

zarówno demokratyczne podejmowanie decyzji, jak i działanie w zgodzie z przyrodą. Jej podstawą jest prawdziwa demokracja, w której

każdy człowiek ma prawo do współdecydowania o sprawach swojej społeczności. Kiedy mieszkańcy lokalnej społeczności spotykają się, by ustalić, jak ma być uprawiana żywność, jak dostarczać ją do miasta, w jakiej cenie, jak przetworzoną i jak opakowaną, to jest to demokracja. Kiedy ustalając te zasady nie muszą zważać na reguły, które bez ich udziału ustalane są przez międzynarodowe organizacje, takie jak Światowa Organizacja Handlu, to jest to suwerenność.

Koncepcja ta pojawiła dopiero w latach 90-tych XX wieku, jako odpowiedź na pomijanie zdania zwykłych ludzi przy podejmowaniu decyzji w kwestiach dotyczących rolnictwa i gospodarki. To również reakcja na niedożywienie i ubóstwo, które są szczególnie dotkliwe w państwach rozwijających się, a których przyczyną jest w wielu sytuacjach właśnie brak demokracji (Gerwin, 2016, s. 11).

The list of sources:

1. Gerwin M., *Żywność i demokracja*, Związek Stowarzyszeń Polska Zielona Sieć, Kraków, 2011.
2. Gerwin M., *Żywność przyjazna dla klimatu*, Związek Stowarzyszeń Polska Zielona Sieć, Kraków, 2016.

УДК 339.137.2:622.33

Алавердян Людмила

к.е.н., доцент

Київський національний університет будівництва та архітектури,

м. Київ, Україна

Lyudmila Alaverdyan

c.e.s., associate professor

Kyiv National University of Construction and Architecture,

Kyiv, Ukraine

МАКРОЕКОНОМІЧНІ ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ THE MACROECONOMIC PRECONDITIONS OF DEVELOPMENT OF BUILDING INDUSTRY

Стан будівельної галузі України у 2009 – 2017 рр. можна охарактеризувати як стагнацію. Водночас, оскільки Україна вже має досить розвинену ринкову економіку, значну інтегрованість у світовий ринок, то для визначення причин вказаної ситуації доцільно розглянути стан світової економіки.

Стрімка рецесія, що розпочалась у світовій економіці восени 2008 року, призвела до досягнення в 2009 році дна економічного циклу. При цьому ціни в циклічних галузях стали настільки низькими, що це дещо відновило сукупний попит і призвело в наступні роки до незначного поживлення в економіці. Втім, боргові проблеми ряду провідних світових країн знизили схильність інвесторів до ризику, що призвело до зниження сукупного попиту та уповільнення інвестиційних процесів і розвитку світової економіки в цілому.

Негативний вплив вказаних процесів відчула і Україна: так ВВП України у 2010 – 2011 рр. завдяки активній підготовці до Євро-2012 продовжував зростати, однак у 2012 – 2013 році ситуація істотно погіршилась, оскільки зростання реального ВВП разом із різким уповільненням інфляції по суті свідчить про початок стагнації. В 2014 році анексія Криму та початок бойових дій на Донбасі призвели до стрімкої девальвації, відтоку іноземних капіталів, завдяки чому реальний ВВП до 2016 року знижувався, в той час як номінальний ВВП істотно зростав, що було викликано значним рівнем інфляції.

Аналогічно циклічним коливанням ВВП, динаміка обсягів будівництва досить точно повторює тенденцію, що відбувається на макrorівні, але із значно вищою амплітудою (навіть

