

РЕГІОНАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Реалізації потенціалу попиту на регіональних будівельних ринках перешкоджають ряд причин. В статті розглянуто післякризовий стан будівельних ринків в регіональних особливостях, проаналізовано показники, вивчено тенденції, які перешкоджають їх розвитку.

Realize the potential demand for regional construction markets prevent a number of reasons. The paper deals with the post-crisis state building markets in regional features, performance analysis, studied trends that hinder their development.

Ключові слова: фінансова криза, ринкові процеси, будівельний ринок, регіональний аспект, попит, будівельні роботи, показники розвитку, ресурсний потенціал.

Keywords: financial crisis, market processes, the construction market, the regional dimension, demand, construction work, development indicators, resource potential

Постановка проблеми в загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Ринкові процеси розвиваються із урахуванням сприятливих чинників підвищення попиту на будівельні роботи (послуги), а саме – підвищення доходів населення, розвитку економіки та високих темпів посткризового відновлення її реального сектора, активізації розвитку мереж роздрібної торгівлі, стабілізації ринку житла, існування гострої потреби у покращенні забезпеченості населення житлом. Позаяк, повноцінній реалізації потенціалу попиту перешкоджають низька купівельна спроможність населення та обмежені фінансові можливості суб'єктів реального сектора економіки, незбалансованість попиту за видами будівельної діяльності, критично висока частка незавершених будівельних об'єктів, недостатність дієвих програм стимулювання будівництва житла і комерційних об'єктів.

Аналіз досліджень і публікацій, у яких започатковано розв'язання проблеми. Питання покращення стану будівельного ринку розглядали у своїх працях Я. Белінська, Я. Бережний, А. Беркута, А. Гойко, В. Дорогунцов, Я. Жаліло, В. Кравченко, Ю. Манцевич, К. Паливода, Т. Федосєєва та інші дослідники. Разом з цим детальних досліджень вимагає стан будівельного ринку в його регіональних особливостях.

Виклад основного матеріалу дослідження. Галузь будівництва відноситься до реального сектора економіки України, яка після періоду спаду 2008-2009 рр. почали демонструвати позитивну динаміку зростання. Між тим, поточний стан вітчизняного будівельного сектора регіонів України не дає аналогічних підстав відносно перспектив подальшого розвитку, залишається недостатнім та не дозволяє стверджувати про відновлення докризових обсягів та ефективності діяльності в галузі.

Особливості сучасного стану будівельного ринку України простежуються й за внутрішньо регіональними структурними характеристиками (табл. 1).

Так, в розрахунку на 1 тис. осіб наявного населення у 2010 р. найбільше було

введено в експлуатацію житла у Київській області – 691 м. кв. Високими були показники введення в експлуатацію житла у м. Севастополь (529 м. кв.) та м. Київ (368 м. кв.), Івано-Франківській (436 м. кв.), Чернівецькій (326 м. кв.), Закарпатській (236 м. кв.), Львівській (254 м. кв.), Одеській (269 м. кв.), Тернопільській (266 м. кв.) та Хмельницькій (272 м. кв.) областях, АР Крим (274 м. кв.). Втім, в середньому по державі аналізований показник становив 233,1 м. кв. Відтак, лише у вказаних регіонах значення показників було вищим за середнє, тобто у 16 регіонах показник введення в експлуатацію житла був низьким. Зокрема, найменше значення спостерігалось у Донецькій області – 66 м. кв. на 1 тис. ос., що у понад 3,5 рази менше, ніж в середньому по державі.

