

РОЗДІЛ 2. ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

ОСНОВНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОГО СЕКТОРУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

MAIN TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL INVINCIBILITY SECTOR IN UKRAINE

У статті досліджено основні тенденції розвитку будівельного сектору житлової нерухомості України. Наголошено на тому, що динаміка розвитку будівельної діяльності була досить нестабільною, періодично спостерігалася як уповільнення, так і прискорення темпів індексу будівельної продукції, але в підсумку вдалося перевершити результати попереднього року; крім того діяльність галузі забезпечувалась стабільною підтримкою з боку держави (активне фінансування проєктів «Великого будівництва», спрямованих на покращення транспортної та соціальної інфраструктури), яка в умовах слабкої інвестиційної активності стала головним інвестором. Виявлено, що на сьогодні ринок житла залишається одним із найпривабливіших секторів для інвестування: вкладаючи кошти в житлове будівництво, інвестори (як будівельні компанії, так і громадяни) прагнуть надійно захистити від знецінення й примножити свій капітал, тобто фактично ця галузь стала заміною фондовому ринку.

Ключові слова: житлова нерухомість, ринок житла, будівельний сектор, житлове будівництво, «Велике будівництво».

The article examines the main trends in the development of the construction sector of residential real estate in Ukraine. It was emphasized that the dynamics of the development of construction activity was quite unstable, both a slowdown and an acceleration of the pace of the index of construction products were periodically observed, but in the end it was possible to surpass the results of the previous year; in addition, the activity of the industry was ensured by stable support from the state (active financing of "Big construction" projects aimed at improving transport and social infrastructure), which became the main investor in conditions of weak investment activity. The main increase in the volume of completed construction works was observed at the end of the construction season, when, in order to utilize budget funds against the background of favorable weather conditions, the implementation of construction projects was carried out at a high pace. In addition, the launch of a mortgage lending program aimed at creating opportunities for Ukrainians to purchase housing on acceptable terms was implemented, as well as the priorities of spending public funds, which was reflected in the increased propensity of the population to more rational distribution of expenses and preservation of saved funds through their investment in housing assets, which contributed to the increase in housing construction. As a result, at the end of 2021, the index of construction products increased by 6.8% (in 2020 +5.6%). The share of new construction was 29.6%, repairs (capital and current) – 45.1%, and reconstruction and technical re-equipment – 25.3%. It was found that today the housing market remains one of the most attractive sectors for investment: by investing in residential construction, investors (both construction companies and citizens) seek to reliably protect against depreciation and increase their capital, that is, in fact, this industry has become a substitute for the stock market. It was also noted that there is practically no construction of industrial facilities in Ukraine, since the implementation of such projects requires significant investments, which are not available. The investor, both foreign and domestic, in the situation in which the economy of Ukraine is, does not want to take risks and invest in construction in Ukraine. The main factors of the functioning of the housing market are distinguished by groups: economic; social; investment; informative; sanitizing; controlling and regulating.

Key words: residential real estate, housing market, construction sector, residential construction, "Big construction".

УДК 338.1

DOI: <https://doi.org/10.32782/bses.77-2>

Білецький І.В.¹

к.е.н., доцент,
директор навчально-наукового
інституту енергетичної, інформаційної
та транспортної інфраструктури,
Харківський національний університет
міського господарства
імені О.М. Бекетова

Biletskyi Ihor

O.M. Beketov National University
of Urban Economy in Kharkiv

Постановка проблеми. Будівельна галузь забезпечує реалізацію прав громадян на житло. Вирішення соціальних проблем впливає на рівень життя населення. Відсутність можливості вирішити житлову проблему спонукає громадян до переїзду в благополучні у цьому питанні регіони, що впливає ринок трудових ресурсів регіонів. Будівництво характеризується тривалим циклом виробництва та потребує значних інвестицій.

Тому проблеми в економіці часто призводять до негативних наслідків у галузі. Зокрема зниження доходів громадян позначається на рівні попиту на житло. Але одночасно з цим можуть знижуватися обсяги будівництва, тому що зростають витрати забудовників, що навпаки, сприяє дефіциту житлових площ, зростанню вартості на них, внаслідок чого придбання житла стає важкодоступним. У зв'язку з важливістю житла для населення та

¹ ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4125-3931>

впливу на рівень життя дослідження питань, пов'язаних з житловим будівництвом та розвитком даного ринку є дуже актуальним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Дослідженням проблем та основним тенденціям розвитку будівельної галузі та її складників займаються багато вчених, зокрема: Адамська І., Калініченко Л. Л., Латишева О. В., Маклюк О. В., Савченко В. Ф., Сайко А. Д., Серьогіна Н. В., Сидорова Ю. Р., Стойка С. О., Чешук В. О. [1–8] та ін. Незважаючи на значну кількість наукових праць, в будівельній галузі в останні роки через низку подій (пандемія, програма «Велике будівництво» та ін.) спостерігається зміна тенденцій, що детального дослідження.

