

**Будівельна галузь в Україні: проблеми та
перспективи розвитку**

(шифр – БГУ)

ЗМІСТ

1. Мета роботи
2. Постановка проблеми
3. Аналіз проблеми
4. Пропозиції до розв'язання проблеми
5. Обґрунтування пропозицій та вибір альтернатив
6. Здійснення пропозицій урядовими та неурядовими організаціями
7. Необхідні ресурси та умови
8. Висновки
9. Список використаної літератури

1. МЕТА РОБОТИ

Будівельна галузь є однією з найважливіших галузей народного господарства, від якої залежить ефективність функціонування всієї системи господарювання в країні. Важливість цієї галузі для економіки будь-якої країни можна пояснити наступним чином: капітальне будівництво, напевне, як ніяка інша галузь економіки, створює велику кількість робочих місць і споживає продукцію багатьох галузей народного господарства. Економічний ефект від розвитку цієї галузі полягає у мультиплікаційному ефекті коштів, вкладених у будівництво. Адже з розвитком будівельної галузі будуть розвиватися: виробництво будівельних матеріалів і відповідного обладнання, машинобудівна галузь, металургія і металообробка, нафтохімія, виробництво скла, деревообробка і фарфоро-фаянсова промисловість, транспорт, енергетика тощо. І, вочевидь, як ніяка інша галузь економіки, будівництво сприяє розвитку підприємств малого бізнесу, особливо того, який спеціалізується на оздоблювальних і ремонтних роботах, на виробництві та встановленні вбудованих меблів і т. ін.

Отже, ріст будівельної галузі неминує викликає економічний ріст у країні і виникнення необхідних умов для розв'язання багатьох соціальних проблем. Але на сучасному етапі її розвитку говорити про будь-яку конкурентоспроможність цієї галузі не представляється можливим. Якщо на регіональному рівні чітко просліджується тенденція верховенства будівельних організацій центральних районів та великих міст-мільйонерів у зв'язку з їх значними потужностями і інвестиційною привабливістю, то на глобальному рівні будівельна галузь України програє через брак необхідних фінансових та організаційних перетворень.

Головна мета цієї роботи полягає в тому, щоб на основі всебічного дослідження загальних та специфічних особливостей розвитку будівельної галузі економіки України обґрунтувати пропозиції по вдосконаленню її роботи, належній реорганізації галузі для підвищення її глобальної та регіональної конкурентоспроможності.

Задачі, що впливають з цієї мети, які були вирішені у процесі дослідження:

- виявлені загальні проблеми галузі та проведений критичний аналіз сучасного стану галузі;
- вивчено досвід трансформації будівельних галузей у розвинутих та постсоціалістичних країнах;
- обґрунтовані основні напрямки вдосконалення галузі;
- зазначені необхідні ресурси та умови для реалізації вибраної стратегії реформування будівництва в Україні.

2. ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Щоб окреслити коло проблем, з якими зараз стикається будівельна галузь України, та розробити пропозиції щодо їх розв'язання, необхідно зробити загальне дослідження стану самої галузі. Подолання проблем вимагає не лише розуміння сьогоденної ситуації, а й об'єктивної оцінки наслідків тих процесів, що відбувались протягом останніх десяти років.

Сьогодні в Україні будівництво перебуває в занепаді: основні фонди зношені майже на 60 %, у середньому на одну родину вони втричі менші ніж в Росії і вчетверо - ніж у Литві. Порівняно із західноєвропейськими країнами матеріальна база України в 3-5 разів менша стосовно житла, в 4-5 разів щодо культури та спорту, удвічі щодо науки та в 5-6 разів щодо медицини.

Цього року на ринку будівельних робіт працює близько семи тисяч будівельних організацій в яких зайнято 764 тис. працівників, 46 % будівельних організацій об'єднані в корпорації та концерни, інші працюють на ринку самостійно, 86,4 % підрядних організацій мають недержавну форму власності.

Несвоечасність розрахунків замовників за виконані роботи негативно впливає на фінансовий стан будівельних підприємств і організацій, зумовлює зростання дебіторської та кредиторської заборгованостей. Станом на 1 листопада 2000 року дебіторська заборгованість в будівельній галузі становила 6,2 млрд.грн., кредиторська –8,7 млрд.грн. Прибутково спрацювало за січень-листопад лише 41 % загальної кількості великих і середніх підприємств:

порівняно з січнем 2000 року питома вага таких організацій зменшилась на 13 відсотків.

