 р. продовжилася тенденція скорочення фінансування державних житлових програм, включаючи програму «Доступна іпотека 7%», що стартувала у березні 2021 р. Було виявлено, що представники галузі очікують зростання цін на будівельну продукцію, що співпадає із загальноєвропейською тенденцією підвищення цін на житло.

Ключові слова: будівельна галузь, будівництво житла, фінансування державних житлових програм, іпотечне кредитування, рівень цін на житло.

Ihor BILETSKYI

Ph.D in Technical Sciences, Head of the Educational and Scientific Institute of Energy, Information and Transport Infrastructure O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

CONSTRUCTION INDUSTRY OF UKRAINE: CONSEQUENCES OF THE PANDEMIC AND PROSPECTS FOR FURTHER DEVELOPMENT

Biletskyi I. Construction industry of Ukraine: consequences of the pandemic and prospects for further development. *Ukrainian Journal of Applied Economics and Technology*. 2021. Volume 6. № 3, pp. 295 – 302.

Abstract

The article is devoted to the analysis of the functioning of the construction industry in Ukraine. The aim of the article is to analyze and assess the current state of the construction industry of Ukraine, the financing of state housing programs and compare on this basis the domestic construction sector with European trends in real estate. The study found that the biggest decline in 2020 was in the housing construction sector, while the volume of construction of non-residential buildings has not changed, and the construction of engineering structures is even ahead of the pace of 2019. It is established that in 2020 the trend of reducing funding for public housing programs, including the program «Mortgage Available 7%», launched in March 2021. It was established that in most EU countries the mortgage rate does not exceed 3%, which is much lower than the preferential 7% in Ukraine. It was found that industry expects rising prices for construction products, coinciding with the European trend housing prices. Thus, the pandemic 2020 posed several challenges to the construction industry, but also opened new prospects for further development of the industry: new materials, 3D printing, information modeling technology, decarbonization, energy efficiency. And Ukraine has every chance not to stay away from the latest trends in the construction industry. Domestic construction companies do not stay away from the latest technological trends in real estate. Thus, changes to the Procedure for developing project documentation for the construction of facilities that allow the use of BIM technology have come into force. This opens extremely wide opportunities for designers. In Ukraine, there are projects where the principle of mixed-use development is implemented – a combination of residential, commercial, and industrial sectors in one space, energy-efficient technologies are increasingly used, and some

© Ігор Васильович Білецький, 2021

Keywords: *construction industry, housing construction, financing of state housing programs, mortgage lending, level of dwelling prices.*

JEL classification: L74; H10

Вступ

Останні роки розвитку економіки України (особливо 2019-2021 рр.) стали часом великих змін і потрясінь. Пандемія COVID-19 та її наслідки позначилась на розвитку всіх галузей економіки, зокрема і на будівництві, адже ця сфера дуже чутлива і вразлива до впливу факторів зовнішнього і внутрішнього середовища.

Березень-квітень 2020 р. позначив спад в реалізації будівельних проектів. Через локдаун і закриття кордонів ланцюжки постачання будматеріалів перервалися, роботи практично зупинилися, що вплинуло на глобальні тенденції ринку. Зокрема, в Євросоюзі станом на осінь 2020 р. падіння склало більше 4%. І хоча влітку галузь почала відновлюватись, але так і не досягла свого докризового рівня.

Нова хвиля COVID-19 восени 2020 р. знову підкосила будівельників. Житлова нерухомість стала першою з тих, хто відчув наслідки коронакризи. У США в 2020 р., наприклад, звели багатоквартирних будинків на 12% менше, ніж у 2019 р.

Україна надто залежна від глобальних економічних змін і тому світова криза серйозно позначилась на вітчизняній будівельній галузі. Зокрема, темпи будівництва житла у 2020 р. значно пригальмували.

Таким чином, не втрачають актуальності дослідження останніх тенденцій у будівельній сфері та подальших перспектив розвитку сектору нерухомості, тому що тільки аналіз сучасного стану галузі дає змогу оцінити перспективи розвитку на майбутнє.

