

Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка" включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б»), Наказ Міністерства освіти і науки України від 11.07.2019 № 975) [www. economy.nayka.com.ua](http://www.economy.nayka.com.ua) | № 4, 2020 | 30.04.2020 р.

DOI: [10.32702/2307-2105-2020.4.59](https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.4.59)

УДК 338.45

*О. В. Романенко,*

*к. е. н., доцент кафедри товарознавства та комерційної діяльності в будівництві,  
Київський національний університет будівництва та архітектури  
ORCID ID: 0000-0001-5684-6791*

*Л. М. Алавердян,*

*к. е. н., доцент кафедри товарознавства та комерційної діяльності в будівництві,  
Київський національний університет будівництва та архітектури  
ORCID ID: 0000-0001-9730-1704*

## **ОГЛЯД СТАНУ ТА ОЦІНКА ПОТЕНЦІАЛУ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ**

*O. Romanenko*

*PhD in Economics, Associate Professor of the Department  
of Commodity and Commercial Activity in Construction,  
Kyiv National University of Construction and Architecture*

*L. Alaverdian*

*PhD in Economics, Associate Professor of the Department  
of Commodity and Commercial Activity in Construction,  
Kyiv National University of Construction and Architecture*

### **STATE OVERVIEW AND EVALUATION OF DEVELOPMENT POTENTIAL BUILDING INDUSTRY OF UKRAINE**

*Стаття присвячена оцінці сучасного стану будівельної галузі України та визначенню умов і факторів, що сприятимуть її подальшому розвитку. Проаналізовано вартісні та структурні показники обсягів виробленої будівельної продукції за 2018-2019 рр. у розрізі об'єктів будівництва. Визначено лідерів серед регіонів за обсягами виробленої будівельної продукції. На підставі інформації про індекси будівельної продукції за останні два роки зроблено висновок про динамічний розвиток будівельної галузі в Україні. Встановлено, що зростання будівельної активності відбувалося завдяки здійснюваним урядом кроків щодо створення привабливого інвестиційного клімату та покращення умов ведення бізнесу в країні. Доказом зазначених кроків є поступове зростання позиції України в одному з найважливіших міжнародних рейтингів *Doing Business*, який дає можливість оцінити легкість ведення бізнесу за десятьма основними показниками. Аналіз динаміки цих показників за останні три роки, показав, що здебільшого будівельна галузь обумовила зростання рейтингу України, усунувши перешкоди для бізнесу.*

*Зазначено напрямки нормативного врегулювання будівельної діяльності, спрощення й забезпечення прозорості ряду процедур на передпроектній стадії, усунення штучних перепон під час проектування та будівництва. Серед позитивних змін можна відмітити створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва; скорочення кількості документів для отримання адміністративних послуг; скасування пайової участі замовника*

будівництва в розвитку інфраструктури населеного пункту; затвердження нових вимог щодо енергоефективності, та доступності об'єктів будівництва; спрощення процедур отримання кредитів, дозволів на будівництво та реєстрації прав власності; захист міноритарних інвесторів.

Зявдяки заходам, направленим на стимулювання інвестиційної діяльності та полегшення умов ведення бізнесу в Україні, будівельна галузь має великий потенціал для подальшого динамічного розвитку.

*The article is devoted to the assessment of the current state of the construction industry in Ukraine and to determine the conditions and factors that will contribute to its further development. The cost and structural indicators of the output of construction products for the years 2018-2019 in the meaning of construction objects are analysed. The leaders among the regions by volume of manufactured construction products are identified. It was made the conclusion about the dynamic development of the construction industry in Ukraine basing on indices of construction products for the last two years. It was found that the growth of construction activity was due to the government's steps to create an attractive investment climate and improve business conditions in the country. The proof of these steps is the gradual growth of Ukraine's position in one of the most important international ratings of Doing Business, which makes it possible to assess the ease of doing business by ten main indicators. The analysis of the dynamics of these indicators over the last three years, showed that the construction industry, for the most part, caused an increase in the rating of Ukraine, eliminating obstacles to business.*

*The directions of legal regulation of the construction activity, simplification and transparency of a number of procedures at the pre-project stage, elimination of artificial obstacles during the design and construction are specified. Positive changes include the establishment of a unified state electronic system in the field of construction; reduction of the number of documents for receiving administrative services; cancellation of the shareholder participation of the construction customer in the development of the settlement's infrastructure approval of new requirements for energy efficiency and accessibility of construction sites; simplifying procedures for obtaining loans, building permits and registering property rights; protection of minority investors.*

*Thanks to measures aimed at stimulating investment activity and facilitating business conditions in Ukraine, the construction industry has great potential for further dynamic development.*

**Ключові слова:** будівельна галузь; будівництво; будівельна продукція; рейтинг; бізнес.

**Keywords:** construction industry; construction; construction products; rating; business.

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.** Будівельна галузь займає одне з провідних місць в економіці держави. На розвиток будь-якої галузі, в тому числі й будівельної, впливає низка внутрішніх та зовнішніх факторів, зміна яких може привести як до зростання галузі, так і до занепаду. Аналіз поточного стану будівельної галузі, інвестиційного клімату в країні, умов ведення бізнесу дозволить оцінити потенціал та перспективи розвитку галузі.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженню стану та перспектив розвитку будівельної галузі України, а також аналізу діяльності будівельних підприємств приділяють увагу багато вітчизняних вчених та авторів, серед яких В.В. Биба [1], Л.Л. Калініченко [2], Л.В. Кулікова, В.В. Лаговський, О.В. Латишева, С.С., Т.М. Паянок, Свірідова [3], Ю.Р. Сидорова [2], Одуд К.С. [3] та інші.