Постановка завдання. Мета дослідження – дослідити основні тенденції розвитку будівельного сектору житлової нерухомості України.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Житло є базовою потребою людини. Пріоритетним завданням соціально-економічного розвитку держави є забезпечення громадян доступним та комфортним житлом. Від ефективного процесу формування та розвитку ринків житла багато в чому залежить динаміка соціально-економічного зростання країни, оскільки розвиток житлового будівництва забезпечує мультиплікативний ефект для технологічно пов'язаних із ним галузей національної економіки та зростання якості життя населення.

Фінансові ресурси будівельної галузі, ефективність промислового виробництва, формування нових робочих місць, залучення інвестицій та інші фактори відіграють важливу роль у розвитку будівельної галузі.

Ринок житла характеризується низкою проблем, серед яких: застаріле планування та знос інженерних мереж, комунальна інфраструктура, фінансова та кредитна безпека, відсутність інвестиційних ресурсів у будівництві та модернізації загальної інфраструктури, а також невизначені та несприятливі умови включення до загальної інфраструктури.

Досліджуючи проблеми галузі, необхідний пошук стратегічного рішення, що дозволить підвищити темпи зростання будівництва житлового фонду, а також стане рішенням для збільшення купівельної спроможності та ціноутворення, доступного для середнього рівня достатку населення.

Один із шаблів сучасного розвитку економічних процесів – це формування інноваційної стратегії економічних суб'єктів у будівельній галузі, що сприяють зростанню рівня конкурентоспроможності. При управлінні будівництвом необхідно враховувати характерні особливості розвитку ринку житла, що впливають на формування моделі інституційних та факторних можливостей ринку та методи їх контролю. Ринок житла включає первин-

ний та вторинний житловий фонд. Житлове будівництво – це не лише про дах над головою, а й про широкий комплекс технологічних, промислових й інвестиційних потужностей, нові робочі місця, наповнення бюджетів тощо. На рис. 1 наведено групування факторів функціонування ринку житла.

За 25 років незалежності України частка будівельної галузі в економіці (ВВП) знизилась майже втричі, і становило у 2015 р. лише 2,2%. Проте, за останні роки показник ВВП будівельної галузі зріс і у 2021 р. становив 6,8%, як і в «здоровій економіці», Європейського Союзу, де будівництво дає близько 6–8% ВВП. Крім цього будівельна галузь забезпечує замовленнями ще понад 30 суміжних галузей економіки (від видобування корисних копалин до послуг з дизайну приміщень). Погляд на будівництво як систему взаємопов'язаних ринків, а не набір окремих галузей, допомагає по-новому зрозуміти проблеми економіки й знайти реальні шляхи «оздоровлення». Створення нової, сучасної та ефективної системи регулювання хоча б для трьох ринків – металевих будівельних конструкцій, комерційної та житлової нерухомості – може створити підґрунтя для розвитку майданчиків для бізнесу, підвищити загальну та енергоефективність житлового будівництва, позитивно вплинути на можливості реконструкції та спорудження інфраструктурних об'єктів [2].

Будівельний сектор завжди чутливо реагує на погіршення економічної кон'юнктури в країні. Однак сегменти галузі можуть поводитися по-різному, залежно від характеру кризи та інших обставин. У 2020 р. внутрішні проблеми й пандемія коронавірусу обвалили динаміку житлового будівництва.

