



ISSN 1819-5377 print / ISSN 1993-3509 online

**ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА  
ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY**

**РУБРИКА ЕКОНОМІЧНИЙ ПОТЕНЦІАЛ ПІДПРИЄМСТВ  
БУДІВЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ**

**ТОМ 5, НОМЕР 2, 2009 107-112**

**УДК: 332.72**

## **СУЧАСНИЙ СТАН БУДІВЕЛЬНОГО РИНКУ УКРАЇНИ І ЗАХОДИ ЩОДО ЙОГО СТАБІЛІЗАЦІЇ В УМОВАХ СВІТОВОЇ ФІНАНСОВОЇ КРИЗИ**

**Р. Б. Тяг<sup>а</sup>, М. Ф. Іванов<sup>б</sup>, І. В. Грищенко<sup>б</sup>**

*<sup>а</sup> Придніпровська державна академія будівництва і архітектури,  
вул. Чернишевського, 24, 49600, м. Дніпропетровськ, Україна.*

*<sup>б</sup> Донбаська національна академія будівництва і архітектури,  
вул. Державіна 2, 86123, м. Макіївка, Україна.*

*E-mail: mailbox@dgasa.dn.ua*

*Отримана 3 квітня 2009, прийнята 24 квітня 2009*

**Анотація.** У статті розглядається сучасний стан будівельного ринку. Визначаються фактори, які призвели до появи кризи. У ході дослідження було виявлено, що криза особливо торкнулась житлового будівництва. У статті проводилося вивчення закордонного досвіду подолання кризи. Вивчався досвід Росії, Румунії та інших країн. У ході проведення дослідження досвіду подолання кризи в Росії було виявлено, що експерти Асоціації будівельників Росії розробили комплекс заходів по підтримці житлового сектору економіки і сфери нерухомості. Досвід Румунії показав, що найпоширеніший варіант подолання кризи є зниження обсягів будівництва нерухомості. В ході дослідження проводився розгляд основних аспектів Закону України «Про запобігання впливу фінансової кризи на будівельну галузь і житлове будівництво» і їх порівняння. На основі порівняльного аналізу і проведених досліджень були сформовані заходи щодо стабілізації національного будівельного ринку України.

**Ключові слова:** фінансова криза, будівельний ринок, стабілізація.

## **СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА УКРАИНЫ И МЕРОПРИЯТИЯ ЕГО СТАБИЛИЗАЦИИ В УСЛОВИЯХ МИРОВОГО ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА**

**Р. Б. Тяг<sup>а</sup>, М. Ф. Иванов<sup>б</sup>, И. В. Грищенко<sup>б</sup>**

*<sup>а</sup> Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры,  
ул. Чернишевского, 24а, 49600, м. Днепропетровск, Украина.*

*<sup>б</sup> Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,  
ул. Державина, 2, г. Макеевка, 86123, Украина.*

*E-mail: mailbox@dgasa.dn.ua*

*Получена 3 апреля 2009, принята 24 апреля 2009*

**Аннотация.** В статье рассматривается современное состояние строительного рынка. Определяются факторы, которые послужили возникновению кризиса. В ходе исследования было выявлено, что кризис особенно коснулся жилищного строительства. В статье проводилось изучение заграничного опыта преодоления кризиса. Изучался опыт России, Румынии и других стран. В ходе проведения исследования опыта преодоления кризиса в России было выявлено, что эксперты Ассоциации строителей России разработали комплекс мероприятий по поддержке жилищного сектора экономики и сферы

недвижимости. Опыт Румынии показал, что самым распространенным вариантом преодоления кризиса является снижение объемов строительства недвижимости. В ходе исследования были рассмотрены основные аспекты Закона Украины «О предотвращении влияния финансового кризиса на строительную отрасль и жилищное строительство» и их сравнение. На основе сравнительного анализа и проведенных исследований были сформированы мероприятия по стабилизации национального строительного рынка Украины.

