

УДК 005.53

Галина Нагорняк, Софія Хом'як

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя

СТАН ТА ПРИЧИНИ ВИНИКНЕННЯ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Galina Nahorniak, Sofiya Hom'yak

CONDITION AND CAUSES OF CONSTRUCTION IN PROGRESS APPEARANCE IN UKRAINE

Реалізації потенціалу попиту на будівельному ринку в Україні перешкоджають низька купівельна спроможність населення та обмежені фінансові можливості суб'єктів реального сектору економіки, незбалансованість попиту за видами будівельної діяльності, недостатність дієвих програм стимулювання будівництва, критично висока частка незавершених таких об'єктів. Вагомим аспектом проблеми, що аналізується, є значна частка будівельних об'єктів, спорудження яких незавершене. Очевидно, що це обумовлено об'єктивними (тривалими періодами проходження дозвільних процедур, безпосередньо будівництва та здачі об'єктів в експлуатацію) та суб'єктивними (недостатність фінансування, зниження платоспроможності, втрата постачальника будівельних матеріалів чи субпідрядника будівельних робіт, форс-мажорні обставини та ін.) причинами.

Фінансові можливості вітчизняних будівельних підприємств, особливо після фінансово-економічної кризи 2008-2009 рр., не настільки потужні, щоб самостійно створювати великі будівельні об'єкти та лише після цього здійснювати їх продаж. З метою диверсифікації ризиків практично у всіх випадках використовують схеми державно-приватного партнерства, спільного фінансування будівництва об'єктів їх замовниками, банківськими структурами чи інвестиційними фондами, будівельними компаніями, суб'єктами інфраструктури будівництва. Таким чином, високим рівнем об'єктивності характеризується висновок про те, що збільшення частки незавершених будівельних об'єктів істотною мірою є наслідком зменшення попиту на них, причому йдеться про зниження попиту з боку не лише фізичних осіб, але й комерційних структур (що зводять офісні та торговельно-розважальні центри), державних фондів.

Отже, свідченням звуження попиту на будівельні роботи і послуги в регіонах України є істотне збільшення кількості незавершених будівель та інженерних споруд протягом. Тенденції є негативними, причому найвищими за регіонами України були темпи зростання кількості незавершених будівельних об'єктів за період 2006-2012 рр. у Сумській (у 6,9 рази), Миколаївській (у 6,4 рази), Запорізькій (у 4,7 разів), Дніпропетровській (у 4,6 рази), Закарпатській (у 4,1 рази), Харківській (у 3,2 рази), Донецькій (у 2,9 рази) та Вінницькій (у 2,8 рази) областях. Втім, є регіони, де за останні 6 років кількість незавершених будівельних об'єктів збільшилася лише на 30-50 % (Київська, Житомирська, Львівська, Чернівецька області, АР Крим). Частки об'єктів незавершеного будівництва будівель та інженерних споруд, де будівництво тимчасово припинене, в регіонах України залишаються істотними. У середньому це 58,4%. Тобто у понад половини об'єктів будівництво в Україні тимчасово припинене. Причому, у таких регіонах, як Житомирська, Кіровоградська, Волинська, Донецька, Одеська та Сумська області частка незавершених об'єктів перевищує 70%. Ситуація дещо краща в Івано-Франківській, Луганській, Рівненській, Тернопільській областях та м. Київ. Хоча одразу у трьох регіонах держави частки повністю законсервованих об'єктів

перевищували 8%, це Вінницька, Київська та Тернопільська обл. До негативного віднесемо й те, що понад 50% з припинених та законсервованих об'єктів були новими будівельними майданчиками.

Залежність попиту на будівельні роботи (послуги) і фінансового забезпечення будівельних підприємств у регіонах України пов'язана з малими частками таких причин незавершеності будівельних об'єктів та інженерних споруд, як недоцільність будівництва (у середньому за регіонами України – 3,5 %), інші причини (3,9 %) та порушення законодавства (0,1 %). Відтак у 92,5 % випадків припинення чи консервування будівництва відбулось через відсутність фінансування). Причому ця причина ще більш вагома у Вінницькій (98,1%), Волинській (97,7%), Дніпропетровській (93,4%), Житомирській (93,1%), Запорізькій (94,4%), Кіровоградській (93,1%), Львівській (93,0%), Одеській (96,5%), Рівненській (97,4%), Тернопільській (97,0%) та Чернівецькій (94,4%) областях.

До позитивного зарахуємо достатньо значну частку будівельних об'єктів, за якими забудовники мають намір продовжити (відновити будівництво) або перепрофілювати будівництво. Так, у середньому за регіонами України це 62,9% від загальної кількості будівельних та інженерних споруд, будівництво яких тимчасово припинено або законсервовано. У 15,8% випадків планується остаточно припинити будівництво та списати витрати, у 10,8% випадків – продати об'єкт будівництва, у а 10,5% забудовники мають інші наміри. На нашу думку, з огляду на дуже істотну частку об'єктів, будівництво за якими припинене чи законсервоване, ситуація виглядає вкрай невтішною, адже станом на початок 2012 рік забудовники в регіонах України свідомо не планують завершувати об'єкти будівництва. Особливо загрозливою є ситуація для будівельних ринків Харківської, Донецької, Кіровоградської, Житомирської, Запорізької, Луганської та Сумської обл.

Підтверджують проблеми з платоспроможним попитом у регіонах України на об'єкти будівництва й значні кількості та частки нежитлових будівель, будівництво яких тимчасово припинено або законсервовано. У найбільшій кількості було призупинено чи законсервовано будівництво об'єктів в освіті та медицині (30,5%) та у промисловості (19,4%). Якщо проблеми фінансування перших здебільшого пов'язані з їх приналежністю до бюджетної сфери, то других – з браком коштів приватних інвесторів. При обґрунтуванні учасників більш дієздатних інтеграційних форм господарювання у будівництві України слід урахувати ці особливості та підсилити їх життєздатність механізмами та засобами державно-приватного партнерства.

Системні недоліки програмування та планування розвитку будівельної сфери, зокрема – відсутність регіональних і місцевих стратегій та програм розвитку будівництва, мізерні обсяги фінансування і “не реалістичність” положень більшості програм підтримки житлового будівництва, призводять до відсутності єдиної, комплексної, виваженої та послідовної регіональної політики підтримки розвитку галузі та її підприємств з боку регіональних і місцевих органів влади. Підсилені інституціональними проблемами обмеженості можливостей суб'єктів недержавного сектору в регулюванні розвитку та вирішенні проблем галузі, недостатності фінансово-кредитної підтримки та механізмів страхування ризиків, непрозорості конкурентного середовища, існування значного тіньового та не облікованого секторів ринку, недостатності земельних ділянок, вони призводять до консервування практик жорсткого державного регулювання (спрямованого швидше на стримування, ніж на розвиток) будівництва, монополізації галузі, посилення її непрозорості, ускладнення доступу підприємств будівництва до фінансово-кредитного і страхового забезпечення.