Аналізу тенденцій розвитку будівельного сектора в Україні присвячені праці багатьох науковців, серед яких: О. А. Більовський [1], В. І. Воськало [2], Ю. М. Манцевич [3], П. Федорів та Н. Ломоносова [4], О. В. Латишева та А. Д. Сайко [5]. Наукові дослідження зазначених авторів охоплюють широке коло питань у сфері житлового будівництва: підіймається проблема соціально-економічної ефективності у даній сфері [1], розглядаються теоретико-методичні аспекти стратегічного розвитку житлового будівництва в Україні [2], розкриваються загальні методологічні аспекти розвитку будівельної сфери та державної політики [3-5].

Проте вищезазначені праці не враховують останніх тенденцій розвитку будівельної сфери, а тому постає необхідність оцінки перспектив розвитку вітчизняної будівельної галузі на тлі загальноєвропейських тенденцій постпандемічного відновлення.

Мета та завдання статті

Метою дослідження є аналіз та оцінка поточного стану будівельної галузі України, фінансування державних житлових програм та порівняння на цій основі вітчизняного будівельного сектору з загальноєвропейськими тенденціями розвитку сфери нерухомості.

Виклад основного матеріалу

Будівельний сектор відіграє значну роль в економіці кожної країни. Кожна країна потребує зведення нового житла, побудови автодоріг, трубопроводів, комерційних та виробничих будівель.

Будівельний сектор в Україні займає значне місце у створенні ВВП країни (протягом 2017-2020 рр. частка будівництва у структурі ВВП сягала 3%), у капітальних інвестиціях (більше половини від суми капітальних інвестицій по країні у 2020 р. (52%) було направлено на створення будівельної продукції) [6].

Проте карантинні обмеження протягом 2020-2021 рр. значно вплинули на роботу будівельної галузі. Крім того, через закриття кордонів виникали проблеми з вчасним отриманням імпортованих будівельних матеріалів, компонентів тощо. Це не могло не вплинути негативно на обсяги продукції галузі (рис. 1). Найбільш постраждалим виявився сектор житла: індекс будівельної продукції за січень-листопад 2020 р. в сегменті житлової нерухомості склав 82,6% порівняно з аналогічним періодом 2019 р. (рис. 2). У столиці спад в будівництві відчувався особливо гостро, адже Київ традиційно є флагманом галузі: у січні-вересні в експлуатацію ввели лише 59% від площі житлових будівель, які були зведені за цей же час в 2019 році.

На рис. 1 наведена динаміка індексу будівельної продукції в Україні у 2020-2021 рр. [6].

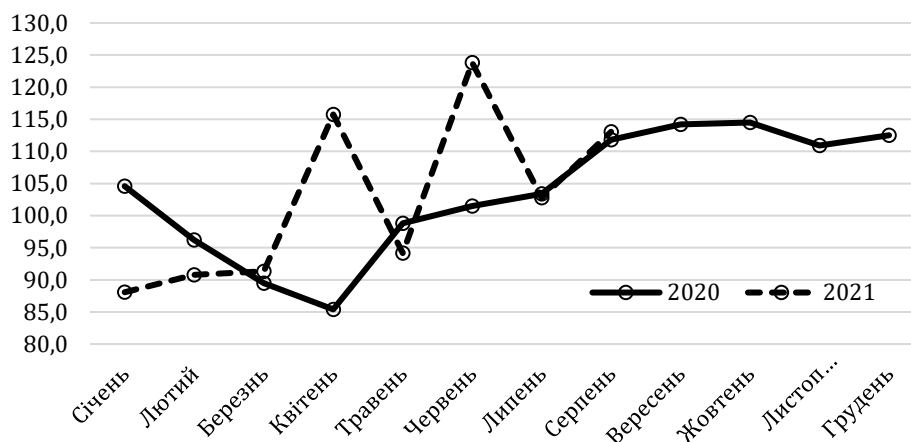


Рис. 1. Індекси будівельної продукції в Україні у 2020-2021 роках (місяць до відповідного місяця попереднього року)

Джерело: побудовано автором на даних [6]