Таблиця 1

Окремі внутрішньо регіональні структурні характеристики будівельної діяльності в Україні у 2010 р. (розраховано за даними [1, с.212-222])

Регіони	Обсяги введення в експлуатацію житла на 1 тис. осіб, м. кв.	Частки введеного житла за кошти держбюджету, %	Частки введеного індивідуального житла, %	Частки введеного в експлуатацію житла	
				у міських поселеннях, %	у сільській місцевості, %
АРК	274	0,75	80,00	70,65	29,35
Вінницька	178	0,34	79,45	63,70	36,30
Волинська	170	-	83,43	53,71	46,29
Дніпропетровська	68	-	70,35	80,09	19,91
Донецька	66	2,39	52,90	86,35	13,65
Житомирська	157	0,50	99,50	54,23	45,77
Закарпатська	236	-	90,44	47,10	52,90
Запорізька	80	-	77,08	74,31	25,69
Івано-Франківська	436	0,17	63,67	53,67	46,33
Київська	691	-	81,33	41,22	58,78
Кіровоградська	97	-	94,90	65,31	34,69
Луганська	64	-	82,31	86,39	13,61
Львівська	254	0,62	77,10	62,93	37,07
Миколаївська	112	3,76	72,18	89,47	10,53
Одеська	269	-	37,81	65,47	34,53
Полтавська	166	-	58,54	72,76	27,24
Рівненська	180	1,93	84,06	51,69	48,31
Сумська	156	-	69,23	79,67	20,33
Тернопільська	266	-	65,63	65,28	34,72
Харківська	152	-	51,20	80,05	19,95
Херсонська	167	-	96,70	69,78	30,22
Хмельницька	272	0,28	60,77	76,52	23,48
Черкаська	145	-	64,17	65,78	34,22
Чернівецька	326	0,34	82,65	45,24	54,76
Чернігівська	146	-	68,13	64,38	35,63
м. Київ	368	-	25,99	100,00	-

м. Севастополь	529	1,50	62,50	94,00	6,00
----------------	-----	------	-------	-------	------

Вкрай низькою залишається частка введеного в експлуатацію житла за кошти державного бюджету. Лише у Миколаївській (показник становив 3,76 %), Донецькій (2,39 %), Рівненській (1,93 %) областях та м. Севастополь (1,5 %) показник перевищив 1 %. У 16 регіонах України у 2010 р. житло, збудоване за кошти державного бюджету, не вводилося в експлуатацію. Зрозуміло, що фінансові можливості держави обмежені, але, на жаль, урядом не усвідомлюється, що будівельний сектор є чинником стимулювання розвитку понад 40 суміжних видів економічної діяльності, покращення якості життя населення, а отже від його стану значно залежить соціально-економічний розвиток регіонів держави.

В середньому у регіонах України частка введеного індивідуального житла становила у 2010 р. 71,6 %. Водночас, в окремих регіонах практично все введене в експлуатацію житло було індивідуальним, зокрема – в Житомирській (99,5 %), Херсонській (96,7 %), Кіровоградській (94,9 %) областях, або частка індивідуального житла була малою – м. Київ (25,99 %), Одеська область (37,8 %).

Зауважимо, що практично у всіх регіонах України переважає частка введеного в експлуатацію житла у міських поселеннях. В середньому це 68,9 %. Хоча більш збалансованим є будівництво житла у міських поселеннях та сільській місцевості Волинської (53,7 % та 46,3 %), Житомирської (54,2 % та 45,8 %), Закарпатської (47,1 % та 52,9 %), Івано-Франківської (53,7 % та 46,3 %), Київської (41,2 % та 58,8 %), Рівненської (51,7 % та 48,3 %) та Чернівецької (45,2 % та 54,8 %), областей. Ці тенденції варто розцінювати як позитивні, адже вони сприяють більш збалансованому розміщенню ресурсного потенціалу регіонів та усуненню внутрірегіональних диспропорцій за соціально-економічним розвитком, та рівнем і якістю життя населення. На протигагу цьому у Миколаївській області частка введеного в експлуатацію житла у сільській місцевості становила лише 10,5 %, у Луганській – 13,6 %, у Донецькій – 13,7 %, у Дніпропетровській та Харківській областях – по 19,9 %.