Рівень заробітної плати будівельників складає 220 грн. на місяць та 1,85 грн. на одну фактично відпрацьовану годину - це 25 місце серед 67-ми галузей економіки.

Для розуміння загальної ситуації потрібно також провести експрес-аналіз стану будівельної галузі за останні роки за такими напрямками: промислове будівництво, житлове будівництво, незавершене будівництво. Статистичні дані щодо основних показників діяльності будівельної галузі наведені у додатку А.

Стан промислового будівництва та перспективи його розвитку обумовлені загальним станом економіки України, де в поточному році відмічаються позитивні зміни. Уперше за роки незалежності України отримано приріст обсягів ВВП на 5,6 %, обсяг промислової продукції зріс на 9,7 % (у порівнянні з попереднім роком), на 26,2 % зросли інвестиції в основний капітал.

В даний час і в найближчій перспективі (10-15 років) будівництво нових виробничих об'єктів буде вестися в незначних обсягах. Основними напрямками і пріоритетами структурної реорганізації промислового будівництва буде розширення, реконструкція, перепрофілювання і технічне переоснащення існуючих промислових об'єктів. На жаль, уряд не приділяє уваги промислового будівництва через підвищення затрат на соціальну сферу. Обсяг бюджетних інвестицій у капітальне будівництво різко зменшився, і цього року оголошено свого роду спеціальний мораторій на його фінансування.

У 2000 році у житловому будівництві не вдалося зупинити скорочення введення житла, якого побудовано 5,36 млн.кв.м загальної площі, що на 10,7 % менше, ніж у 1999 році. Найбільший спад відбувся в Автономній Республіці Крим (-33,1 %), Рівненській (-42,5 %), Вінницькій (-39,1 %), Хмельницькій (-34,8 %) та інших областях. Приріст досягнуто лише у Тернопільській (33,4 %), Дніпропетровській (11,7 %), Херсонській (8,7 %), Львівській (6,4 %) та Чернівецькій (5,4%) областях та у м.Києві (16,8%).

Обсяги спорудження житла за кошти населення у 2000 році залишилися на рівні 1999 року, питома вага яких у загальному обсязі житлового будівництва становить 60 відсотків.

Зберігається тенденція скорочення обсягів будівництва житла державними підприємствами та організаціями. В цілому по Україні їх питома вага становить 16,7 %.

Окремі колективи в останні роки суттєво нарощують обсяги робіт. Перш за все це ХК “Київміськбуд”, ПТ “Познякижилбуд”, концерн “Укрмонолітспецбуд” та ЗАТ “Аеробуд” корпорації “Укрбуд”, АТ “Консоль” (АР Крим).

Досить складна ситуація спостерігається у незавершеному будівництві.

За даними обстеження Держкомстату у 2000 році у незавершеному будівництві за всіма формами власності налічується 2,2 тис. будов та 12,4 тис. окремих об’єктів виробничого і 23,4 тис. об’єктів невиробничого призначення (за винятком об’єктів індивідуального житлового будівництва).

Більше двох третин будов та окремих об’єктів незавершеного будівництва тимчасово припинені або законсервовані.

Близько половини тимчасово припинених або законсервованих будов та об’єктів мають досить високий рівень будівельної готовності, а в деяких випадках будівництво припинено на майже закінчених будовах та об’єктах.

Через відсутність фінансування не будується 95% будов та 96% об’єктів, а решта - через невідповідність проекту екологічним вимогам, відсутність сировини для виробництва запроектованої до випуску продукції, неукладання контрактів тощо.

Отже, виходячи з вищенаведених даних щодо стану будівельної галузі, можна окреслити коло наступних проблем:

- Відсутність джерел фінансування будівництва (значне скорочення обсягів державних централізованих капітальних вкладень, зменшення інвестиційних можливостей домінуючої частини суб’єктів господарювання, зубожіння значної кількості людей).

- Високий ступінь зносу основних фондів, їх занедбаність через відсутність інвестиційного попиту.
- Практична ліквідація великих будівельних підрозділів, здатних виконувати багатомільйонні проекти (неможливість конкурувати з такими крупними структурами, як французькі компанії “DUMES GTM” чи “BOUYGUES”).
- Недосконала система ціноутворення.
- Бюрократичні перешкоди на шляху реалізації інвестиційних проектів.
- Відсутність рівних правових умов діяльності всім учасникам інвестиційного процесу.
- Недосконала система механізмів нормативно-правового регулювання економічних, соціальних і правових відносин у житловій сфері (наприклад, законодавчо врегульованого механізму майнової відповідальності за порушення умов договору підряду).