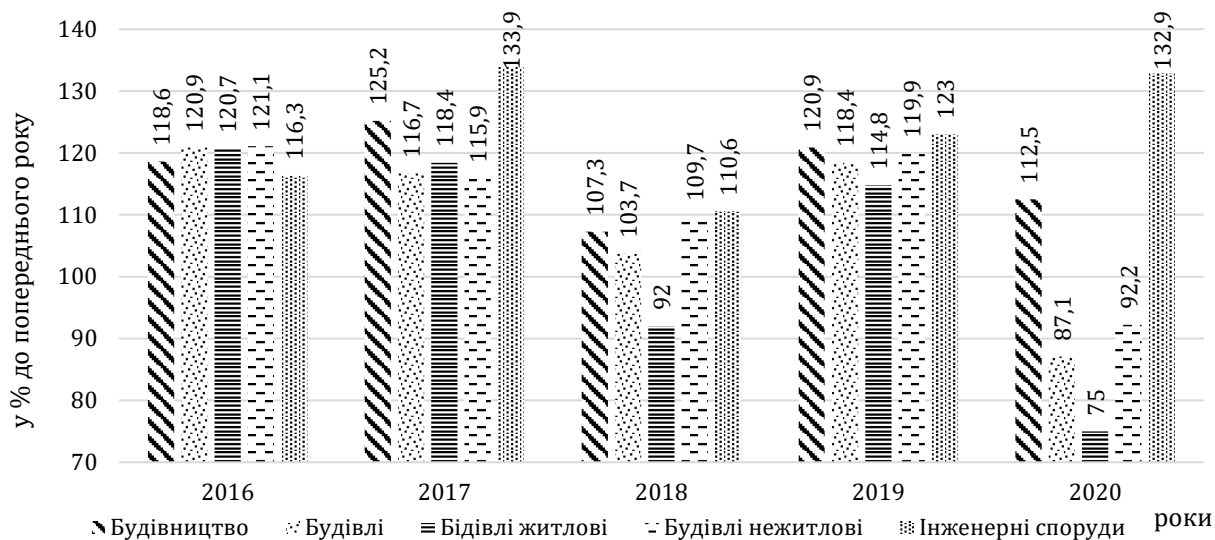


Рис. 2. Індекси будівельної продукції за видами у 2016-2020 рр. в Україні (відсотки до попереднього року)

Джерело: побудовано автором на даних [6]

Виходячи з даних рис. 1, найбільший спад відбувся у квітні-травні 2020 р., проте за літо 2020 р. галузь вийшла на рівень 2019 р. та зросла восени.

Якщо аналізувати індекси будівельної галузі за видами продукції, то видно, наскільки рівень будівельної продукції знизився у 2020 р.

Як видно з даних, наведених на рис. 2, найбільший спад серед усіх видів будівельної продукції припав саме на житлові будівлі. При цьому обсяги зведення

нежитлових об'єктів майже не змінилися (99,3%), а будівництво інженерних споруд навіть випередило темпи 2019 р. (111,6%). Це наслідки реалізації державної програми «Велике будівництво», у межах якої відремонтували понад 3,9 тис. км автодоріг. А за 10 міс. 2021 р. обсяг виробленої будівельної продукції у категорії «Транспортні споруди» перевищив 50 млрд грн. Саме завдяки інженерним спорудам, їх зростанню у 2020 р. на 11,6% порівняно з 2019 р. всій будівельній галузі вдалося у 2020 р. компенсувати падіння по будівництву житлових будівель.

Інформація, наведена на рис. 3, також свідчить про зростання будівництва інженерних споруд протягом усього аналізованого періоду.

