

УДК 332.83

Ступнікер Г. Л.

*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри обліку, економіки і управління персоналом підприємства
Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*

Спірідонова К. О.

*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри обліку, економіки і управління персоналом підприємства
Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*

Stupniker G. L.

*PhD in Economics,
Associate Professor, Department of Accounting, Economics and
Human Resources Management of Enterprise
Pridneprovsk State Academy of the Civil Engineering and Architecture*

Spiridonova K. A.

*PhD in Economics,
Associate Professor, Department of Accounting, Economics and
Human Resources Management of Enterprise
Pridneprovsk State Academy of the Civil Engineering and Architecture*

**ОЦІНКА КЛЮЧОВИХ АСПЕКТІВ РОЗВИТКУ
БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

**ESTIMATION OF KEY ASPECTS
OF BUILDING COMPANIES' DEVELOPMENT ON THE REAL ESTATE MARKET**

Анотація. У роботі досліджується вплив соціально-правових та фінансово-економічних чинників на розвиток вітчизняних підприємств, що здійснюють свою діяльність у галузі будівництва. Розглянуто ключові фактори, що впливають на виробничу активність будівельних підприємств. Вивчено мету та основні напрями аналізу фінансово-господарської діяльності будівельних підприємств.

Ключові слова: будівельне підприємство, виробнича діяльність, управління витратами, ринок нерухомості, розвиток.

Вступ та постановка проблеми. Ринкове середовище, в якому працюють вітчизняні суб'єкти господарювання, досить відчутно реагує на політичні, соціальні та економічні процеси, які відбуваються в нашій країні. Серед ключових чинників, що справляють негативний вплив на розвиток виробничо-комерційних структур, варто виділити непослідовність економічних реформ, нестабільність фінансового сектора та нескінченні протиріччя діючого законодавства, що, безумовно, відображається на фінансових результатах підприємств, зокрема тих, що здійснюють свою діяльність на ринку нерухомості. При цьому дія кожного з указаних чинників виражається в певних економічних показниках, зокрема падіння чи зростання попиту на продукцію (послуги) будівельних підприємств.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню актуальних проблем будівництва присвячено праці таких вітчизняних науковців, як В.І. Анін, О.А. Більовський, О.А. Гриценко, А.Ф. Гойко, А.М. Кошева, Ю.М. Манцевич, О.В. Романенко та багатьох інших. Однак унаслідок постійних змін у динаміці показників економічного стану будівельної галузі в цілому актуальним є аналіз взаємозв'язку ключових аспектів розвитку підприємств, що займаються будівельною діяльністю в Україні, та їхніх фінансових результатів.

Метою даної роботи є характеристика правових та фінансових аспектів функціонування вітчизняних підприємств, що здійснюють свою виробничо-господарську діяльність у галузі будівництва в сучасних умовах з урахуванням фінансових результатів їх діяльності.

Результати дослідження. Ринок нерухомості є сферою реалізації відносин, що виникають при інвестиційних операціях із нерухомістю, оскільки вкладення коштів у нерухомість у вітчизняній економіці є майже єдиним інструментом проти інфляції. При активізації ділових циклів ціни на нерухомість в Україні впродовж тривалого часу збільшувалися, що було мотиваційним чинником для підвищення виробничої активності будівельних підприємств. Однак з уповільненням розвитку вітчизняної економіки в цілому виникає низка труднощів у веденні господарської діяльності й підприємств будівельної галузі.

У вітчизняному законодавстві за діяльністю будівельних компаній зберігається особливий правовий режим, що допускає застосування цілої низки адміністративних регуляторів: спеціальний порядок виділення земельних ділянок під забудову, процедуру видачі дозволів та ліцензій, дотримання вимог містобудівного контролю за їх здійсненням. Зокрема, існує низка проблемних питань у напрямі регулювання ціноутворення в будівництві.

З 01.01.2014 р. Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства введено в дію нові «Правила визначення вартості будівництва», а також «Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт». Замість Державних будівельних норм на виконання вимог Закону України «Про будівельні норми» від 05.11.2009 р. № 1704-VI розроблено ДСТУ Б Д.1.1 – 1:2013 та ДСТУ Б Д.1.1 – 7:2013 [1].