Але першочерговою проблемою, яка постає перед будівельною галуззю на даному етапі, є питання створення сприятливого інвестиційного клімату в Україні, реальних фінансово-кредитних механізмів для стимулювання промислового та житлового будівництва з метою підвищення конкурентоздатності галузі, через те, що ринкові умови господарювання вимагають формування нових засад взаємовідносин учасників інвестиційного процесу у капітальному будівництві.

3. АНАЛІЗ ПРОБЛЕМИ

Будівельні компанії відносяться до числа найбільш боржників (приблизно 60% компаній працює збитково, заборгованість по галузі в цілому складає приблизно до 1260 грн. на одного працівника). Проблема полягає у відсутності платоспроможного замовника, кожна п'ята частина робіт є неоплаченою. Але ситуація в глобальному плані покращилась: за останні роки вітчизняні будівельники поступово витіснили з ринка України болгарських, польських та

турецьких забудовників, які активно були присутніми на ньому з початку 90-х років.

У 2000 р. за рахунок усіх джерел фінансування освоєно капітальних вкладень на суму 19,5 млрд. грн., що на 11,2 відсотка більше, ніж у 1999 році, з яких 14,0 млрд.грн., або 71,8 %, - по об'єктах виробничого призначення і 5,5 млрд.грн. (28,2 %) - невиробничого призначення. На будівництві житла за рахунок усіх джерел фінансування освоєно 3,28 млрд.грн., або 16,8 % капітальних вкладень від загального обсягу.

За рахунок коштів Державного бюджету освоєно 1,2 млрд. грн. капітальних вкладень (6,2 % до їх загального обсягу), місцевих бюджетів – 0,9 млрд.грн. (4,5%), підприємств та організацій – 13,2 млрд.грн. (67,6 %), інших джерел фінансування (включаючи кошти населення) – 4,2 млрд.грн. (21,7 %).

Підприємствами державної форми власності освоєно капітальних вкладень на суму 9,98 млрд.грн., або 51,2 %, колективної – 8,0 млрд.грн. (41,2 %), приватної –1,3 млрд.грн. (6,8 %), міжнародних організацій та юридичних осіб інших держав –0,16 млрд.грн. (0,8%).

У галузі житлового будівництва спостерігається падіння обсягів будівництва через відсутність його фінансування. Державою було профінансовано лише 1,6% від загального будівництва минулого року. Вітчизняні комерційні банки, ЄБРР та інші фінансові організації також не бажають кредитувати довгострокове житлове будівництво. Головна причина цього полягає у відсутності законодавства, що регулює сферу довгострокового іпотечного кредитування житла. Головними законами в цій сфері мають стати новий Житловий кодекс та закон “Про іпотеку”, які вже були прийняті, але вони розв’язують лише деякі проблеми, що існують у житловому будівництві.

Щодо організаційних засад створення конкурентного середовища на внутрішньому ринку, тобто реалізації тендерних процедур, то ця робота стримується через відсутність законодавче врегульованого механізму майнової відповідальності за порушення умов договору підряду. Під затверджені бюджети оголошуються тендери, підписуються контракти, будівельники починають

працювати у борг, а через ненаповнення бюджету платежі не проводяться, часто фінансування взагалі припиняється і будівельні організації банкрутують.

Є багато недоліків і в системі ціноутворення. Трирівнева система - базисна кошторисна вартість. договірна частина вартості та компенсаційний фонд - допомогла вийти з кризи в період гіперінфляції. Але опосередкованість багатьох коефіцієнтів, створення штучних базисних рівнів, складність розрахунків – все це в умовах економічної стабілізації перетворюється в негатив і вимагає інших підходів.

4. ПРОПОЗИЦІЇ ДО РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОБЛЕМИ

Отже, головна проблема будівельної галузі України є формування позабюджетних інвестицій.

На сьогоднішній день існує кілька можливих способів залучення ресурсів для кредитування будівництва і придбання житла. Джерелами цих ресурсів зокрема можуть виступати:

- населення, яке потребує поліпшення житлових умов;
- підприємства, що бажають вирішити житлові проблеми своїх співробітників;
- державні органи керування і місцеві адміністрації;
- фінансові інвестори.

Принципові схеми залучення коштів кожної з цих груп представлені у додатку Б.

Розглянемо більш докладно модливі пропозиції щодо розв'язання цієї проблеми з урахуванням досвіду інших країн.