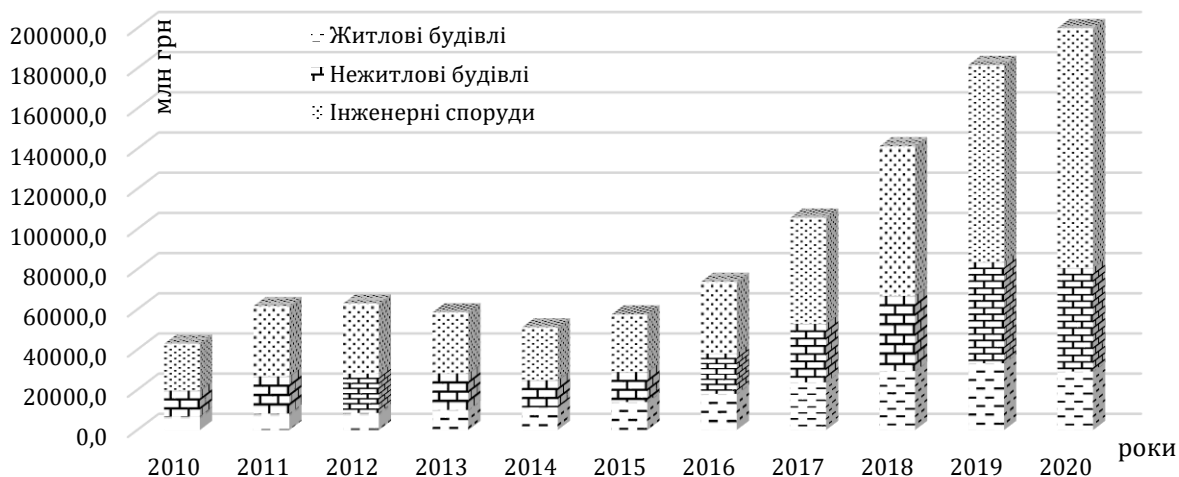


Рис. 3. Обсяг виробленої будівельної продукції (виконаних будівельних робіт) за її видами, у млн грн

Джерело: побудовано автором на даних [6]

Згідно з даними рис. 3, будівництво інженерних споруд знижалося протягом 2014-2015 рр., проте з 2016 р. знову повернулася тенденція до зростання, що не зупинилося навіть у пандемічний 2020 рік.

На рис. 4 наведена динаміка виробництва житлових та нежитлових будівель в Україні за 2010-2020 рр. Так, згідно з даними [6], обсяг зведення нежитлових будівель перевищував обсяг житлового будівництва. Обидва показники мають тенденцію до зростання, проте для житлового сектору зростання зупинилося у 2020 р.

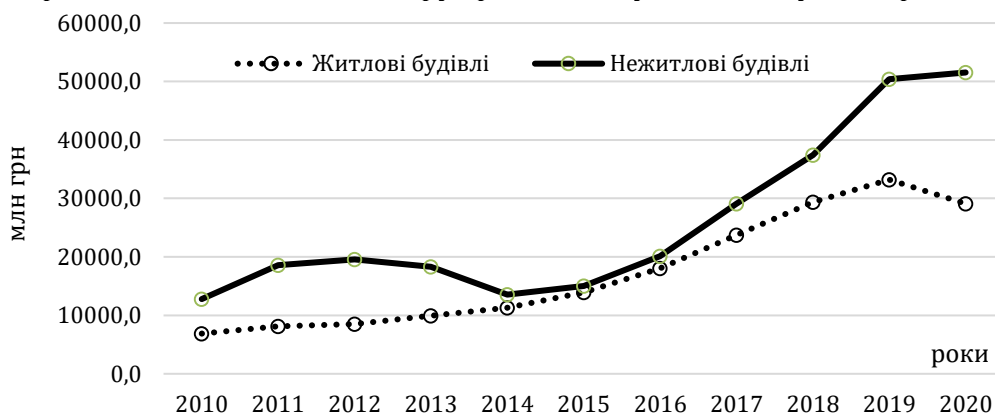


Рис. 4. Динаміка обсягу виробництва житлових та нежитлових будівель

Джерело: побудовано автором на основі даних [6]

Щодо регіонального розподілу обсягів виробленої будівельної продукції за характером будівництва у січні-вересні 2021 р., то тільки по чотирьом регіонах України обсяг нового будівництва перевищив обсяги капітального ремонту та реконструкції будівель, а саме: по Волинській, Львівській, Харківській та Херсонській областях. По

іншим областям обсяг ремонту та реконструкції перевищив обсяг зведення нової продукції будівництва.

Проблема коронакризи не могли не позначитися на рівні фінансування державних житлових програм. Динаміка фінансування державних програм у сфері житла наведена у табл. 1.