Характерними на сьогодні тенденціями будівельного ринку регіонів України є яскраво виражена позитивна динаміка покращення основних показників будівельної діяльності (табл. 2).

Так, середній за регіонами України темп зростання введеного в експлуатацію житла у 2010 р. відносно 2009 р. становив 125,8 %, що є досить високим значенням; введеного житла в розрахунку 1 тис. осіб наявного населення – 126,3 %; введеного житла у міських поселеннях - 142,2%; в сільській місцевості – 2,9 рази. Попри те, обсяги виконаних будівельних робіт у 2010 р. до 2009 р. скоротилися. В середньому – на 10,0 %, що є негативною тенденцією. Спостерігається тенденція до збільшення обсягів виконаних будівельних робіт лише у Вінницькій (108,3 %), Дніпропетровській (106,2 %), Донецькій (121,3 %), Запорізькій (107,3 %), Миколаївській (130,7 %) та Полтавській (118,4 %) областях.

Позаяк, позитивно, що у 2010 р. відносно 2009 р. обсяги введення в експлуатацію житла збільшилися у всіх регіонах України, крім Харківської області (темпи зростання становили 97,4 % в загальному та 98,1 % у розрахунку на 1 тис. ос. наявного населення); обсяги введення в експлуатацію житла у міських поселеннях збільшилися у всіх регіонах, крім Одеської (91,7 %) та Харківської (82,0 %) областей; обсяги введення в експлуатацію житла у сільській місцевості збільшилися у всіх

регіонах України, причому збільшення вимірюється разами.

Таблиця 2

Темпи зростання основних показників будівельної діяльності в Україні у 2010 р. до 2009 р. (розраховано за даними [1, с.212-222])

(%)

Регіони	Введення в експлуатацію житла	Введення в експлуатацію житла на 1 тис. осіб	Обсяги виконаних будівельних робіт	Введення в експлуатацію житла у міських поселеннях	Введення в експлуатацію житла у сільській місцевості
АРК	138,2	138,4	81,8	109,88	3,65 р.
Вінницька	170,3	171,2	108,3	138,81	2,79 р.
Волинська	126,5	126,9	93,7	109,30	1,53 р.
Дніпропетровська	132,7	133,3	106,2	122,30	2,05 р.
Донецька	169,4	169,2	121,3	153,33	5,00 р.
Житомирська	2,3 р.	2,3 р.	80,8	2,2 р.	2,30 р.
Закарпатська	173,4	173,5	59,8	143,75	2,12 р.
Запорізька	142,4	142,9	107,3	117,58	3,70 р.
Івано-Франківська	157,6	158,0	79,4	124,32	2,28 р.
Київська	174,1	174,5	98,1	143,11	2,05 р.
Кіровоградська	147,2	149,2	93,5	128,00	2,13 р.
Луганська	4,2 р.	4,3 р.	96,1	3,9 р.	6,67 р.
Львівська	164,0	163,9	81,4	138,83	2,36 р.
Миколаївська	153,7	155,6	130,7	148,75	2,33 р.
Одеська	119,1	119,0	94,3	91,68	2,76 р.
Полтавська	158,4	159,6	118,4	137,69	2,58 р.
Рівненська	2,1 р.	2,1 р.	72,9	142,67	4,35 р.
Сумська	130,9	132,2	81,5	127,19	1,48 р.
Тернопільська	197,2	198,5	78,0	143,51	6,67 р.
Харківська	97,4	98,1	91,6	82,02	3,77 р.
Херсонська	2,4 р.	2,4 р.	86,2	2,1 р.	3,93 р.
Хмельницька	135,8	136,7	76,1	127,06	1,77 р.
Черкаська	128,9	129,5	93,8	112,84	1,78 р.
Чернівецька	178,3	178,1	59,6	118,75	3,04 р.
Чернігівська	152,6	153,7	61,9	114,44	3,80 р.
м. Київ	106,8	106,1	92,2	106,75	-
м. Севастополь	131,4	131,3	85,6	128,77	2,00 р.