В умовах активізації інтеграційних процесів між вітчизняними та європейськими виробниками особливої актуальності набуває обмін науковими і нормативно-методичними матеріалами з країнами Європейського Союзу (ЄС), а також обмін досвідом із питань упровадження новітніх технологій, систем, будівельних матеріалів, конструкцій та виробів, обмін досвідом і вивчення актуальних проблем у галузі житлово-цивільного будівництва, вдосконалення дозвільної системи в будівництві і ліцензуванні будівельної діяльності на основі досвіду

регіонів ЄС. У результаті цих кроків інтеграції на українському ринку з'явилася достатньо велика кількість нових імпортованих і вітчизняних будівельних виробів, вимоги до яких повністю або частково відсутні в національних стандартах України державного рівня і відомчих нормативних документах.

Імпортери будівельних матеріалів та технологій, просуваючи свою продукцію на території України, відсутність нормативів на них не вважають суттєвою проблемою. Це обумовлено тим, що приватні інвестори дотримуються цих вимог на власний розсуд, тоді як для будівництва об'єктів, що фінансуються за рахунок бюджетних коштів (а їхня кількість, як правило, є незначною), необхідно затвердження нових нормативів ще на стадії проектування.

Міністерством регіонального розвитку та будівництва України спільно з проектом Європейського Союзу в Україні «Технічна допомога українській інфраструктурі забезпечення якості» займаються питаннями гармонізації та імплементації стандартів у будівництві в країнах ЄС і розробкою концепції розвитку Системи нормативного забезпечення будівництва України.

Усі ці кроки сприяють становленню системи нормативно-законодавчого забезпечення вже на стадії проектування, яка передбачає узгодження і впровадження та ухвалення до реєстрації нормативних документів, що задовольняють систему оцінки відповідності будівельних матеріалів, виробів і конструкцій на підставі норм ЄС, системи сертифікації працівників і ліцензування в будівництві.

Дослідження проблеми економічної діяльності підприємств будівельної галузі свідчать про стійку тенденцію відставання існуючої кошторисної нормативної бази проектування від організаційно-технологічних процесів у будівництві, що призводить до необґрунтованого визначення ціни виконання проектних робіт. Тому система кошторисних нормативів потребує подальшого удосконалення, що передбачає підвищення їхньої техніко-економічної обґрунтованості при одночасному дотриманні принципів комерційного розрахунку.

Аналіз економічної діяльності будівельних підприємств дав змогу встановити, що в період системної економічної кризи, що притаманна вітчизняній економіці впродовж останніх п'яти років, будівельні організації України вимушені консервувати до 50% своїх виробничих потужностей. У результаті зросло число банкрутств будівельних підприємств, яке приблизно в три рази перевищило відповідний показник по іншим галузям матеріального виробництва. Треба визнати той факт, що на зниження обсягів будівельного виробництва вплинули не тільки міжнародна фінансова криза, але й значні прорахунки в стратегічному та тактичному плануванні економіко-організаційної діяльності будівельних організацій.

Таблиця 1

Динаміка обсягів виконаних будівельних робіт в Україні в 2010–2015 рр.

Рік	Обсяг виконаних будівельних робіт, млн. грн.)	Зростання обсягу будівництва, %
2010	42918,1	
2011	61671,7	143,7
2012	62937,2	102,1
2013	58586,2	93,1
2014	51108,7	87,2
2015	57515,0	112,5

Інвестиційні проекти вітчизняних будівельних компаній реалізуються в галузі, що, незважаючи на значну кількість ризиків та проблем, досить динамічно розвивається, – будівництві нерухомості сучасних форматів. За даними Державного комітету статистики України, в обсягах будівництва в Україні за останні роки зберігається наступна тенденція (табл. 1).

У 2015 р. підприємствами України виконано будівельних робіт на суму

57 515,0 млн. грн. Індекс будівельної продукції в 2015 р. порівняно з 2014 р. становив 112,5%. При цьому зросли обсяги будівництва будівель на 16,3%, зокрема житлових – на 23,2%, нежитлових – на 10,6%. Будівництво інженерних споруд збільшилося на 9%.