Таблиця 1. Динаміка фінансування державних житлових програм в Україні

Код та назва бюджетної програми	Профінансовано, млн грн			
	2018	2019	2020	2021 ¹
КПКВК 2751190 «Надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла»	113,8	101,83	-	-
КПКВК 2751470 «Здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов»	51,1	39,19	34,51	22,5
КПКВК 2751430 «Державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників на будівництво (реконструкцію) та придбання житла»	160,5	148,9	141,5	98,9
КПКВК 2751380 «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла»	145,7	23,10	15,2	8,12
КПКВК 2751490 «Надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення АТО та/або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла»	-	-	14,37	9,91

¹ – дані за 2021 р. подані за січень-серпень

Джерело: побудовано автором на основі даних [7]

З даних таблиці видно, що пандемія COVID-19 стала тим додатковим фактором зниження рівня фінансування бюджетних житлових програм. Так, державна програма «Надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла» призупинила фінансування якраз у 2020 р., по всіх інших програмах має місце негативна тенденція до зменшення рівня фінансування рік від року. Таким чином, рівень фінансування програми «Здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» зменшився з 51 млн грн у 2018 р. до 22 млн грн у 2021 р. По програмі молодіжного кредитування ситуація ще гірша: обсяг фінансування за аналізований період впав із 145 млн грн до 8 млн грн.

Таким чином, реалізація державних житлових програм має істотну проблему недофінансування, що потребує вирішення на законодавчому, регіональному та організаційному рівнях.

Така ж проблема недофінансування властива новій програмі, яку розробляло Міністерство фінансів України, «Доступна іпотека 7%» [8]. За даними Міністерства фінансів України, станом на 23 грудня 2021 р. уповноваженими банками з виконання Державної програми «Доступна іпотека 7%» підписано 1274 кредитних договорів на загальну суму 1,109 млрд грн як на первинному (23,46%), так і вторинному (76,54%) ринках. Таким чином, на кінець грудня 2021 р. з передбачених у бюджеті на функціонування Фонду розвитку підприємництва (уповноважене агентство, яке займається адмініструванням програми) 2 млрд грн витрачено трохи більше половини суми.

Проте, слід зазначити, що навіть пільгові 7% по іпотеці набагато вищі за середньоєвропейський рівень (рис. 5). Так, найвища іпотечна ставка на липень 2021 р. зафіксована у Румунії – 5,3%, а найнижча – у Португалії (1%). У більшості країн ЄС ставка по іпотечним кредитам не перевищує 3%, що значно нижче пільгових 7% в Україні.

За результатами обстеження будівельних підприємств, що проводились Державною службою статистики України на регулярній основі виявлено такі очікування

респондентів щодо стану їх ділової активності на IV квартал 2021 р. порівняно з попереднім кварталом [10]:

більшість підприємств галузі очікує зростання цін на будівельні послуги;

серед факторів, що стримують будівельну діяльність представники підприємств галузі частіше називають фінансові обмеження та недостатній попит;

забезпеченість замовленнями будівельних підприємств складає у середньому 5 місяців (на такий термін підприємства галузі мають наявні замовлення), що представниками галузі оцінюється як достатній.