**Ключевые слова:** финансовый кризис, строительный рынок, стабилизация.

## MODERN CONDITION OF THE BUILDING MARKET AND ARRANGEMENT OF ITS STABILIZATION ACCORDING TO THE PECULIARITIES OF THE WORLD FINANCIAL CRISIS

R. B. Tyan<sup>a</sup>, M. F. Ivanov<sup>b</sup>, I. V. Grischenko<sup>b</sup>

<sup>a</sup> *Pridneprovskaya State Academy of Civil Engineering and Architecture,  
Chernishevskogo str., 24a, 49600, Dnepropetrovsk, Ukraine.*

<sup>b</sup> *Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,  
2, Derzhavin str., 86123, Makeevka, Ukraine.*

*E-mail: mailbox@dgasa.dn.ua*

*Received 3 April 2009, accepted 24 April 2009*

**Abstract.** The modern state of the building market is considered in the article. The factors, which caused crisis arising are defined. It has been revealed that the crisis has touched especially the construction engineering. The research of abroad experience was carried out in the field of learning foreign experience in the overcoming of crisis. The experience of Russia was studied. During the research carrying out of our coming it has been revealed that the Russian Association experts building worked out the complex measures in the sphere comply dwelling sector supports economics. The Rumanian experience showed that the most spread variant of overcome the crisis is the reducing of property volume of building. The most important aspects and of the Law of Ukraine “About the prevention of financial crisis influence on the building branch and construction engineering” and there comparison have been considerer. There were formed activities to stabilize the national building market of Ukraine.

**Keywords:** financial crisis, building market, stabilization.

## Вступ

Світова фінансова криза справила вплив на всі галузі України, не став винятком і будівельний ринок. З початку 2008 року вже простежувалось зменшення обсягів фінансування будівельної галузі, скорочення замовлень на будівництво об'єктів в різних галузях і сферах діяльності [1]. Таке положення призвело до появи кризової ситуації. Тому стан будівельного ринку в умовах фінансової кризи і шляхи подолання її зараз є найактуальнішим питанням.

## Аналіз останніх досліджень і публікацій

Будівельний ринок досліджувався багатьма вченими, такими як А.М. Асаул, В.О. Опекунов, О.Т. Цуцаєва, І.С. Полякова. Але дані автори не торкалися питання щодо подолання фінансової кризи на будівельному ринку.

**Метою статті** виступає розгляд стану будівельного ринку в умовах фінансової кризи, а також шляхи її подолання.

## Виклад основного матеріалу

Зараз криза нерухомості переходить в активну фазу. Проблеми на ринку набирають все більшої ваги. Вже не стоїть питання отримання прибутку, а оцінюється розмір і відсоток прямих збитків. Незважаючи на високу капіталізацію, фінансова криза в інших галузях змушує в терміновому порядку знижувати ціни на такий товар для забезпечення отримання необхідних коштів. Проблеми у суміжних сферах вже не впливають на ціновий обвал на ринку нерухомості.

Якщо раніше ситуація у будівельній сфері і у виробництві будівельних матеріалів розглядалася як причина тих чи інших змін на ринку нерухомості, то сьогодні цей ринок йде своїм шляхом і падає більш значними темпами, ніж інші галузі. Виходячи з поточної ситуації, інвестиції в даний ринок в найближчі два роки будуть високоризикованими. Тому ринок нерухомості займає друге місце у рейтингу найбільш ризикованих інвестицій в Україні на початок 2009 року [2].

Будівництво також стає жертвою ринку нерухомості. Зараз починає простежуватися перша стадія згорання виробництва в результаті

повної відсутності попиту на продукцію галузі. Враховуючи, що будівництво є виробником нерухомості, то головна проблема знаходиться в збуті цього товару кінцевому споживачу. Навіть по зниженим цінам вже неможливо реалізувати ті обсяги товару, які були заплановані до реалізації на поточні півроку. Як наслідок – затоварювання і приписка виробництва практично за всіма напрямками. Наступним етапом в цьому сегменті може стати масове банкрутство дрібних будівельних компаній, об'єднання середніх компаній і скорочення персоналу і відповідних витрат крупними гравцями. У подібній ситуації говорити про яке-небудь вигідне або надійне розміщення капіталу в такому ринку неможливо. Тому зараз у рейтингу найбільш ризикованих інвестицій в Україні на початок 2009 року будівельний ринок посідає третє місце, наступне, відповідно, після ринку нерухомості [2].