при досягненні позитивних мінімумів темпів зростання ВВП, темпи зростання обсягів будівництва мають від’ємні значення). Так, індекс обсягів виконаних будівельних робіт набуває максимального значення у 2003 році, коли економіка України знаходиться на досить високому рівні свого функціонування. Проте вже у наступному році спостерігається невелике зниження даного показника. Спад індексу до 93,4% у 2005 році пояснюється президентськими виборами 2004 року, політичною кризою та нестабільністю в країні. Після незначного підвищення даного показника до 115,6% у 2007 р. в наступних роках індекс обсягів виконаних будівельних робіт починає зменшуватись і у 2009 р. - сягнув найменшого значення за останні 15 років, що зумовлено нестабільністю економічної ситуації в країні протягом останніх років. Виходячи з аналітики Центру громадського моніторингу та контролю, великий будівельний «бум» припав на 2011 рік, коли держава готувалася до проведення чемпіонату з футболу «Євро-2012». Потім темпи будівництва пішли на спад, а невеликий стабільний приріст в 3,5-10% щорічно зберігався лише в житловому секторі.

Однак в 2016 році Державна служба статистики України вперше за чотири роки зафіксувала зростання обсягів будівельних робіт у всіх сегментах будівництва (+17,4%). Це явище спостерігалось і в 2017 році (рис. 1).

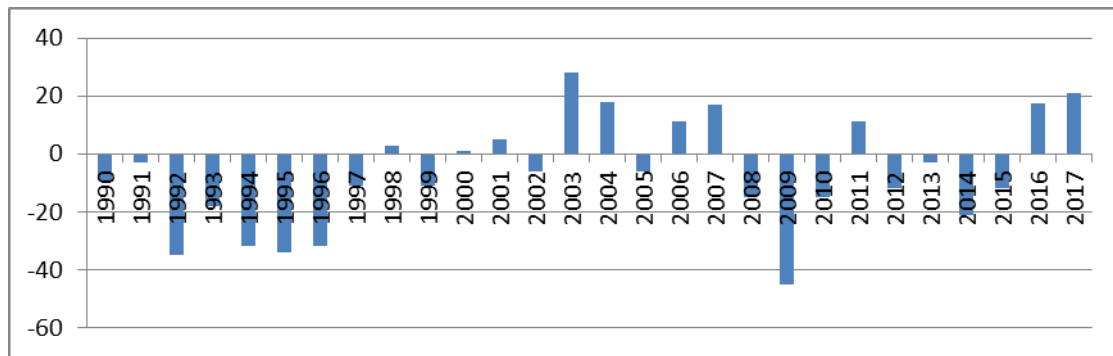


Рис. 1. Темпи зростання обсягів будівництва в Україні у 1990 – 2017 рр. (у незмінних цінах, у % до попереднього року)[1]

В цілому в Україні за підсумками 2017 року об’єми будівництва зросли на 21%.

Лідерами серед регіонів за індексом будівельної продукції стали Кіровоградська, Житомирська та Одеська області. Київ посів 4-те місце у цьому рейтингу, зокрема, індекс будівельної продукції у Кіровоградській області склав 153,4%, у Житомирській — 138,9%, у Одеській — 138,4%, у Києві – 130,1%. З усіх регіонів України тільки Луганська, Волинська та Сумська області знизили темпи будівництва у порівнянні з 2016 роком – їх індекси будівельної продукції становили 73%, 95,9% та 98,4% відповідно [2].

Сплеск будівельної активності 2017 року позначився і на вартості квадратних метрів. За даними порталу 100realty, на вторинному ринку житла у Києві рівень цін складав близько 33,73 тис. грн. за квадратний метр. В той же час середня ціна на первинному ринку за останній рік трималася на рівні 23,3 тис. грн. за квадрат (менше, ніж на вторинному, оскільки в розрахунок приймалися і квартири в недобудовах, і так звані смарт - квартири), що в середньому на 12,5% нижче від цін попереднього року. Така тенденція відбулася при відносній стабільності гривні щодо долара, що, в цілому відповідало середньому рівню зростання цін у промисловості (16,6%) та споживчих цін (14,4%).