Однак чистий збиток будівельних підприємств суттєво зростає в 2014 р. в порівнянні з 2013 р. (-27 948,8 млн. грн. та -5893,2 млн. грн. відповідно). У зв'язку з цим доцільно проаналізувати динаміку формування фінансових результатів діяльності будівельних підприємств (табл. 2).

При цьому важливим є той факт, що класифікація витрат визначається будівельною організацією самостійно з метою отримання повної та достовірної інформації про витрати при організації планування, бухгалтерського та внутрішнього обліку, аналізу собівартості будівельно-монтажних робіт, прийняття ефективних економіко-організаційних рішень.

Інші витрати, що враховуються у вартості будівництва, визначаються не за нормами, а шляхом розрахунку. До таких витрат відносяться:

- накладні витрати;
- кошти на зведення та розбирання титульних тимчасових будинків й споруд та використання існуючих та побудованих будинків і споруд постійного типу;
- додаткові витрати при виконанні будівельно-монтажних робіт у зимовий період;
- інші витрати замовника та підрядних будівельно-монтажних організацій, пов'язаних зі здійсненням будівництва;
- витрати на утримання служби замовника та авторський нагляд;
- підготовка експлуатаційних кадрів;
- проектні та дослідні роботи;
- кошторисний прибуток;
- кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва;
- кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами [4].

У ході аналізу витрати класифікуються за результативністю витрачання. Якщо це витрати, що передбачені раціональною організацією та технологією будівництва, то витрати ефективні. Неefективними будуть уважатися витрати, що виникають у результаті певних недоліків організації будівництва, порушення технологій, збиткових маркетингових досліджень.

Позитивним проявом адміністративного регулювання державою діяльності підприємств, які відіграють

важливу роль у розвитку вітчизняної економіки, матиме, на нашу думку, застосування підприємствами будівельної галузі методики [4], згідно з якою аналіз їх фінансово-господарського стану має здійснюватися за такими напрямками:

- *виробнича діяльність*, у тому числі за аспектами: виробництво і реалізація продукції, структура витрат на виробництво, наявність і використання виробничих потужностей, рівень споживання паливно-енергетичних ресурсів;

- *фінансова діяльність*, у тому числі за аспектами: наявність, структура і динаміка активів та пасивів, платоспроможність підприємства, фінансовий стан, заборгованість (у тому числі бюджетна), ділова активність, результативність діяльності, стан та повнота сплати податків підприємствами, визначення обґрунтованості і дієвості податкових пільг;

- *інвестиційна діяльність*, у тому числі за аспектами: наявність, стан і використання основних фондів, структура джерел інвестування, залучення кредитів та виконання зобов'язань по них.

Мета проведення такого моніторингу фінансово-господарської діяльності будівельних підприємств полягає у наступному:

- отримання інформації стосовно поточного стану і змін, що відбуваються на підприємствах під впливом економічних чи адміністративних важелів;
- визначення впливу діяльності підприємств на соціально-економічний розвиток економіки та окремих регіонів;
- виявлення та оцінка як позитивних, так і негативних соціально-економічних аспектів і наслідків діяльності, що сприяють забезпеченню розвитку або стримують ефективне функціонування підприємств.

Висновки. Наразі в будівельному комплексі України актуальним є поєднання теоретичних аспектів із вирішенням практичних завдань стосовно вирішення виробничих проблем будівельних підприємств.

Так, розробка пропозицій щодо вдосконалення механізму державного стимулювання розвитку будівельних підприємств має здійснюватися у відповідності з існуючою законодавчою і нормативно-інструктивною базою. При цьому результати моніторингу, що ґрунтується на поглибленому аналізі діяльності підприємств галузі будівництва, можуть бути основою для прийняття відповідних рішень стосовно регулювання різноманітних аспектів їх функціонування, а також оцінки зусиль керівництва для забезпечення ефективності господарювання.

Оскільки ефективне будівництво має бути привабливим як для замовника, так і для підрядника, для підвищення ефективності цінової політики будівельних підприємств можуть бути застосовані наступні рекомендації щодо зниження цін на об'єкти будівництва:

- застосування нових організаційних і технологічних методів ведення будівництва, наприклад впровадження сучасних технологій будівництва – газобетонних блоків,

Таблиця 2

Основні фінансові результати будівельних підприємств, тис. грн.