Одним із видів фінансового забезпечення житлового будівництва може стати довгострокове кредитування, або іпотека. Іпотека – це застава землі та нерухомого майна для отримання в банку довгострокового кредиту. Сьогодні іпотека є найпоширенішим видом фінансових операцій у розвинутих країнах. Вкладання коштів в іпотечне кредитування будівництва житла можна віднести до найліквідніших банківських активів.

Сутність іпотеки зводиться до того, що:

1. Вартість житла, яке клієнт бажає збудувати, розбивається на дві нерівні частини – базову і термінову.

2. Базову вартість клієнт сплачує відразу за рахунок власних коштів, тоді як термінова гаситься за рахунок банківського або будь-якого іншого кредиту.

3. Отримавши житло і розрахувавшись із підрядником, клієнт займає його протягом певного періоду на правах оренди або найму. За цей час він повинен повернути банку (фактичному власникові отриманого житла) основний борг і сплатити відповідні відсотки, причому борг, як правило, оплачується рівними частинами.

4. Після завершення розрахунків із кредитором клієнт отримує замовлене та збудоване ним житло у повну власність. При неспроможності повернути кредит застава, під яку він брався, відчужується і продається з аукціону.

Нині в світі існує кілька моделей іпотечного кредитування житлового будівництва, найпоширеніші з них американська та німецька.

Американська схема іпотечного кредитування будується на основі банківського кредиту. Вона не пов'язана з конкретним об'єктом будівництва. Найпоширенішим видом позички є "позичка-вартість" – 50% з терміном 5 років.

Німецька іпотечна модель менш гнучка, вона заснована не на залученні банківського капіталу, а на використанні коштів самих учасників іпотеки. Для цього утворюються товариства колективних вкладів у нерухомість.

Іпотека широко використовується в інших пост соціалістичних країнах. Так, після прийняття закону "Про іпотеку" було створено Російську іпотечну асоціацію, куди увійшли 40 суб'єктів Федерації. Зараз працюють з Урядом над створенням механізму стимулювання банківської системи з надання кредитів під невеликий для середнього класу відсоток. Крім цього, у державній Думі Росії вна розгляді проект закону про надання пільг фізичним та юридичним особам, які займаються ін-вестнційно-будівельною діяльністю.

У столиці Російської Федерації м. Москві головним засобом залучення коштів населення для виконання будівельних робіт є міська державна житлова

облігаційна позика, яку надає департамент муніципального житла, а обслуговує генеральний менеджер – комерційна банківська установа, що уклала з емітентом відповідну угоду.

Фінансові ресурси з'являються від продажу населенню спеціальних іменних цінних паперів – облігацій, які гасяться тільки збудованим житлом і тільки за пакетним принципом. Саму позику забезпечує житловий фонд, до структури якого входять заставний фонд (для забезпечення емісії), резервний фонд (для погашення облігацій) та страховий фонд (для оперативного продажу з метою поповнення фінансового резервного фонду). Для забезпечення ліквідності облігацій емітентом створюються окремі фінансові резерви, які формуються за рахунок страхового фонду у встановленому порядку. Особи, що придбали пакет облігацій, еквівалентний загальній площі заявленого ними житла, мають право на отримання замовлення шляхом погашення емітентом належних їм облігацій. Облігації продаються, викупуваються і гасяться за цінами, що визначаються у порядку, встановленому відповідними документами.

Наступна інвестиційна схема – система комбінованого інвестування “Комбінвест”, яка широко використовується у Білорусії та Росії, і є своєрідним гібридом американської іпотеки і німецьких будівельних заощаджень. У цій системі, окрім клієнтів, об'єднаних у громадську спілку споживачів, підрядника (головного менеджера) та банківської установи, беруть участь страхова компанія та виконком місцевого органу самоврядування. Фінансування будівництва здійснюється за рахунок різних джерел, у тому числі: бюджетних коштів виконкомів місцевих органів самоврядування; власних коштів громадян, що бажають збудувати житло, а також підприємств, де вони працюють; коштів приватних інвесторів; безоплатних субсидій; кредитів; виручки від продажу частини збудованого (не більш як 30%) житла за комерційними цінами; виручки від ф'ючерсного продажу житла, що належить клієнтам на правах власності, за комерційними цінами і т. ін.