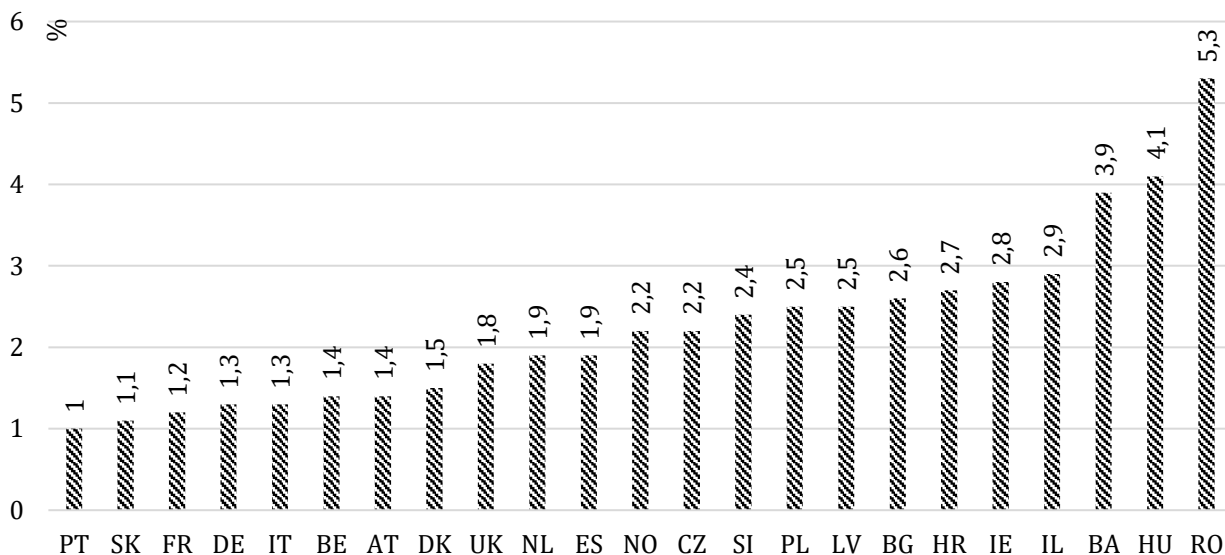


Рис. 5. Середня річна ставка по іпотеці у країнах ЄС у 2021 р.

Джерело: [9]

Зростання цін притаманне і європейським будівельним компаніям. Так, по країнам Єврозони ціни протягом 2020 р. Зросли у середньому на 5% (рис. 6) [11] (сірим кольором помічені на графіку кризові періоди).

Як видно з рисунка, пандемія відрізняється від попередніх криз. Світова фінансова криза 2008 р. виникла на ринку житла США, а криза державного боргу, яка розпочалася у 2010 р., мала несприятливі наслідки для умов фінансування в кількох країнах Єврозони. В обох випадках ціни на житло в Єврозоні знизилися відносно швидко (діаграма А, затінені зони). Криза COVID-19 вразила домогосподарства в той час, коли доходи та зайнятість були відносно високі, і хоча зростання різко скоротилося, ціни на житло трималися і навіть зросли з початку пандемії. У розрізі окремих країн, найбільше подорожчання житла відбулося протягом 2020 р. у Німеччині та Франції.

Таким чином, пандемічний 2020 р. поставив перед будівельною галуззю ряд викликів, проте і відкрив нові перспективи щодо подальшого розвитку.

Експерти будівельної сфери зазначають [9-11], що нові технології визначають майбутнє будівництва: контроль за будівельними майданчиками за допомогою дронів, 3D друк, технологія інформаційного моделювання (BIM). Такі інновації здешевлюють будівельні роботи, зменшують строки будівництва та підвищують екологічність споруд.

Трендом поступово стає також декарбонізація будівництва. На будівельні об'єкти (фази зведення та експлуатації) припадає 38% викидів CO₂ в атмосферу, тому в 2020 р. у світі багато говорили про низько вуглецеве будівництво, тобто створення таких споруд, які б не генерували парникові гази. І успішні кейси вже є. Трендом залишалось зведення енергоефективних будинків. Через пандемію коронавірусу до житлової і особливо комерційної нерухомості висувають нові вимоги щодо соціальної дистанції та вентиляції, а це безпосередньо вплине на енергетичну ємність споруд. Тому, у новому році будівельники будуть вирішувати цю проблему, а також змушені будуть

враховувати той факт, що житло сьогодні – це місце роботи для людей, які перейшли в режим дистанційної праці.