Найменування показника	2012	2013	Темпи приросту, %	2014	Темпи приросту, %
Дохід від реалізації продукції	152553,1	146432,1	-4,01	149823,4	2,3
Інші операційні доходи	9273,1	9050,9	-2,4	9602,2	6,09
Інші доходи	21029,2	22970,6	9,23	19666,9	14,39
Операційні витрати	161965,6	155373,0	-4,07	150668,1	3,03
Інші витрати	20960,9	28207,1	34,57	55713,0	97,5

сендвіч-панелей, блок-модульних будівель, термоблоків. Такі сучасні технології дешевші та енергоефективніші, при цьому зменшується тривалість будівництва і скорочується оборотність вкладених капітальних коштів;

- розробка детального аналізу фактичних витрат по всім структурним складовим собівартості будівельно-монтажних робіт.

В умовах обмеження фінансових можливостей для залучення інвесторів будівельним підприємствам необхідно змінювати стратегію і тактику реалізації інвестиційних проєктів і посилювати економічне обґрунтування цін на будівельну продукцію. Майже половина чинників зниження вартості об'єктів будівництва залежить від будівельної організації, інша – від рішень законодавчих і муніципальних органів. Із метою виявлення резервів зниження фактичних витрат аналіз складових собівартості

необхідно проводити на всіх етапах будівництва. Крім того, аналіз економічної діяльності будівельного підприємства має спиратися не тільки на бухгалтерську звітність безпосередньо, а й на сучасні економічні розробки.

Впровадження методології внутрішнього економічного аналізу в управлінську практику будівельних підприємств сприятиме прийняттю якісних управлінських рішень на основі обґрунтованої, дійсної, неприхованої інформації.

Водночас державним органам, що регулюють діяльність будівельних підприємств, варто приділити увагу засобам підвищення їх ефективності шляхом проведення комплексного аналізу впливу економічних показників на розвиток ринку нерухомості з урахуванням регіональних особливостей ціноутворення на продукцію підприємств будівельної галузі.

Список використаних джерел:

1. Щодо удосконалення кошторисно-нормативної бази у будівництві [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://minregion.gov.ua/building/czinoutvorennya-ekspertiza-ta-rozvitok-budivelnoi-dijalnosti/czinoutvorennya/schodoudoskonalennya-koshtorisno-normativnoyi-bazi-u-budivnictvi-885521/>.
2. Гриценко О.А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування : дис. ... д.е.н. : спец. 08.01.01 «Економічна теорія» / О.А. Гриценко ; Інститут економічного прогнозування НАН України. – Київ, 2003.
3. Методичні рекомендації щодо відслідкування динаміки основних економічних показників роботи стратегічно важливих підприємств і підприємств-монополістів (на основі індивідуального моніторингу підприємств) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.me.gov.ua/Documents/List?lang=ukUA&tag=MetodichniRekomendatsii&pageNumber=4>.
4. ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 Правила визначення вартості будівництва [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://dbn.at.ua/load/normativy/dstu/dstu_b_d_1_1_1_2013/5-1-0-1113.
5. Рогожин П. Економіка будівельних організацій / П. Рогожин. – К. : Скарби, 2011. – 448 с.
6. Романенко О.В. Ефективність витрат будівельних організацій з пересувним режимом роботи : дис. ... к.е.н. : спец. 08.07.03 «Економіка будівництва» / О.В. Романенко ; Київський національний університет будівництва і архітектури. – К., 2006. – 221 с.
7. Офіційний сайт Державного комітету статистики України. Оперативна статистична інформація [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

Аннотація. В работе исследуется влияние социально-правовых и финансово-экономических факторов на развитие отечественных предприятий, осуществляющих деятельность в отрасли строительства. Рассмотрены ключевые факторы, влияющие на производственную активность строительных предприятий. Изучены цель и основные направления анализа финансово-хозяйственной деятельности строительных предприятий.

Ключевые слова: строительное предприятие, производственная деятельность, управление затратами, рынок недвижимости, развитие.

Summary. In the article the impact of social, legal, financial and economic factors to the development of national building companies is examined. The principal factors that influence production activity of building companies have been examined. The purpose and the main directions of building companies' financial and production analysis have been examined.

Key words: building companies, production activity, cost management, real estate market, development.