"Комбінвест" реалізується таким чином: учасники інвестиційного процесу (громадяни) шляхом періодичних (щомісячних або щоквартальних) внесків

накопичують відповідні кошти на спеціальному рахунку генерального менеджера в банку. Окрім цього, вони мають і натуральний еквівалент, тобто певна частина загальної площі пропорційна накопиченим коштам. Таким чином, діє подвійний захист від інфляції: по-перше, доларовою індексацією, по-друге, гарантованим забезпеченням нерухомістю. У разі відмови від участі в інвестиційному процесі клієнт отримує певний грошовий прибуток. Після того як вартість вкладу досягла 50% від вартості житла, клієнт має право вибрати конкретну квартиру (конкретний будинок) із тих, що будуються в даний момент головним менеджером. Для отримання права на оренду вибраного житла по завершенні будівництва клієнт у період виконання будівельно-монтажних робіт додатково сплачує 20% вартості.

Третім способом інвестування будівництва у Білорусі є система надання субсидія, тобто одноразових безоплатних коштів, що надаються державою малозабезпеченим верствам населення, які потребують поліпшення житлових умов, а таких (станом на січень 1999 р.) налічувалося у республіці близько 650 тис. сімей.

На практиці розмір субсидії становить від 70 до 75% вартості будівництва. Оскільки чеками "Житло" можна, як переконає досвід, покрити не більш як 20 – 25% від вартості будівництва, питома вага базової субсидії має становити 50%. Однак надалі, при зростанні прибутків громадян, ця цифра зменшуватиметься.

Підбиваючи підсумок, неважко здогадатися, що розглянута система розрахована на бідні верстви населення.

5. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОПОЗИЦІЙ ТА ВИБІР АЛЬТЕРНАТИВ

Не можливо сказати однозначно, який спосіб залучення позабюджетних інвестицій спрацює за умов економіки України.

Світовий досвід переконає, що одним із механізмів розв'язання житлових проблем у ринкових умовах господарювання є житлова іпотека. В Україні досить успішно може використовуватися змішана модель – це синтез американської

класичної і німецької моделі іпотечного кредитування житла з додаванням української компоненти.

Впровадження в Україні іпотечного кредитування житлового будівництва вкрай важливе як в економічному, так і в соціальному плані.

На мою думку, для поживлення іпотечного ринку необхідні оздоровлення фінансової ситуації та врегулювання законодавчої бази. Незважаючи на те, що, нарешті, прийнято Закон "Про іпотеку", нині закладено суперечності у Цивільному і Житловому кодексах: якщо позичальник не повертає кредиту, то закладене майно (в даному разі це придбане в кредит житло) має відійти з торгів, що суперечить праву кожного громадянина на житло. За законом про іпотеку виселяти людину не можна – у найскладніших випадках доводиться не виселяти, а переселяти (позичальник отримує різницю між ринковою вартістю квартири й закладом, який не повинен перебільшувати 60-70% тієї вартості).

Система житлових заощаджень громадян в Україні повинна включати такі складові:

- впровадження житлово-будівельних вкладів населення є подальшим використанням цих вкладів на будівництво та придбання житла;
- для збереження вкладів від знецінення держава щорічно гарантує вкладникам видачу премії у розмірі не нижче від рівня інфляції за рік;
- термін накопичення вкладів становить не менш як 5 років, після чого вкладник може отримати пільговий кредит у розмірі не меншому за 3-кратну величину вкладу з виплатою відсотків не вище ніж 3% річних;
- строк повернення кредиту повинен бути не менше ніж 20 років, а суми, сплачені на погашення кредиту, і відсотки по ним вилучатися з оподаткованого доходу при заповненні декларації про доходи, одержані з 1 січня по 31 грудня поточного року або за інший період звітного року, що подається до Державної податкової адміністрації за місцем проживання;
- для зацікавленості банків у здійсненні кредитування житла прибуток, одержаний від вказаних операцій, не повинен оподатковуватись, а втрати

банків від різниці між обліковою ставкою та ставкою відсотків за кредит слід відшкодовувати з бюджету.

Іпотека могла б значно оздоровити і соціальну, і економічну ситуацію в країні. Якщо б пересічний громадянин міг придбати квартиру в кредит, це перетворило б нерухомість із малоліквідного на першокласний товар та вивело б будівельний комплекс України із кризи, в якій він на сьогодні перебуває.

6. ЗДІЙСНЕННЯ ПРОПОЗИЦІЙ УРЯДОВИМИ ТА НЕУРЯДОВИМИ ОРГАНІЗАЦІЯМИ

На державному рівні в Україні діють дві інвестиційні схеми.

Основою для впровадження в життя системи регіональних гарантій став Указ Президента України "Про проведення експерименту в кредитуванні житлового будівництва» в сільській місцевості Вінницької області, яким, було встановлено, що відсоткова ставка приймається на рівні 15%. Під цю ставку уповноважений банк надає позичальникам кредити. Ресурси самою банку формуються :іа рахунок таких джерел: кредиті» Нацбанку України (під 25–30% річних); заощаджень позичальників; коштів суб'єктів підприємницької діяльності тощо.