Протягом 2021 р. динаміка розвитку будівельної діяльності була досить нестабільною, періодично спостерігалася як уповільнення, так і прискорення темпів індексу будівельної продукції, але в підсумку вдалося перевершити результати попереднього року. Діяльність галузі забезпечувалась стабільною підтримкою з боку держави (зокрема, активне фінансування проєктів «Великого будівництва», спрямованих на покращення транспортної та соціальної інфраструктури), яка в умовах слабкої інвестиційної активності стала головним інвестором. Основний приріст обсягів виконаних будівельних робіт спостерігався в кінці будівельного сезону, коли з метою освоєння бюджетних коштів на тлі сприятливих погодних умов реалізація будівельних проєктів виконувалася високими темпами. Крім того, було реалізовано запуск програми з іпотечного кредитування направленої на створення можливостей для українців придбати житло на прийнятних умовах, також змінилися пріоритети витрачання коштів населення, що відобразилось у підвищенні схильності населення до більш раціонального розподілу витрат та збереженні заощаджених коштів через їх інвестування

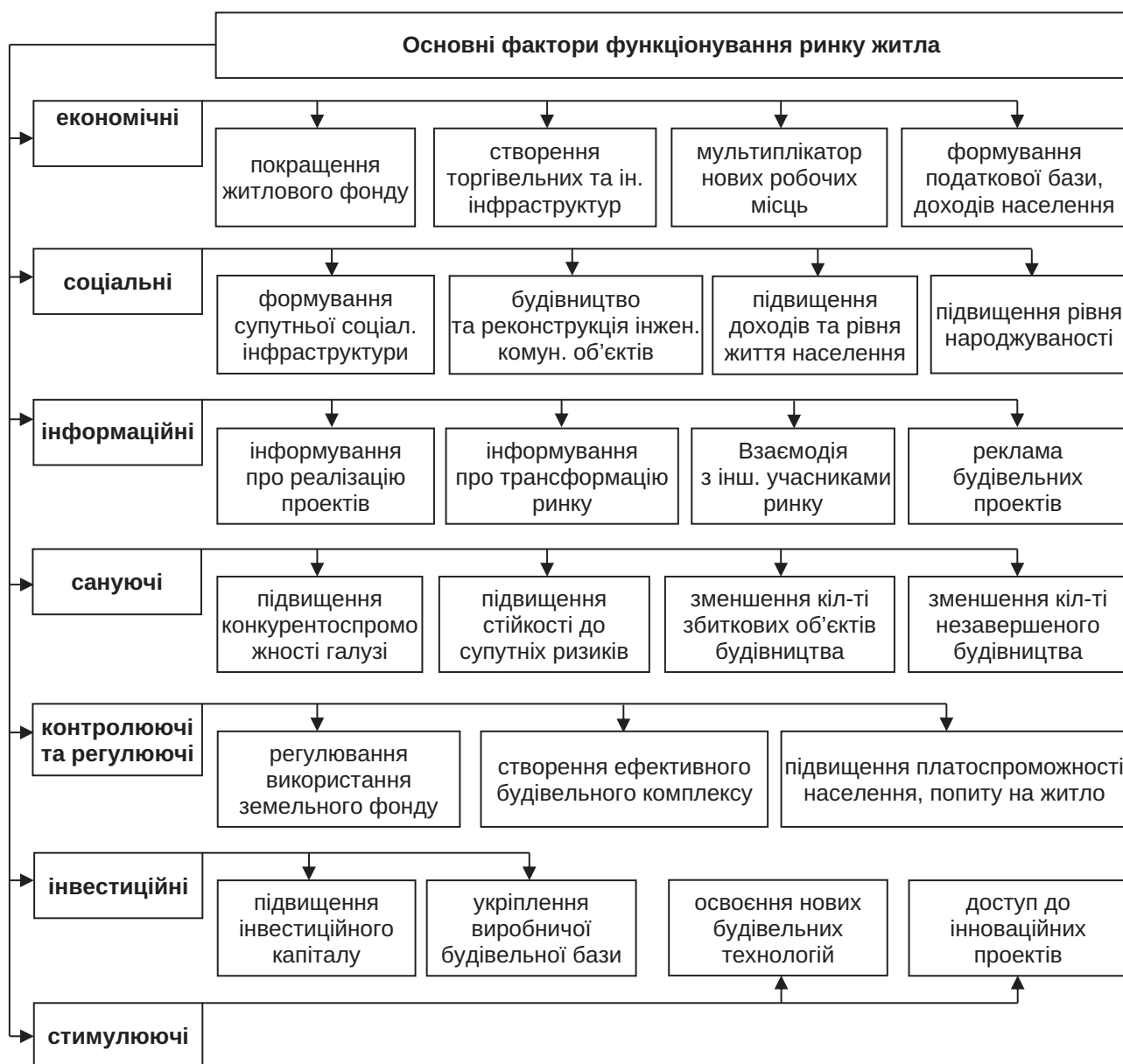


Рис. 1. Основні фактори функціонування ринку житла

Джерело: авторська розробка

у житлові активи, що сприяло збільшенню будівництва житла. Як результат, за підсумком 2021 р., індекс будівельної продукції збільшився на 6,8% (у 2020 р. +5,6%). За даними Держстату у грудні 2021 р. зростання індексу будівельної продукції становило 23,5%. Частка нового будівництва складала 29,6%, ремонту (капітального та поточного) – 45,1% та реконструкції та технічного переоснащення – 25,3% [6; 7].