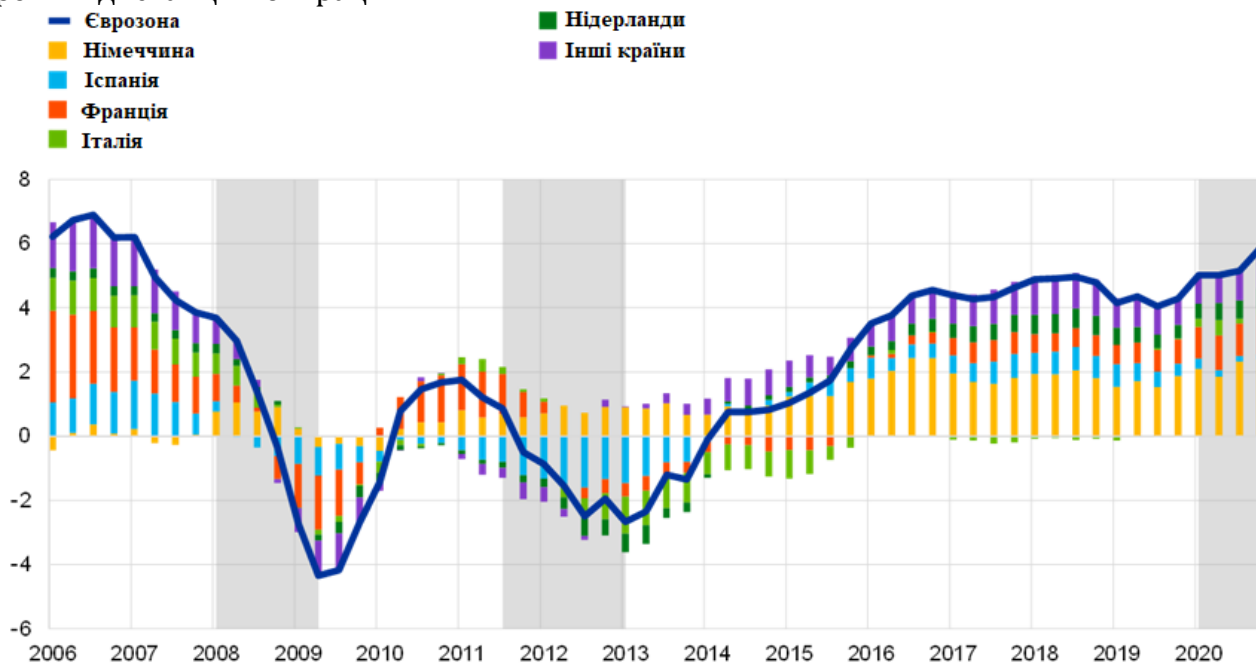


Рис. 6. Зростання цін на житло у деяких країнах ЄС

Джерело: [11]

Споживання енергії в житлових спорудах збільшилось на 20-30%, що є потужним викликом для тих забудовників, які роблять ставку на енергоефективність.

Висновки та перспективи подальших розвідок

Таким чином, українська будівельна галузь перенесла пандемічну кризу з падінням по сектору житлового будівництва та зростанням по сектору будівництва інженерних споруд. Крім того, відбулося скорочення витрат по бюджетним житловим програмам, проте треба зазначити, що скорочення фінансування державних програм почалося задовго до пандемії.

Щодо перспектив на майбутнє, представники галузі очікують зростання цін на будівельну продукцію, що співпадає із загальноєвропейською тенденцією підвищення цін на житло.

Вітчизняні будівельні компанії не залишаються осторонь новітніх технологічних тенденцій у сфері нерухомості. Так, набули чинності зміни до Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, які дозволяють застосувати BIM-технології. Це відкриває перед проєктантами надзвичайно широкі можливості. В Україні з'являються проєкти, де втілений в життя принцип mixed use development – поєднання житлового, комерційного та виробничого секторів на одному просторі, все частіше застосовуються енергоефективні технології, а деякі новобудови отримують сертифікацію за стандартами BREEAM, LEED та ActiveHouse, що поєднують екологічність, енергозбереження та комфорт.

Перспективою подальших досліджень є кількісна оцінки впливу факторів зовнішнього і внутрішнього середовища на розвиток будівельної галузі в Україні.

Список літератури

1. Біловський О. А. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності: аналітична доповідь. Київ: НІСД, 2012. 136 с.
2. Воськало В. І. Стратегії розвитку житлового будівництва в Україні: монографія. Львів: НАН України, Ін-т регіон. дослідж., 2010. 176 с.
3. Манцевич Ю. М. Житло: проблеми і перспективи. Київ: Профи-Інформ, 2004. 360 с.

4. Федорів П., Ломоносова Н. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. Київ: Аналітичний центр CEDOS, 2019. 132 с.
5. Латишева О. В., Сайко А. Д. Будівельна галузь України: сучасний стан та її роль у забезпеченні сталого розвитку національної економіки. *Економічний вісник Донбасу*. 2019. № 2 (56). С. 65-73
6. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <http://www.ukrstat.org.ua>
7. Міністерство розвитку громад та територій України Резюме до Паспорту будівельної галузі, промисловості будівельних матеріалів. URL: <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/rozvitok-budivelnoyi-diyalnosti/pasport-budivelnoyi-galuzi-promyslovosti-budivelnyh-materialiv-stanom-na-10-01-2021/>
8. Міністерство фінансів України. Доступна іпотека 7%. Офіційний сайт міністерства фінансів України. URL: https://mof.gov.ua/uk/news/minfin_zh_programoiu_dostupna_ipoteka_7_pidpisano_1274_kreditnikh_dogovori_na_1109_mlrd_grn-3251
9. Property Index. Overview of European Residential market. *Deloitte*. 10th ed. July, 2021. URL: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/real-estate/at-property-index-2021.pdf>
10. Очікування будівельних підприємств у IV кварталі 2021 року щодо перспектив розвитку їх ділової активності URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/fin/rp/bud/bud_IVkv_2021_u.pdf
11. Прокопенко В.Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості: теорія та практика: монографія. Харків: ВПП «Контраст» 2012. 416 с.
12. Roma M. Euro area house price developments during the coronavirus pandemic. *ECB Economic Bulletin*. Issue 4/2021. URL: https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-bulletin/focus/2021/html/ecb.ebbox202104_05~681f95e295.en.html