Трохи інша схема – система житлової позики – була впроваджена у Луганській області згідно з Указом Президента України "Про проведення на базі Луганської області експерименту по відпрацюванню механізмів довгострокового кредитування житлового будівництва". Суть цієї схеми зводиться ось до чого: область отримує від Нацбанку цільовий безвідсотковий кредит (під гарантії бюджету) та емітує його (емітент – обласна рада) у цільові житлові облігації.

Розмір відсотків за кредит становить 3–5% річних, а термін погашення боргоних зобов'язань нормативно не обмежується. Він залежить виключно від розміру кредиту і можливостей позичальника.

Держбудом розроблено проект програми житлового будівництва до 2005 р. в розрізі регіонів з урахуванням добудови 10 млн. м² житла, припиненого будівництвом через відсутність фінансування, а також реконструкції 5-

поверхових повнозбірних будинків перших масових серій. Зроблено баланс виробництва основних будівельних матеріалів та трудових ресурсів. Однак, в умовах невизначеності джерел фінансування цей документ вірніше назвати "прогноз-програма". Прогнозно запропонована наступна структура джерел фінансування: державний бюджет - 5 %, місцевий- 12%, державне кредитування- 5%, іпотечне та інші види кредитування - 25 Уо, кошти населення – 30 %, кошти підприємств - 20 %, інші джерела фінансування - 3 %. Програма впровадження заходів, спрямованих на стабілізацію роботи будівельного комплексу, надана у додатку В.

На регіональному рівні кредитуванням купівлі квартир займається цілий ряд банків: "Аркада", Ощадбанк, "Київ-Приват", "Правекс-банк" та інші. Ініціатором програми продажу нерухомості в кредит виступає не продавець, а сам фінансовий заклад, який надає кредит (за винятком лише банку "Аркада", який є дочірньою структурою продавця – будівельної компанії "Київміськбуд").

Більшість банків надає кредит на оплату значної частини вартості нерухомості й на довгостроковий період. Так, кредит може сягати 70% вартості квартири і видаватися на строк у середньому від 2 до 5 років. Наприклад, у банку "Київ-Приват" кредит надається на 5 років під 18% у ВКВ, максимальний розмір кредиту – 70% від вартості квартири. Клієнт Ощадбанку може виплачувати вартість іпотечного кредиту протягом 10 років під 14% річних теж у ВКВ, а банку "Аркада" – цілих 30 років під 10,5% річних, максимальний розмір кредиту 60% від вартості квартири.

Особливий інтерес представляє собою програма співпраці ХК "Київміськбуд" та банку Аркада. За допомогою залучених АКБ "Аркада" 130 млн доларів приватних інвестицій холдинг "Київміськбуд" збудував 5000 квартир, 15 тисяч киян вже відсвяткували новосілля. 30% усього житла в Україні, спорудженого підрядним способом, припадає на Київ, а в столиці 99% усіх підрядних робіт здійснив "Київміськбуд". На базі Холдингової компанії "Київміськбуд" проводиться економічний експеримент щодо відпрацювання нових організаційних форм та механізмів стимулювання житлового будівництва

і розширення можливостей соціального забезпечення населення України, який передбачає залучення коштів фізичних осіб на пенсійні вклади з наступним їх спрямуванням на довгострокове кредитування будівництва житла.

У 2000 році набула подальшого розвитку підтримка спорудження житла для молодих сімей та сільських забудовників за програмою “Власний дім” шляхом кредитування з державного бюджету у сумі відповідно 70 і 10 млн. гривень. Проведено реформування Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву з розширенням його можливостей залучати на кредитування не тільки бюджетні кошти.

Будівельні організації і підприємства набули подальшого досвіду діяльності у ринкових умовах. Цьому сприяв, зокрема, завершений на початку 2000 року проект за програмою ТАСІС “Післяприватизаційна підтримка підприємств будівельної галузі України”. В результаті його реалізації здійснена пілотна реструктуризація 4-х будівельних організацій (ЗАТ “Київінвестбуд”, АТ АБО “Львівміськбуд”, ВАТ “Південстальмонтаж” (м.Сімферополь) та Трест реконструкції і розвитку (м.Дніпропетровськ); проведено 11 семінарів у різних регіонах України з питань зарубіжного досвіду діяльності у ринкових умовах та реструктуризації підприємств. Навчанням охоплено більше 1 тисячі керівників та спеціалістів будівельних, проектних та інших організацій і підприємств, а також центральних та місцевих органів виконавчої влади.