Вплив на розвиток будівництва чинили фактори наведені в табл. 1:

Якщо говорити про регіональний зріз, то в 2021 р. зростання спостерігалось в 13 регіонах, найбільше – у Тернопільській обл. (на 37,3% у 2021 р.), Вінницькій обл. (на 20,1%) та Черкаській обл. (на 17,6%). Значне зростання обумовлено,

в першу чергу, збільшенням будівництва інженерних споруд (інфраструктурні та промислові об'єкти та ін.) та житлових будівель. Найбільше скорочення – у Чернівецькій обл. (на 38,9%), Закарпатській обл. (на 26,1%) та Кіровоградській обл. (на 22,3%) внаслідок скорочення переважно у всіх видах будівельної продукції.

За 2021 р. підприємствами України виконано будівельних робіт на суму 253,9 млрд. гривень. Індекс будівельної продукції становить 105,1% порівняно з 2020 р. Нове будівництво складо 29,6% від загального обсягу виробленої продукції, капітальний і поточний ремонт – 45%, реконструкція та технічне переоснащення – 25,4%.

У галузі будівництва станом на 2021 р. налічується 29,6 тис. підприємств, в яких працює 268 тис.

Фактори, які чинили вплив на розвиток будівництва

№ з/п	Фактор впливу	Фактичні дані	Довідкова інформація
Позитивний вплив			
1	Зміна у пріоритетах витрачання коштів населення у відповідь на пандемічні виклики, що відобразилось у підвищенні схильності населення до більш раціонального розподілу витрат та збереженні заощаджених коштів через їх інвестування у житлові активи та запуск державної програми з іпотечного кредитування	Обсяги житлового будівництва 2021 р. зросли на 19,2% (-16,5% у 2020 р.)	За даними Мінфіну станом на 03.02.2021 уповноваженими банками з виконання Державної програми «Доступна іпотека 7%» підписано 1593 кредитних договори на загальну суму 1,371 млрд. грн, з них 20,81% – на первинному ринку. За даними НБУ іпотечні кредити в національній валюті надані домашнім господарствам станом на кінець грудня 2021тр. порівняно з початком року зросли на 46%.
2	Покращення результатів виробничої діяльності окремих підприємств реального сектору відобразилося на поживленні попиту на будівництво нежитлових споруд	Обсяг будівництва нежитлових будівель зріс на 5,1% у 2021 р. порівняно з +0,3% у 2020 р.	За даними Держстату за 9 міс 2021 р. частка підприємств, які отримали прибуток зросла до 77,1% порівняно з 74,6% за 6 міс. 2021 р.
3	Зростання фінансування державного дорожнього фонду, який є основним джерелом реалізації проектів «Великого будівництва», спрямованих на покращення транспортної інфраструктури дозволило у будівництві інженерних споруд показати позитивні результати	+4,6% у 2021 р. порівняно з + 15,6% у 2020 р.	За даними Держказначейства у 2021 р. фінансування державного дорожнього фонду було у 1,7 рази більшим, ніж у січні-листопаді 2020 р.
Стримуючий вплив			
4	Збільшення витратності через здорожчання матеріалів, які використовуються у будівництві	Індекс цін у будівництві зріс на 17,5% (+3,7% у 2020 р.)	За даними Держстату у 2021 р. індекс цін виробників металургійної продукції зріс на 43,8% (скоротився на 4,8% у 2020 р.), виробництва гумових і пластмасових виробів, іншої неметалевої мінеральної продукції – на 12,1% (зріс на 1,6% відповідно), машинобудування – на 10,5% (скоротився на 3,2%).