Попри низку позитивних зрушень необхідно констатувати про погіршення важливих структурних характеристик розвитку будівельного ринку регіонів України. Йдеться про значне посилення диференціації в регіональному та субрегіональному аспектах, в міських та сільських поселеннях, за видами будівельної діяльності.

Так, як показано на рис.1, різниця в обсягах введеного в експлуатацію житла становила у 2010 р. у понад 2 рази (2,1 р.), втім, в розрахунку на 1 тис. осіб наявного населення обсяги введеного в експлуатацію житла в сільській місцевості були більшими (на 3,9 %). Схожа ситуація спостерігалася і за кількістю збудованих

квартир, коли в загальному обсязі цей показник у міських поселеннях був істотно більшим (у 2,9 рази), а в розрахунку на 1 тис. осіб вищим лише на 28,6 %.



Рис. 1. Порівняння основних характеристик розвитку будівництва у міських та сільських поселеннях регіонів України у 2011 р. (складено за [1, с.220-222])

Ця позитивна, на перший погляд, ситуація не може трактуватися однозначно, адже обумовлена не настільки високою будівельною активністю у сільській місцевості, наскільки істотно меншою кількістю населення. Відтак, вказані тенденції лише посилюють «консервування» недостатньо раціональної структури проживання населення регіонів України, обумовленої в рази нижчим рівнем соціально-економічного розвитку сільських поселень. Очевидно, що вказані тенденції мають негативним наслідком погіршення якості життя. Звідси, нижча інвестиційна (та будівельна) привабливість сільських територій регіонів нашої держави, посилення їх периферійності та депресивності.

Як видно з рис. 4.5, якщо за обсягами введення в експлуатацію кількості місць загальноосвітніх навчальних закладів спостерігається майже паритет (більше того, показник для сільської місцевості перевищує показник для міських поселень на 2,9 %), що позитивно, то за обсягами введення лікарняних закладів ситуація невтішна – показник для міських поселень вищий у понад 130,0 рази. Це негативно позначається як на соціальній захищеності та безпеці населення, так і розвитку сільської медицини, ринку праці та системи підготовки медичного персоналу. Хоча позитивно, що охарактеризовані диференціації впродовж останніх років послаблюються, адже темпи зростання обсягів введених в експлуатацію площ житла у сільській місцевості є вищими, а ніж у міських поселеннях; спостерігається тенденція до збільшення частки площ житла, введених у сільській місцевості (так, якщо на 2000 р. частка таких площ становила 22,1 %, то у 2010 р. – вже 32,5 %).

В Україні спостерігаються й істотні асиметрії у розвитку будівництва у

регіональному вимірі (рис. 2).

Так, обсяги введеного в експлуатацію житла у сільській місцевості у Київській області (максимальне значення) становили у 2010 р. 696 тис. м. кв., тоді як у Миколаївській області (мінімальне значення) – 14 тис. м. кв., тобто різниця становила у 49,7 рази. У міських поселеннях спостерігається дещо менша, втім також істотна диференціація – 7,6 рази (між найбільшим значенням в тій же Київській області (488 тис. м. кв.) та найменшим – у Кіровоградській області (64 тис. м. кв.).

Істотно різняться обсяги виконаних будівельних робіт. Якщо у Донецькій області (найбільше значення) виконано у 2011 р. робіт на 8,9 млрд грн, то у Чернівецькій області (найменше значення) – 0,4 млрд грн або у 22,3 рази менше.

Нерівномірними є уведення в експлуатацію житла (коефіцієнт диференціації становив 12,1 рази) та індивідуального житла (10,3 рази), обсяги інвестицій в основний капітал (14,6 рази), кількість найманих працівників (7,3 рази). Зокрема, обсяги інвестицій в основний капітал житлового будівництва були найбільшими у Київській області (3,7 млрд грн), а найменшими – у Миколаївській області (260 млн грн); чисельність найманого персоналу галузі була найбільшою у Донецькій області (48,8 тис. осіб), а найменшою – у Закарпатській області (6,7 тис. осіб).