7. НЕОБХІДНІ РЕСУРСИ ТА УМОВИ

Для повноцінної перебудови за ринковими принципами будівельної галузі України потрібно створити, перш за все, відповідне правове та нормативне поле. Прийнято такі фундаментальні Закони, як: “Про планування і забудову територій”, “Про архітектурну діяльність”, “Про майнову відповідальність за порушення умов договору підряду (контракту) про виконання робіт на будівництві об’єктів”, “Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі ХК “Київміськбуд”, “Про особливості приватизації об’єктів незавершеного будівництва”; постанови Кабінету Міністрів України “Про

визначення вартості будівництва”, “Про встановлення граничного розміру залучення коштів замовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів”, “Про іпотеку”. Затверджено Урядом Положення про порядок передачі права на завершення припинених будівництвом об’єктів житла, “Прогноз розвитку житлового будівництва на 2000-2004 роки” тощо.

Для будівельного комплексу України життєво необхідним є прийняття закону про відносини між замовником і підрядником, внесення змін до закону про ПДВ в частині звільнення від сплати цього податку із обсягів будівельно-монтажних робіт, які виконуються на об’єктах будівництва, реконструкції, ремонту та проектування житла, яке будується за рахунок всіх джерел фінансування, а також щодо пропорційного зменшення податку на землю під тимчасово законсервованими виробничими потужностями будівельників та багато іншого.

Для мінімізації втрат потрібно також враховувати у роботі наступні ризики:

- політичні. Можливий розв’язок: довгострокові вкладення учасників програми мають статус коштів, які перебувають у довірчому управлінні банку. Залучення й використання коштів учасників програми враховується на окремому балансі. Відповідно, у консолідованих учасників програми виникає виняткове право на відповідні активи.

- інфляційні та фінансові ризики, багато в чому зумовлені невизначеністю динаміки цін і номінальних доходів населення. Відповідно, інвестиційний банк, наприклад, "Аркада" теж змушений рахуватися з поточним станом співвідношення темпів динаміки цін і курсу долара США.Є ще одна проблема інфляційних ризиків. Так, ринкова вартість житла, без урахування інфляції, з багатьох причин може зростати або спадати. Очевидно, що необхідна якась вартісна одиниця стабільної купівельної спроможності, що не підлягає інфляції. Такою одиницею став одін (одиниця інвестування), яку розробив банк "Аркада". Використання одіна як універсальної одиниці обліку дає можливість вести

точний облік коштів, які банк залучить у майбутньому, і коштів, які банк у майбутньому направить ХК "Київміськбуд".

- комерційні ризики

1. Ризики, пов'язані зі зміною кон'юнктури ринку

Ступінь впливу ризиків, пов'язаних зі зміною кон'юнктури ринку, значною мірою зумовлено двома причинами: тривалістю будівельного циклу і браком оперативної інформації про зміни платоспроможного попиту.

2. Ризик, пов'язаний з можливою нестачею виручки від реалізації застави для погашення позики й процентів за неї

3. Ризики, пов'язані з добросовісністю і професіоналізмом будівельників

4. Ризики, пов'язані з можливим банкрутством інвестиційних компаній

5. Ризик неплатежів.

Серед необхідних умов перебудови будівельного комплексу має бути взаємозв'язок програма залучення коштів у будівництво та фондового ринку. Сучасна капіталістична економіка не може існувати без ефективної системи перерозподілу капіталу від тих, хто має надлишок грошових засобів у формі капіталу, до тих, хто відчуває брак капіталу. Така система перерозподілу капіталу в своєму розвитку так чи інакше прагне набути форми фондового ринку.

Ситуація, що склалася на фондовому ринку країни із самого початку його існування, дає підстави стверджувати, що реального фондового ринку в нас немає, як немає капіталів, які потребували б перерозподілу. Проте в деяких суб'єктів господарювання є певний надлишок грошових коштів, який вони могли б передати кому-небудь. Однак, як правило, ніхто, в цьому разі, не звертається на існуючий фондовий ринок.

Змінити ситуацію може безризиковий фінансовий інструмент, на який буде масовий попит і який, відповідно, зможе цей попит задовольнити в повному обсязі. Таким фінансовим інструментом за наявності відповідного законодавства можуть стати іпотечні облігації, номіновані в одін. Ці фінансові інструменти завдяки використанню спеціального засобу індексації та цільовому характеру витрат залучених коштів здатні створити стійкий попит, і тому їхній вихід на

фондовий ринок здатний вдихнути життя у фондовий ринок, який існує тепер скоріш за все номінальне.