Джерело: сформовано автором на основі [6; 7]

найманих працівників, та 22,9 тис. фізичних осіб-підприємців, в яких чисельність найманих працівників – 17,1 тис. осіб. Загалом у галузі зайнято 312,3 тис. осіб (3,6% від загальної кількості зайнятих працівників у суб'єктах господарювання за усіма видами економічної діяльності). Для порівняння в країнах ЄС цей показник коливається від 4,5% до 6,5% (рис. 2).

Проїхавши великими українськими містами, можна побачити, як стрімко там постають новобудови. Вартість квадратного метра житла і далі зростає. Лідером у цих умовних перегонах є Київ як столиця, але подібна динаміка характерна й для інших міст-мільйонників, а також обласних центрів із населенням у сотні тисяч. Проте, як зазначають експерти галузі, останнім часом темпи зростання цін на первинне житло дещо знижуються. На сьогодні ринок житла залишається одним із найпривабливіших секторів для інвестування. Вкладаючи кошти в житлове будівництво, інвестор прагне надійно захистити від знецінення й примножити свій капітал. Йдеться як про будівельні компанії,

так і про громадян. Фактично ця галузь стала заміною фондовому ринку. З кожним падінням депозитних ставок і за відсутності інвестиційних альтернатив середній клас дедалі частіше вкладає свої кошти у житлові новобудови.

Інформація щодо виробництва будівельної продукції у 2015–2019 роках, отримана на базі даних Державної служби статистики України, наведена на рис. 3.

Розглянувши динаміку зміни обсягів будівельної продукції, можна помітити стійке зростання всіх показників. Слід узяти до уваги, що така тенденція пояснюється не тільки зростанням кількості виробленої продукції, але і поступовим зростанням цін. Однак така інформація дає змогу проаналізувати, які саме підгалузі будівельної галузі мають найменші частки в загальному результаті, та зробити попередні припущення щодо перспектив їхнього розвитку. Результати стосовно зведення будівель показали, що обсяги нежитлового будівництва протягом усього періоду трохи перевищують обсяги житлового будівництва, а обсяги

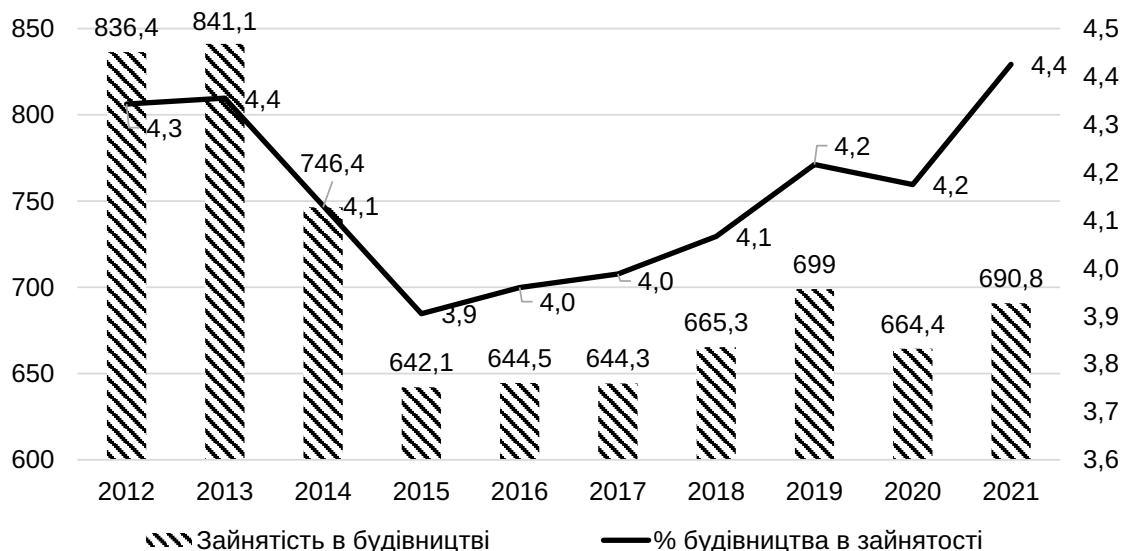


Рис. 2. Рівень зайнятості та частка сектору будівництва на ринку праці у 2012–2021 рр.