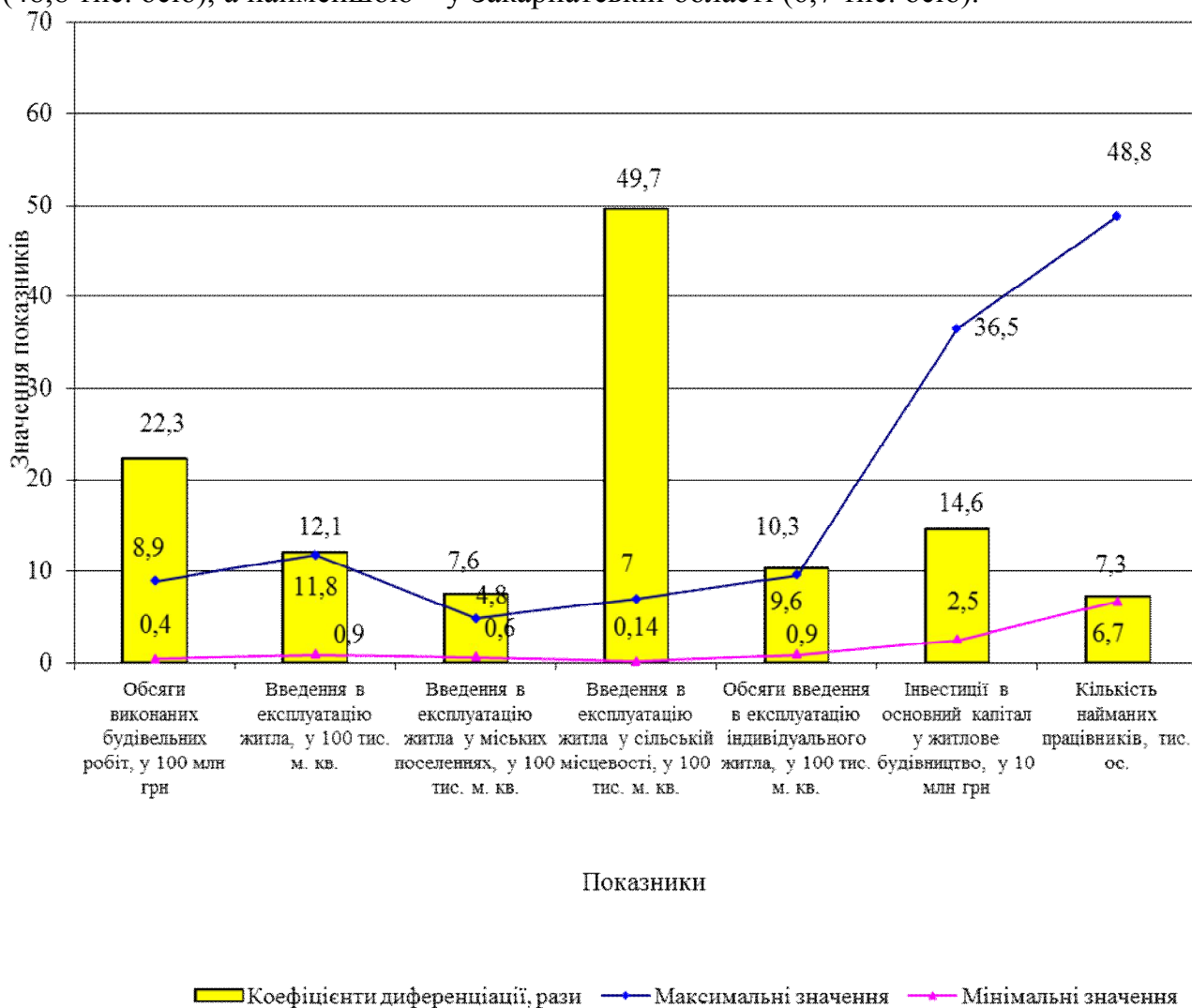


Рис. 2. Диференціації розвитку будівництва України у регіональному аспекті (без міст Київ та Севастополь) у 2011 р. (складено за [1, с.с.212, 216-219])