Аналіз причин, які призвели до появи фінансової кризи на Заході, показує, що головними факторами кризи стали:

- штучне збільшення доступності іпотечних кредитів за рахунок зниження вимог до платоспроможності позичальників і якості кредитних продуктів;
- стійка тенденція до зниження цін на житло.

Що стосується ситуації на інвестиційно-будівельному ринку, особливо в секторі житлового будівництва, то тут діє ряд факторів, які створюють різноспрямовані тенденції, які несуть в собі погрозу як для розвитку будівельного комплексу, так і для економіки країни в цілому. До цих факторів можна віднести:

- дисбаланс між (платоспроможним) попитом і пропозицією в бік попиту;
- виникнення у девелоперів проблем з кредитуванням будівельних проектів з боку банків;
- зростання собівартості будівництва [3].

Вищезазначені фактори і спричинили появу такого стану на будівельному ринку.

Особливо криза торкнулась житлового будівництва: не тільки людей, що безпосередньо працюють на будівельних майданчиках і підприємств, які постачають будівельні матеріали, а і десятки тисяч сімей, які інвестували кошти в будівництво власного житла. Так відбулось тому, що будівництво житлових

об'єктів за гроші інвесторів-фізосіб рівноправне будівництву фінансової піраміди. Так, на вітчизняному будівельному ринку міцно впровадилися схеми, які не характерні для первинного житла розвинених країн. Адже, якщо мова йде про житло, то в основному його будують за кошти індивідуальних замовників. Це піраміда. Сьогодні будують за гроші, які прийшли вчора, завтра будуть будувати за кошти, які надійшли сьогодні, і так далі. В якийсь момент це джерело припиняє свою дію, і тоді все зупиняється, що в даний час і спостерігається.

Для запобігання впливу фінансової кризи на діяльність будівельного ринку необхідно створити відповідні способи і шляхи її подолання. Спочатку розглянемо закордонний досвід боротьби з кризою.

Розглянемо досвід найближчого нашого сусіда – Росії. Експерти Асоціації будівельників Росії розробили комплекс заходів з підтримки житлового сектору економіки і сфери нерухомості, розроблених Асоціацією будівельників Росії. У його основу повинні бути покладені:

- концентрація державних фінансів на стратегічних напрямках, які забезпечують максимальну ефективність в плані мінімізації наслідків світової фінансової кризи і стабільний розвиток будівельного комплексу;
- стимулювання активності населення в плані збільшення його платоспроможного попиту;
- прискорення вирішення задач, поставлених, але не вирішених в попередній період, дійсним чином, які впливають на стабілізацію ситуації і динаміку виходу будівельного комплексу з кризи;
- стимулювання розвитку інфраструктурних проектів, які забезпечують модернізацію економіки і збільшують потенціал внутрішнього російського ринку товарів, робіт і послуг;
- стимулювання розвитку російського фінансового ринку шляхом формування довгострокових джерел ліквідності і впровадження інвестиційних інструментів і механізмів в реальний сектор російської економіки.

Взагалі деякі експерти ринку виокремлюють декілька основних заходів, які можуть сприяти подоланню кризової ситуації в будівельній галузі. До них належать:

- замороження тарифів монополій;
- кредитна підтримка компаній галузі (в першу чергу тих, які займаються будівництвом масового житла);
- збільшення обсягів фінансування будівельних проектів за рахунок коштів федерального і регіональних бюджетів;
- податкові послаблення для підприємств галузі;
- спрощення доступу до необхідних ресурсів (земельні ділянки, енергія, кредити) [4].