References

1. Biliovskiy, O.A. (2012). *Derzhavna zhytlova polityka Ukrainy: problema sotsialnoekonomichnoi efektyvnosti: analitychna dopovid*. [State housing policy of Ukraine: the problem of social and economic efficiency: analytical report]. NISD. Kyiv. Ukraine.
2. Voskalo, V. I. (2010). *Stratehii rozvytku zhytlovoho budivnytstva v Ukraini*. [Housing development strategies in Ukraine]. NAN Ukrainy, Lviv. Ukraine.
3. Mantsevych, Yu. M. (2007). *Sotsialno-ekonomichni problemy rozvytku zhytlovoho hospodarstva Ukrainy i stratehiia yoho udoskonalennia*. [Socio-economic problems of housing development in Ukraine and strategy for its improvement]. Profi-Inform. Kyiv. Ukraine.
4. Fedoriv, P., Lomonosova, N. (2019). *Derzhavna zhytlova polityka v Ukraini: suchasnyi stan ta perspektyvy reformuvannia*. [State housing policy in Ukraine: status and prospects for reform]. Analitychnyi tsentr CEDOS. Kyiv. Ukraine.
5. Latysheva, O. V., Saiko, A. D. (2019). «Construction industry of Ukraine: current status and its role in ensuring sustainable development of the national economy». *Ekonomichnyi visnyk Donbassu*. № 2 (56), pp. 65-73.
6. Official site of the State Statistics Service of Ukraine. Available at: <http://www.ukrstat.org.ua>
7. Reziyme do Pasportu budivelnoi haluzi, promyslovosti budivelnykh materialiv [Resume for the Passport of the construction industry, building materials industry]. Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine, official website. Available at: URL:<https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/rozvitok-budivelnoyi-diyalnosti/pasport-budivelnoyi-galuzi-promyslovosti-budivelnyh-materialiv-stanom-na-10-01-2021/>
8. Ministry of Finance of Ukraine. Dostupna ipoteka 7%. [7% mortgage available]. *Ofitsiyni sait ministerstva finansiv Ukrainy* [Official site of the Ministry of Finance of Ukraine.]. Available at: https://mof.gov.ua/uk/news/minfin_zh_programoiu_dostupna_ipoteka_7_pidpisano_1274_kreditnikh_dogovori_na_1109_mlrd_grn-3251
9. Property Index. Overview of European Residential market. *Deloitte*. 10th ed. July, 2021. URL: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/real-estate/at-property-index-2021.pdf>
10. Ochikuvannia budivelnykh pidpriemstv u IV kvartali 2021 roku shchodo perspektyv rozvytku yikh dilovoi aktyvnosti [Expectations of construction companies in the IV quarter of 2021 on the prospects for the development of their business activity]. State Statistics Service of Ukraine, official website. Available at: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/fin/rp/bud/bud_IVkv_2021_u.pdf
11. Prokopenko, V. Yu. (2012). *Finansovo-kredytni instrumenty na rynku nerukhomosti: teoriia ta praktyka*. [Financial and credit instruments in the real estate market: theory and practice]. «Contrast». Kharkiv. Ukraine.
12. Roma, M. Euro area house price developments during the coronavirus pandemic. *ECB Economic Bulletin*. Issue 4/2021. Available at: https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-bulletin/focus/2021/html/ecb.ebbox202104_05~681f95e295.en.html

Стаття надійшла до редакції 18.07.2021 р.