Проведені дослідження показали, що будівельники під час кризи різко знижують обсяги будівництва, а нарощують їх як раз перед черговим економічним спадом. Особливо чітко вказана залежність спостерігається у житловому будівництві. Якщо згадати, що переважна більшість проектів житлового багатоквартирного будівництва має тривалість біля 3 років, то стає зрозумілим, що реалізація переважної більшості таких проектів починається на піку попиту під час економічного зростання, а час їх завершення припадає на дно попиту під час економічної кризи, що змушує будівельні організації зупиняти будівництво і

загрожує їм банкрутством. Так, під час економічних спадів 2002 та 2008 років темпи введення житла в експлуатацію різко знизились (оскільки під час кризи можна реалізувати квартири тільки у завершених об'єктах). Внаслідок завершення кризи і поновлення житлового будівництва в 2010 – 2012 рр. в галузі спостерігалось збільшення введення в експлуатацію житла (за винятком індивідуальних забудовників), яке в 2011 році було мінімальним, оскільки нові житлові будинки тільки почали будуватись, а в 2011 році воно збільшилось до 10 млн. м², що відповідає докризовим показникам 2007 року.

Після падіння у 2014 році, викликаного невизначеними перспективами в економічній, соціальній, військовій сфері - у 2015 р. було зафіксоване рекордне за останні роки зростання обсягів введення в експлуатацію житла до 11 млн. м². Це було пов'язано із різким зниженням доларової вартості нового житла внаслідок різкої девальвації гривні при одночасному помірному підвищенні цін забудовниками, що дозволило власникам заощаджень та отримувачам надходжень у іноземній валюті різко збільшити попит на житло. В 2016 році обсяги введення житла в експлуатацію впали до 9367 тис. м² (рис. 2) [3, с.18-19].

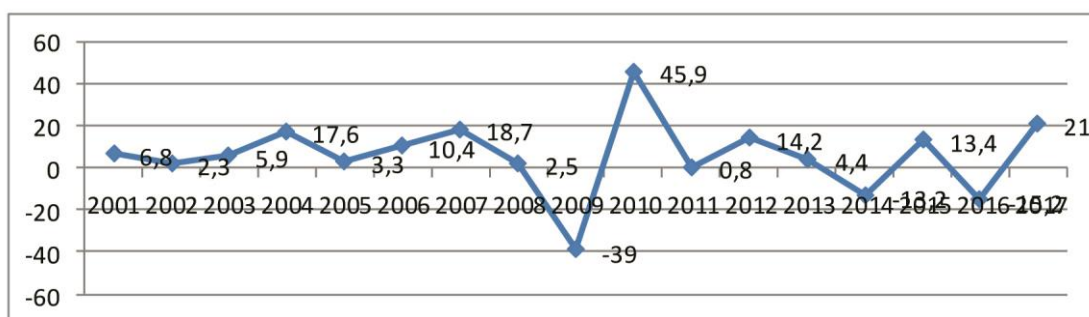


Рис. 2. Введення в експлуатацію житла в Україні в 2001 – 2017 рр., у % до попереднього року

Згідно з даними консалтингової компанії CDS, на початку 2017 року наявна на ринку пропозиція житлової нерухомості перевищувала попит (кількість угод) у 10 разів і протягом року цей розрив зростає, що цілком дає підстави спрогнозувати в найближчі два-три роки появу багатьох заморожених будівельних об'єктів і, відповідно, кризове становище в досліджуваній галузі.

Перелік використаних джерел:

1. Економічна статистика / Економічна діяльність / Будівництво [Електронний ресурс] / Укр. стат. гов. – 2018. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
2. У Мінрегіоні назвали лідерів за темпами зростання будівництва у 2017 році від 25.01.2018. – Режим доступу: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2389348-u-minregioni-nazvali-lideriv-za-tempami-zrostanna-budivnictva-u-2017-roci.html>.
3. Довідник по ринку матеріалів для внутрішнього облаштування та оздоблення приміщень (за даними 2016 р.) / За заг. ред. к.т.н., проф. П. В. Захарченка. КНУБА. – К.: ФОП Сладкевич Б. А., 2017. – 260 с.