Отже, поява на ринку іпотечних облігацій буде мати такі, без сумніву, позитивні наслідки:

1. Виникне додаткове джерело для кредитів на житлове будівництво. Фондовий ринок здатний через систему вкладник – банк – фондовий ринок (іпотечні облігації) – банк – позичальник – будівництво зібрати й спрямувати на житлове будівництво значну частину грошових засобів, які перебувають поза банківською системою.

2. Ринок іпотечних облігацій примусить працювати весь фондовий ринок:

а) суб'єктами господарювання буде освоєно і відпрацьовано процедури операцій із довгостроковими фінансовими зобов'язаннями;

б) суб'єктами господарювання буде освоєно й відпрацьовано процедури, за якими будуть конструюватися інші фінансові інструменти, що з'являться на ринку слідом за іпотечними облігаціями;

в) виникне вторинний ринок іпотечних облігацій;

г) зростання обсягів житлового будівництва і, як наслідок, зростання обсягів виробництва на численних підприємствах-постачальниках здатне підвищити інтерес до акцій українських підприємств із боку зовнішніх і внутрішніх інвесторів.

8. ВИСНОВКИ

Таким чином, проблеми ринкової перебудови промислового та житлового будівництва в Україні є надзвичайно гострими та актуальними. Їх розв'язання стане реальним за умови наявності нормативно-правової бази, яка б стимулювала роботу всіх сфер і галузей будівельного комплексу, а також запровадження принципово нового інвестиційного механізму, що забезпечував би надходження до даної сфери економіки коштів з різноманітних джерел фінансування: державних, приватних, комерційних, іноземних. Таким механізмом могла б стати іпотека. На це треба націлити систему кредитування та надання пільгових позичок населенню. Створення бірж, інвестиційних та інших фондів, іпотечних і житлових банків, страхових компаній, інших ринкових структур, які можуть забезпечити залучення позабюджетних інвестицій у будівництво – все це елементи нової політики в галузі будівництва.

І все це повинне будуватися на чіткій, збалансованій загальнодержавній програмі, яку б усі суб'єкти влади і господарської діяльності втілювали в життя як пріоритетний напрям економічної політики Української держави.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. “Домострой”. / Бизнес. – 2001. – №16(431).
2. Беркута А.В. Сучасний стан та деякі напрями реформування будівельної галузі у 2000-2004 роках. / Будівництво України. – 2000. – №2.
3. Белинський Є. Методи впливу держави на ринок житла: завдання для розробки житлової політики в Україні. / Економіка України. – 1998. – №7.
4. Гречана А.А. Іпотечне кредитування у фінансовому забезпеченні будівництва житла. / Фінанси України. – 2001. – №2.
5. Дорошенко М.М. Статистичний аналіз проблеми ризиків інвестиційних проектів капітального будівництва. / Будівництво України. – 1999. – №2.
6. Дронь А., Єщенко П. Ринок житла в Україні: перспективи і проблеми розвитку. / Економіка України. – 1997. – №7.
7. Євтух О. Житлова іпотека. / Економіка України. – 2001. – №1.
8. Здор О.Г. Формування джерел інвестицій у житлове будівництво в умовах перехідної економіки. / Будівництво України. – 2000. – №5.
9. Концепція програми розвитку молодіжного житлового кредитування на 2001-2010 роки. – <http://www.molod-kredit.gov.ua/index.html>.
10. Лопушенко Н.А. Фінансове забезпечення молодіжного житлового будівництва як форма соціальних гарантій. / Фінанси України. – 2000. – №6.
11. Матеріали веб-сайту Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України. – <http://www.build.gov.ua/>.
12. Матеріали веб-сайту Міністерства економіки України. – <http://www.me.gov.ua>.
13. Паливода К. Фінансові інструменти активізації інвестиційного потенціалу населення (на прикладі житлового будівництва). / Банківська справа. – 2001. – №1.
14. Тимофєєв Ю.Е. Досвід залучення приватних інвестицій у житлове будівництво. / Фінанси України. – 2001. – №5.
15. Удовенко О.М. Будівництво в умовах ринкової економіки. / Будівництво України. – 1999. – №5.

16. Федоренко В.Г., Мариніч І.О., Чувардинський О.Г. Роль реструктуризації в підвищенні ефективності капітального будівництва в Україні. / Будівництво України. – 2000. – №6.