Джерело: розраховано за [7]

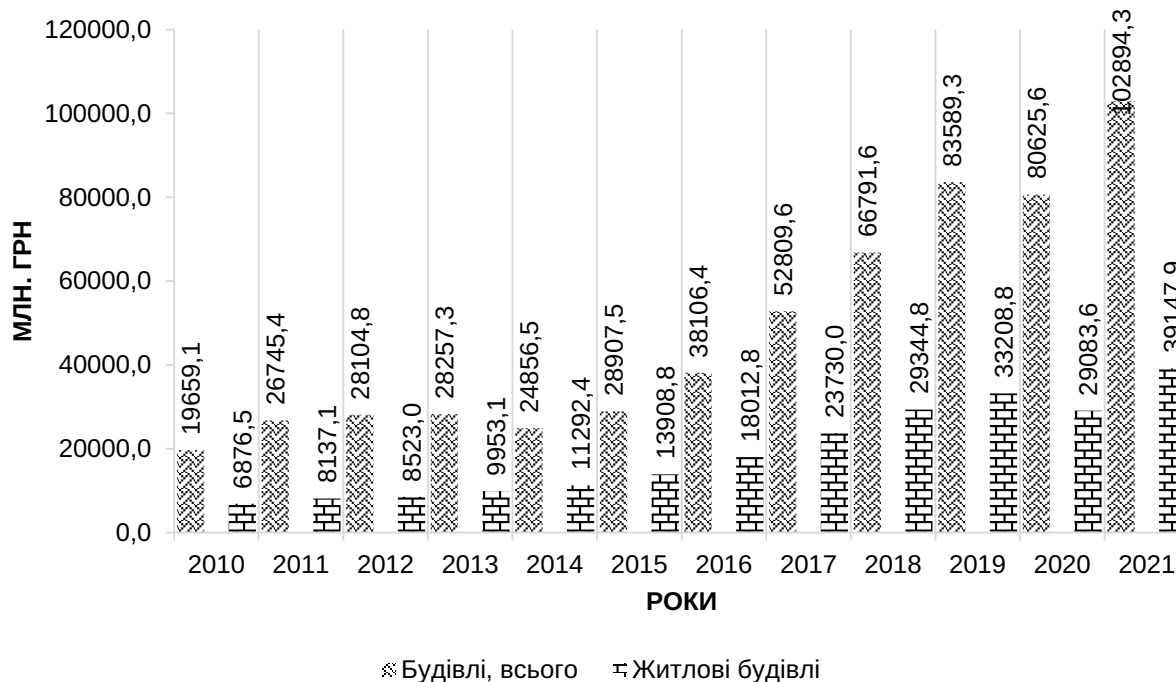


Рис. 3. Обсяг виробленої будівельної продукції за видами у 2010–2021 рр.

Джерело: розраховано за [7]

будівництва інженерних споруд мають рівень майже такий, як зведення будівель. Нині в Україні практично не ведеться будівництво промислових об'єктів, оскільки для реалізації таких проектів необхідні значні інвестиції, яких немає. Інвестор, як іноземний, так і вітчизняний, у тій ситуації, в якій перебуває економіка України, не хоче ризикувати та вкладати кошти у будівництво в Україні. Як зазначає Серьогіна Н. В. у найближчому майбутньому, доки не стабілізується економічна ситуація в країні, не варто очікувати серйозного

приходу інвестицій на будівельний ринок України для зведення промислових об'єктів, а будівництво соціальної (дитячі садки, лікарні, школи) та комунальної інфраструктури повністю залежить від наповнення місцевих бюджетів і прагнення місцевої влади створювати і ремонтувати такі об'єкти [5].

За даними Державної служби статистики України протягом 2021 р. загальна площа житлових будівель прийнятих в експлуатацію склала 11 433 800 кв. м. З них 4 351 600 кв. м (37,9%)

