

УДК 330.33.01:69

## ФІНАНСУВАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ КОМПАНІЙ В УМОВАХ КРИЗИ

**Олена Дем'янівна ЛИТВИНЕНКО**

*к.е.н., доцент кафедри фінансів Харківського торговельно-економічного інституту КНТЕУ*

*E-mail: l\_alisha@ukr.net*

*Анотація. У статті розглянуто проблеми фінансування будівельних компаній в умовах кризи. Визначено шляхи щодо антикризових заходів будівельних компаній.*

*Аннотация. В статье рассмотрены проблемы финансирования строительных компаний в условиях кризиса. Определены пути по антикризисным мероприятиям строительных компаний.*

**Ключеві слова:** *будівельна галузь, фінансування будівельних компаній, фінансова криза, антикризові заходи з фінансування будівельних компаній.*

**Ключевые слова:** *строительная отрасль, финансирование строительных компаний, финансовый кризис, антикризисные мероприятия по финансированию строительных компаний.*

**Постановка проблеми.** Сьогодні фінансова криза охопила всі сектори економіки України. Фінансовий стан підприємств потребує раціонального та ефективного керівництва.

Не зважаючи на досить не високу частку будівництва у доданій вартості ВВП України за 2012 рік та на початку 2013 року, який становив від 2,2 до 3,1 % [1], будівельній галузі належить значна роль у структурі формування внутрішнього валового продукту, адже її робота тісно пов'язана з іншими галузями національного господарства. Важливість цієї галузі для економіки будь-якої країни можна обґрунтувати тим, що капітальне будівництво створює значну кількість робочих місць і споживає продукцію багатьох галузей народного господарства.

На думку багатьох експертів, криза – це не тільки спад виробництва, скорочення доходів і занепад компаній, але і нові можливості виходу на стійкіші і сильніші позиції, можливості освоєння нових ринків.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Теоретичні аспекти діяльності та проблеми будівельної галузі та будівельних компаній були досліджені в роботах К. Бобкова, Н. Богути, В. Бузирьова, А. Гойка, К. Дакаса, С. Кононова, М. Коваленко, І. Молчанова, І. Степанова, Л. Чистова та інші.

**Метою статті** є дослідження заходів, що здійснюються будівельними компаніями для боротьби з кризою і його наслідками.

**Обґрунтування отриманих наукових результатів.** Фінансова криза почалася в США і швидко охопила інші держави, сильно ударивши, по такій перспективній галузі економіки як будівництво.

В Україні будівництво до початку кризи було однією з ключових галузей економіки, основою для функціонування інших виробничих і невиробничих галузей. Його розвиток свідчив про зростання добробуту в суспільстві.

Поточна ситуація в Україні пригнічує. Обсяги виконаних у 2010 році будівельних робіт продовжують скорочуватися: 5,4 % порівняно з кризовим 2009–м і лише 48,2 % від рівня передкризового 2008 року (і це при тому, що друга половина 2008-го вже характеризувалася тотальним згортанням будівництв і девелоперських проектів) [2].

Протягом 2011–2012 років, початку 2013 року будівельна галузь України зазнавала як збільшення, так і скорочення обсягів виробництва будівельної продукції. У 2011 році усі часові періоди за кількістю місяців від січня до будь-якого місяця року продемонстрували стабільний ріст обсягів виконаних будівельних робіт з помітним нарощенням відносних показників у II кварталі. У 2012 році ця динаміка помітно погіршилася, в результаті чого лише з січня по травень було зафіксовано показники росту, а з травня відносні індекси виконання будівельних робіт лише зменшувалися, досягнувши позначки 86,0 % січня-грудня

до відповідного періоду 2011 року. На початку цього року динаміка індексів не змінила свого напрямку регресії, досягнувши у січні-травні 2013 року показника 82,2 % до відповідного періоду 2012 [2].

Основним чинником, який сприяв розвитку кризи, є зниження попиту, в основному на житло економ-класу. Це пояснюється тим, що такий вид житла отримували в основному за рахунок банківських кредитів, видача яких різко скоротилася з початком кризи. В цей же час попит на елітне житло впав незначно [3].

Недостача власних фінансових ресурсів спонукає будівельників шукати нові способи залучення додаткового фінансування. Велику надію суб'єкти ринку покладають на підтримку держави.

У грудні 2008 року Верховна Рада прийняла Закон «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі і житлового будівництва» [4].

Закон передбачає такі заходи подолання кризових явищ у будівельній галузі: викуп нереалізованого житла та іпотечних кредитів у населення, надання держпідтримки на придбання житла і пільгових кредитів забудовникам. Держпідтримка будівництва житла полягає в сплаті державою 30 % вартостей придбання житла та/або наданні пільгового іпотечного житлового кредиту. Орендарі зможуть набувати житла на умовах оренди (до 30 років) з викупом і правом дострокового погашення орендної плати.

Не зважаючи на заходи, що приймаються владою для допомоги у відновленні будівництва, населення не довіряє забудовникам і банкам, що в сукупності дає негативний ефект. У цій ситуації далеко не останню роль може зіграти НБУ. Якщо його політика підтримає і простимулює видачу комерційними банками іпотечних кредитів і кредитування забудовників, то це може поступово повернути будівельну галузь у докризовий стан.