Що стосується румунського досвіду подолання кризи на ринку нерухомості, то його учасники вдаються до наступних способів. Найпоширенішим варіантом подолання кризи є зниження обсягів будівництва нерухомості. Такий засіб може допомогти знизити витрати і підняти рівень продажу. Ті девелоперські компанії, для яких ключовим фактором є стимулювання попиту, використовують такі маркетингові ходи, як збільшення знижок на нерухомість, що продається або використання більш низького валютного курсу при перерахунку вартості житла з євро в лей. Також поширеним методом є надання додаткових бонусів до купленої квартири – таких, як обладнана кухня, місце для парковки або автомобіль [5].

В Україні також створюються заходи з запобігання кризи. Одним з таких заходів є прийняття Закону «Про запобігання впливу фінансової кризи на будівельну галузь і житлове будівництво». Даним Законом передбачається:

- викуп у забудовників і фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах, які будувались із залученням коштів фізичних осіб;
- держпідтримка громадянам на будівництво/ придбання доступного житла;
- отримання житла в оренду з викупом;
- надання пільгових кредитів на житлове будівництво і компенсаційні ставки по ним;
- викуп державою іпотечних кредитів, отриманих фізичними особами.

Заплановано збільшення статутного капіталу держбанків і Державної іпотечної установи. Але слід відмітити, що реалізація даного закону буде ускладнюватися, оскільки у держави відсутні кошти. За прогнозами через різке падіння виробництва бюджет-2009 р. вже у найближчий час буде переглянутий у бік скорочення витрат і на підтримку будівельної галузі.

Крім того, в Україні нараховується 379 недобудованих будівель, які будуються за рахунок державного бюджету, загальною житловою площею 1,1 мільйона квадратних метрів, за даними Мінрегіонбуду. Кошторисна вартість будівництва цих об'єктів складає 3,1 мільярда гривень, а сума коштів, необхідних для їх добудови і здачі в експлуатацію, – 734,8 мільйона гривень. Дані кошти державі знайти, звісно, буде складно [6].

Отже, для виведення галузі з кризи і забезпечення громадян житлом необхідно розробити і втілити в життя комплекс заходів. Держава повинна виконати свої обов'язки перед громадянами, які мають право на безплатне отримання житла відповідно до державних програм, – військовослужбовці, чорнобильці та ін. Також було би доцільним з залученням державних коштів завершити будівництво тих будівель, які мають будівельну готовність більше 70 відсотків і можуть бути зданими в експлуатацію в першому кварталі 2009-го. Після виконання цієї програми потрібно перейти до викупу квартир у будинках з будівельною готовністю більше 50 відсотків. Але цього обсягу фінансування для того, щоб відновити обсяги житлового будівництва, не вистачить. Мінімальна цифра введення будинків в експлуатацію – це щорічна задача не менш 5 мільйонів квадратних метрів житлової площі в багатоквартирних житлових будинках. Тут потрібно включити мультиплікатор. Таким мультиплікатором може бути житло, побудоване за умов державної підтримки у розмірі 30 відсотків від вартості об'єкта будівництва для тих категорій населення, які мають право на його отримання відповідно до діючих норм. Якщо буде змога виділити певну суму із Стабілізаційного фонду, то можна буде отримати можливість виконати обсяги робіт в три рази більше, ніж виділені державою кошти. У той же час обов'язково повинна бути витримана одна умова – необхідно надати гарантії людям, що будівлі, у будівництво яких вони вкладають кошти, будуть добудовані. Для того, щоб ця умова була витримана, необхідно застосувати неринковий механізм, але саме він буде правильним у час кризи: Мінрегіонбуду разом з обласними державними адміністраціями необхідно визначити об'єкти, які вже будуються за

кошти громадян, і перш за все направити людей, які мають 30-відсоткову державну підтримку, на купівлю квартир в цих будинках, забезпечивши введення останніх в експлуатацію. Для інших категорій населення необхідно відновити іпотеку за рахунок рефінансування Національним банком України державних і комерційних банків, які відповідають по своєму фінансовому стану нормативам Національного банку України і мають досвід роботи з іпотекою. Відсотки на ці кредити повинні бути на рівні облікової ставки НБУ плюс 2-3 відсотка. Коштами, за рахунок яких буде здійснюватися рефінансування, може бути частина коштів, отриманих від Міжнародного валютного фонду.