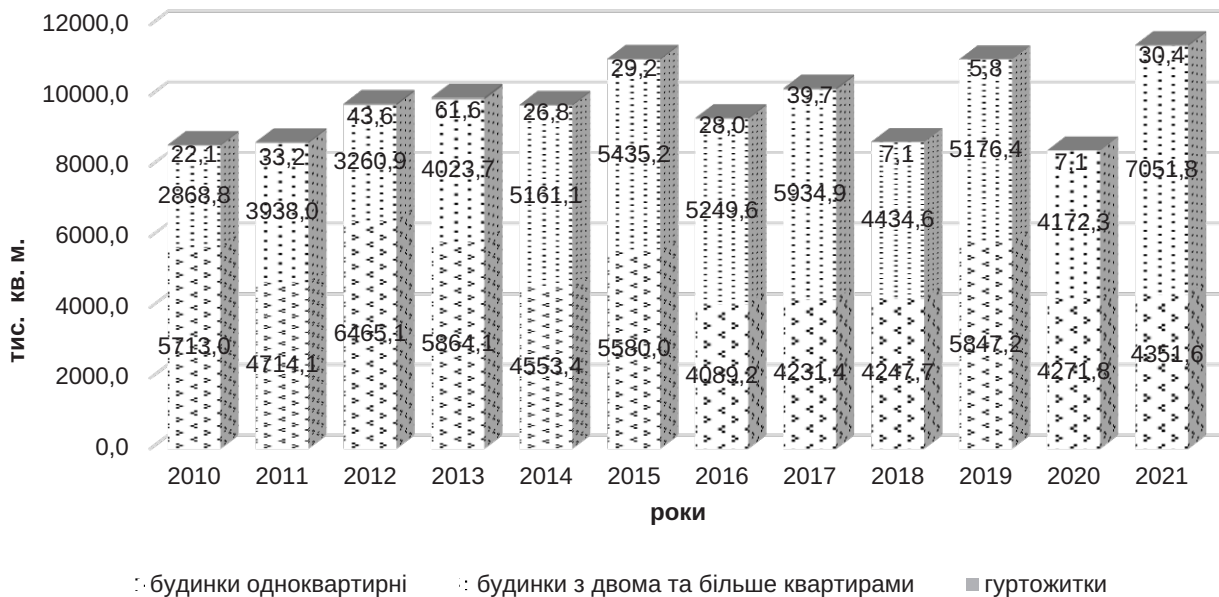


Рис. 4. Площа житлових будівель прийнятих в експлуатацію у 2010–2021 рр.

Джерело: розраховано за [7]

становили будинки одноквартирні, 7 051 800 кв. м (61,7%) – будівлі із двома та більшою кількістю квартир та 30 400 кв. м (0,4%) – гуртожитки. Ці показники перевершили минулорічні результати на 73,9%. Для порівняння, за 2020 р. було здано 8 451 200 кв. м. Розподіл загальної кількості прийнятих в експлуатацію квартир за місцем будівництва наведено на рис. 4.

За даними консалтингової компанії Knight Frank (укладач рейтингу Global House Price Index) Україна увійшла до десятка європейських держав – лідерів за темпами подорожчання житлової нерухомості – 24 місце у світі. За даними Knight Frank, вартість української нерухомості у 2021 р. зросла на 11%. Це значно вище загальносвітового показника (4,8%), але далеко від темпів цінового зростання в країнах-лідерах глобального рейтингу. Приміром, в Туреччині цей показник перевищив 35%, а у Південній Кореї – 26%. Тож на перший погляд, ситуація в нашій країні не така вже й погана: темпи зростання цін співвідносяться з показниками інфляції. Але йдеться про усереднені показники, адже в окремих регіонах України – передовсім, у Києві, вартість нерухомості за рік зросла на 25–30%. При цьому житло на первинному і вторинному ринках дорожчало приблизно однаковими темпами: ціновий сплеск в одному сегменті одразу ж провокував зростання в іншому і навпаки [9].

Висновки з проведеного дослідження.

Таким чином, обсяг виробленої підприємствами України будівельної продукції у 2021 р. становив 253,9 млрд грн. Нове будівництво складало 29,6% від загального обсягу, ремонт – 45,1%, реконструкція та переоснащення – 25,3%. Будівни-

цтво будівель становить близько 40% загального обсягу робіт, інженерні споруди (дороги, трубопроводи, комунікації, залізниця, тощо) – 60%. Якщо аналізувати загальну динаміку галузі, то обсяг виконаних робіт у 2021 р. на 5,1% перевищив обсяги 2020 р. – це трохи менше показника попереднього року, коли приріст до 2019 становив 5,6%. Якщо подивитися на структуру, то стане зрозуміло, що більший приріст 2020 року обумовлений значним зростанням будівництва інженерних споруд (зокрема доріг), а приріст у 2021 році саме квадратних метрів значно більше. У розрізі регіонів лідерами за обсягом робіт є Київ (21,5%) та Одеська область (13,8%). За показниками приросту у 2021 році порівняно із 2020-м перші місця посідають Тернопільська (+37,3%) та Вінницька (+20,1%) області. На сьогодні ринок житла залишається одним із найпривабливіших секторів для інвестування. Вкладаючи кошти в житлове будівництво, інвестор прагне надійно захистити від знецінення й примножити свій капітал. Йдеться як про будівельні компанії, так і про громадян. Фактично ця галузь стала заміною фондовому ринку. З кожним падінням депозитних ставок і за відсутності інвестиційних альтернатив середній клас дедалі частіше вкладає свої кошти у житлові новобудови.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Адамська І. Сучасний стан й тенденції розвитку будівельної галузі України. *Галицький економічний вісник*. 2019. № 5. С. 7–15.
2. Будівництво. Міністерство економічного розвитку та торгівлі. URL: <https://regulation.gov.ua/dialogue/budivnytstvo> (дата звернення: 15.04.2022).