У такій ситуації компанії вимушені були адаптуватися, приймати термінові антикризові заходи.

Загальними для всіх компаній є ухвалення таких заходів. Першим, що зробили всі будівельні компанії, – це скорочення до можливого мінімуму, без втрати якості, витрат. Так, сьогодні враховують і розраховують з великою увагою всі витрати будівельних матеріалів, шукають шляхи їх економії. В рамках цього рішення почали розвивати бартерні відносини. За допомогою таких операцій мінімізуються касові розриви і зменшу-

ються грошові витрати на закупівлі. Одним з видів скорочення витрат можна назвати скорочення персоналу або переведення його на неповний робочий день, скорочення зарплат. За допомогою цього компанії заощадили до 60 % загальних витрат [5].

Ще один метод протистояння кризі – це економія на поверненні боргів. Підприємства намагаються реструктуризувати свої борги за кредити, виплату відсотків за облігації і т.д. Крім того характерним є перехід на гривневі кредити, оскільки прив'язка до нестабільного долара приводить до все більших витрат компаній [6].

Антикризовою мірою є також розвиток надання нових послуг. Будівельні компанії частково переорієнтовували свої будівельні підрозділи на виконання генпідрядних робіт, а продукцію допоміжних виробництв (вироби з неіржавіючої сталі, виробництво віконних систем) зорієнтували на зовнішні ринки. Подібна схема оптимально задіює всі потужності підприємств, але не приносить великих прибутків [7].

У сучасних умовах ефективним також є метод зменшення площі квартир. У споживачів немає засобів для купівлі квартир площею 100 і більше кв. м., тому в будівельних фірмах ухвалили рішення про розформування крупних квартир на менші.

Актуальним є перегляд схеми продажів житла, оскільки покупці, що мають гроші, бояться дефолтов компаній, а готового житла на ринку не так вже і багато. Залишившись без банківського фінансування, забудовники почали самостійно запускати кредитні схеми продажів. Вони стали не просто масово продавати квартири на виплату, але і фіксувати при цьому ціни [8].

Окрім вище перерахованого компанії розглядають можливість проведення вторинного розміщення акцій. Привернуті засоби фірми спрямують на реалізацію власних проектів [9].

Позитивні сигнали ринок будівництва вже отримав. Верховною Радою прийнято закон «Про регулювання містобудівної діяльності», який передбачає спрощення дозвільних процедур у будівництві та проектуванні [10].

Серед нововведень, спрямованих на захист інвесторів, слід віднести регламентацію порядку встановлення форс-мажорних обставин у будівництві. Крім того, буде скасовано проектна декларація як обов'язковий вид дозвільних документів для проектів житлового будівництва.

Не менш важливим стимулом для інвесторів має стати програма «ліквідації недобудов і дов-

гобудів», курс на яку проголосив уряд – у першу чергу житла, лікарень, шкіл, дитячих садів, тобто соціальної інфраструктури.

**Висновки.** Вживання вище перерахованих заходів дозволяє будівельним фірмам залишатися учасниками ринку. Ринок будівництва України є перспективним і ненасиченим сектором. Українське населення не забезпечене житлом повною мірою. Водночас, слід зазначити, що при спорудженні житлових будинків будівельні компанії включають у будівництво такі необхідні для будь-якої людини об'єкти як дитячий сад, школу, фітнес-центр та інші об'єкти соціального призначення. Розвиваючи таким чином соціальну інфраструктуру, будівельні організації сприяють розвитку економіки держави.

Для подолання кризи в будівельних компаніях необхідне державне втручання і підтримка. Доцільними в цій ситуації можуть бути такі заходи:

- стимулювання попиту шляхом пільгового фондування банків і субсидування процентних ставок по іпотечних кредитах;
- допомога держави в реструктуризації кредитів, виданих забудовником на будівництво житла;
- субсидування ставок на кредити, що видають комерційні банки і забудовникам на житлове будівництво;
- реструктуризація інвестиційних контрактів (договорів оренди на інвестиційних умовах) на будівництво житла, збільшення державних інвестицій у будівництво;
- позитивна державна інформаційна підтримка.

#### *Список використаних джерел*

1. Офіційний сайт Державного Комітету статистики України. Статистична інформація. Фінанси [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Соціально-економічний розвиток України / Державний комітет статистики України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://ukrstat.gov.ua>.2011.
3. Коваленко М. Криза в будівництві продовжується [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.fingid.com>.
4. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: Закон України від 25.12.2008 № 800-VI [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. — Офіц. веб-сайт. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
5. Толмачьов М. Будівельна компанія “Фирма «Т.М.М.» М. Толмачева” [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [www.all.kharkov.ua](http://www.all.kharkov.ua).
6. Дакас К. Ринок будівництва: капітуляція перед кризою [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.telegrafua.com>.
7. Молчанов І. Уроки кризи і оновлене бачення будівництва / І. Молчанов // Дзеркало тижня. — 2010. — № 14. — С. 23–26.
8. Кононов С. Криза будівельної галузі. Хто винен? / С. Кононов // Дзеркало тижня. — 2009. — № 40. — С. 30–34.
9. Богута Н. Експерт: криза в будівництві – результат кризи в банківській системі [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.news.tochka.net>.
10. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. — Офіц. веб-сайт. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.