### Висовки

Що робити забудовникам, які не потрапили у державну програму? Як їм виходити зі скрутного становища? Як забезпечити роботою працівників? Як вийти з кризи будівельної галузі?

Для вирішення цих питань потрібно відмінити всі штрафні санкції і пеню на несплачені податки у місцеві і державні бюджети, включаючи плату за землю, заборонити банківським установам збільшувати відсоткові ставки по виданим кредитам. Визначити кошти, які потрібні для того, щоб будівельні організації змогли пролонгувати свої кредити і провести під ці заходи додаткове рефінансування банків. Також необхідно пропустити через кредитні комітети всіх фізичних осіб, які отримали іпотечні кредити і які не сплачують вчасно відсотки по цим кредитам, і застосувати до них ті ж заходи, що і до юридичних осіб.

Слід законодавчо вирішити питання про можливість передання під заставу об'єктів незавершеного будівництва і орендованих під них земельних ділянок, а також дозволити сплачувати дольову участь у місцеві бюджети тільки після завершення будівництва.

Але головне, що необхідно – це відтворення кредитів банками забудовникам під заставу облігацій і майнових прав. Додатковим стимулом для громадян, які бажають отримати нове житло, було би застосування практики Росії відносно зменшення прибуткового податку з громадян хоча б на 100 тисяч гривень на рік,

якщо вони купили квартиру у кінці 2008-го або в 2009 році.

Таким чином, для подолання впливу фінансової кризи на будівельний ринок України необхідно застосовувати запропоновані антикризові заходи.

## Література

1. Бум, который треснул//Зеркало недели. – 2008. – № 42 (721). – С. 9.
2. Йескомб Э.Р. Принципы проектного финансирования. //Пер с англ.; под общ. ред. Д.А. Рябых. – М.: Вершина, 2008. – 488 с.
3. Кондратьев В.В., Лоренц В.Я. Даешь инжиниринг! Методология организации проектного бизнеса. I 2-е изд., переаб. и доп. – М.: Эксмо, 2007. – 576 с. – (Навигатор для профессионала).
4. www.fitech.ru.

**Тян Рево Борисович** – доктор економічних наук, професор, професор кафедри «Економіка підприємств і фінанси» Придніпровської державної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: економіка будівництва.

**Іванов Михайло Федорович** – кандидат технічних наук, доцент кафедри «Економіка підприємств» Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: інноваційно-інвестиційна діяльність підприємств у регіоні, підвищення ефективності інвестиційно-будівельної діяльності, регіональний інноваційний і інвестиційно-будівельний комплекс.

**Грищенко Ірина Володимирівна** – студентка 5 курсу магістратури Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: економіка будівництва.

**Тян Рево Борисович** – доктор экономических наук, профессор кафедры «Экономика предприятий и финансы» Приднепровской государственной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: экономика строительства.

**Иванов Михаил Федорович** – кандидат технических наук, доцент кафедры «Экономика предприятий» Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: инновационно-инвестиционная деятельность предприятий в регионе, повышение эффективности инвестиционно-строительной деятельности, региональный инновационный и инвестиционно-строительный комплекс.

**Грищенко Ирина Владимировна** – студентка 5 курса магистратуры Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: экономика строительства.

**Tyan Revo Borisovich** – Dr. Sc. (Economics), professor of the Department «Economics and Finance» of Pridneprovskaya State Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific researches: economics of building.

**Ivanov Michael Fedorovich** – PhD (Technical), associated professor assistant professor of the Department «Economics of enterprises» of Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific researches: innovative investment activity of enterprises in the region, the increasing of investment building activity efficiency, and innovative engineering investment complex.

**Grischenko Irina Vladimirovna** – the 5th year student of the magistracy Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific researches: economics of building.