3. Калініченко Л. Л., Сидорова Ю. Р. Аналіз тенденцій розвитку будівельної галузі та будівельної продукції України. *Молодий вчений*. 2017. № 44. С. 64–68.

4. Савченко В. Ф., Стойка С. О., Маклюк О. В. Інвестиційно-будівельна галузь як гарант підвищення життєвого рівня населення та фундамент соціально-економічної безпеки країни. *Гроші, фінанси і кредит*. 2021. Вип. 66. С. 166–122.

5. Серьогіна Н. В., Сосніцька Н. О., Вішня Я. С. Аналіз будівельної галузі України. *Проблеми системного підходу в економіці*. 2020. Випуск № 3 (77)-1. С. 78–84.

6. Огляд економічної активності (підсумки 2021 року). URL: <https://www.me.gov.ua/Documents/Download?id=95eb1049-92a4-4fc8-8310-a78995a45c8e> (дата звернення: 15.04.2022).

7. Державна служба статистики України. Офіційна сторінка. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 15.04.2022).

8. Чешук В. О. Діагностування рівня розвитку будівництва в Україні. *Вісник Черкаського університету*. 2018. № 2. С. 87–95.

9. Ринок нерухомості-2022: Що? Де? Почім? URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3383849-rinok-neruhomosti2022-so-de-pocim.html> (дата звернення: 15.04.2022).

REFERENCES:

1. Adamska I. (2019) Suchasnyi stan y tendentsii rozvytku budivelnoi haluzi Ukrainy [The current state and trends in the construction industry of Ukraine]. *Galician Economic Bulletin*, vol. 5, pp. 7–15.

2. Budivnytstvo. Ministerstvo ekonomichnoho rozvytku ta torhivli [Construction. Ministry of Economic

Development and Trade]. Available at: <https://regulation.gov.ua/dialogue/budivnytstvo> (accessed: 15.04.2022).

3. Kalinichenko L. L., Sydorova Yu. R. (2017) Analiz tendentsii rozvytku budivelnoi haluzi ta budivelnoi produktsii Ukrainy [Analysis of trends in the development of the construction industry and construction products of Ukraine]. *Young Scientist*, no. 4.4, pp. 64–68.

4. Savchenko V. F., Stoika S. O., Makliuk O. V. (2021) Investytsiino-budivelnna haluz yak harant pidvyshchennia zhyttievoho rivnia naseleння ta fundament sotsialno-ekonomichnoi bezpeky krainy [Investment and construction industry as a guarantor of improving the living standards of the population and the foundation of socio-economic security of the country]. *Money, finance and credit*, vol. 66, pp. 166–122.

5. Serohina N. V., Sosnitska N. O., Vishnia Ya. C. (2020) Analiz budivelnnoi haluzi Ukrainy [Analysis of the construction industry of Ukraine]. *Problems of the systemic approach in economics*, vol. 3(77)-1, pp. 78–84.

6. Ohliad ekonomichnoi aktyvnosti (pidsumky 2021 roku) [Overview of economic activity (2021 results)]. Available at: <https://www.me.gov.ua/Documents/Download?id=95eb1049-92a4-4fc8-8310-a78995a45c8e> (accessed: 15.04.2022).

7. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [State Statistics Service of Ukraine]. Available at: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (accessed: 15.04.2022).

8. Cheshuk V. O. (2018) Diahnostuvannia rivnia rozvytku budivnytstva v Ukraini [Diagnosing the level of construction development in Ukraine]. *Bulletin of Cherkasy University*, no. 2, pp. 8–95.

9. Rynok neruhomosti-2022: Shcho? De? Pochim? [Real estate market-2022: What? Where? Why?]. Available at: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3383849-rinok-neruhomosti2022-so-de-pocim.html> (accessed: 15.04.2022).