Відносно попиту на вітчизняних регіональних ринках будівельних робіт, то він

передусім визначається станом ринку житла, соціально-економічного і демографічного розвитку регіону, поточним рівнем забезпеченості населення житлом та організацій освітньої і медичної сфер приміщеннями, доходами споживачів будівельних послуг (фізичних та юридичних осіб), обсягами державного замовлення та субсидування (на всіх рівнях управління), мірою фінансово-інвестиційного забезпечення будівельних підприємств та організацій (як чинника, що має вплив на задоволення пропозиції), а також характеризується структурою обсягів виконаних будівельних робіт за видами будівельної діяльності.

Водночас, залежність між збільшенням рівня доходів населення і активізацією будівельної діяльності емпірично не простежується, що парадоксально та є черговим доведенням як тінзації ринку, так і нераціональності, «викривленості» його інституціонального середовища. Адже з використанням регресійного аналізу на основі інформації про обсяги введеного в експлуатацію житла та доходів на душу населення за регіонами України у 2006-2010 рр. виявлено відсутність статистично значущого зв'язку між цими показниками. Очевидно, джерелами фінансування будівництва та придбання житла в регіонах України більшою мірою виступають тіньові доходи та трансферти вітчизняних трудових мігрантів.

Додамо, що збільшення доходів населення є істотним чинником впливу на попит, а, відтак, і розвиток будівельної діяльності в регіонах України. Так, за період 2006-2010 рр. середні за регіонами України обсяги введення в експлуатацію житла збільшилися на 8,2 % (з 319,6 до 345,9 тис. м. кв.), а середньорічні темпи зростання становили 107,0 %. При цьому питомий наявний дохід населення збільшився у 2,3 рази (з 7,4 до 17,1 тис. грн на особу), а середньорічні темпи його зростання були на рівні 124,0 %.

Понад три четвертих в структурі попиту за видами будівельної діяльності в Україні складає попит на будівлі та споруди (табл. 1). Так, не зважаючи на зменшення частки будівництва будівель і споруд на 1,1 відсоткових пункти у 2010 р. відносно 2006 р., попит на ці послуги залишається найбільшим та їх частка в структурі робіт за видами будівельної діяльності становила у 2010 р. 85,0 %. На установа інженерного устаткування припадало 9,6 %, на підготовку будівельних ділянок - лише 4,8 %. Частки робіт з завершення будівництва та оренди будівельної техніки становили узагалі лише 0,5 % та 0,1 % відповідно. Зрозуміло, що така структура обумовлена особливостями будівельної галузі.

Висновки. Втім, на переконання автора, структура попиту не достатньо раціональна і частки реалізованих послуг, крім будівництва будівель та споруд, мали б бути більшими. Власне, істотно менші обсяги інших будівельних робіт і послуг є однією з причин нижчої привабливості та участі їх суб'єктів у кластерних структурах і така ситуація характерна для всіх без виключення регіонів України.

Література

1. *Статистичний щорічник України за 2010 рік.* – Держкомстат України. – К.: Август Трейд, 2011.
2. *Післякризовий розвиток економіки України: засади стратегічної модернізації* / Я. А. Жаліло, Д. С. Покришка, Я. В. Белінська, Я. В. Бережний [та ін.]. – К.: НІСД, 2012. – С. 3, 27, 29.
3. *Офіційний Інтернет-ресурс Державної служби статистики України* (режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>).