**Метою** дослідження є оцінка сучасного стану будівельної галузі України, а також аналіз передумов і факторів, що сприятимуть її подальшому розвитку.

**Матеріали і методи.** Методологічною основою статті є підходи до дослідження стану будівельної галузі України та визначення факторів, що сприятимуть розвитку галузі, на основі опрацювання статистичних даних Державної служби статистики України та аналітичних звітів експертних агентств. За допомогою системного підходу із застосуванням кількісного та описового методів це дозволило проаналізувати структуру та динаміку обсягів виробленої продукції, виконаних робіт та наданих послуг у сфері будівельної індустрії (виробництва будівельних матеріалів та іншої продукції для забезпечення будівельного процесу), будівництва, діяльності професійних агенцій нерухомості, проєктних, девелоперських, ріелторських, іпотечних, оціночних та інших пов'язаних із будівництвом компаній. На основі використання методів спостереження, усереднення,

узагальнення й порівняння – стало можливим дослідити причини будівельної активності в галузі, проаналізувати інвестиційні видатки на проведення будівельних робіт, а також детально розглянути фактори, що сприяли покращенню інвестиційного клімату та безпосередньо полегшенню ведення бізнесу в Україні, зокрема, в будівельній галузі.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Протягом останніх років в Україні спостерігається динамічний розвиток будівельної галузі. Згідно з даними Держстату України [4], виробництво будівельної продукції в 2019 році становило 181,7 млрд. грн., що на 28,7% більше порівняно з 2018 роком (табл. 1). Це обумовило позитивний вплив на зростання економіки та добробуту населення.

**Таблиця 1.**  
**Обсяги виробленої будівельної продукції за видами у 2018-2019 рр. [4]**

Показники	Вироблено будівельної продукції, млн. грн.		У відсотках до загального обсягу, %	
	2018 рік	2019 рік	2018 рік	2019 рік
	Будівництво, всього	141213,1	181697,9	100
Будівлі	66791,6	83589,3	47,3	46,0
- житлові	29344,8	33208,8	20,8	18,3
- нежитлові	37446,8	50380,5	26,5	27,7
Інженерні споруди	74421,5	98108,6	52,7	54,0

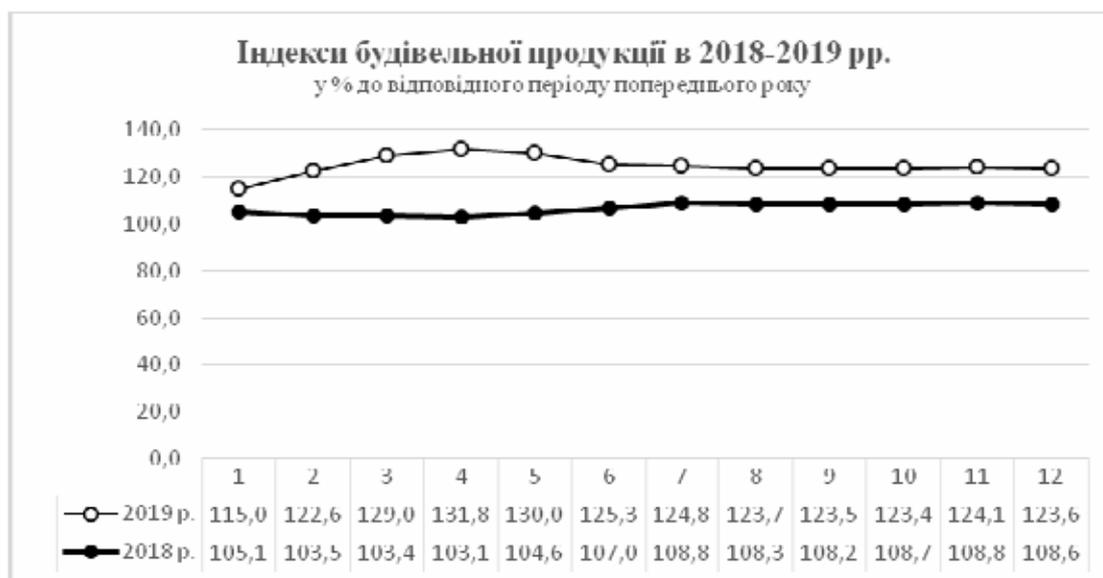
Як бачимо з даних табл. 1, у 2019 році на будівництво інженерних споруд припадає 54%, житлові будівлі – 18,3%, нежитлові будівлі – 27,7%. Порівняно з 2018 роком структура виробленої будівельної продукції майже не змінилася.

Розподіл продукції за характером будівництва становив: нове будівництво, реконструкція та технічне переоснащення – 74,2% від загального обсягу виробленої будівельної продукції, капітальний і поточний ремонт – 18,1% та 7,7% відповідно.

Лідерами за обсягами виробленої в 2019 році будівельної продукції стали:

- Київська область - 10294,8 млн грн,
- Дніпропетровська область - 19484,5 млн грн,
- Одеська область - 17313,5 млн грн,
- Харківська область - 14731,3 млн грн.

Про динамічний розвиток будівельної галузі також свідчить зростання індексів будівельної продукції за останні два роки (рис. 2).



**Рис. 1. Динаміка індексів будівельної продукції України за 2018-2019 рр. [4]**

Зростання будівельної активності відбувалося завдяки розширенню інвестиційних видатків підприємств на проведення будівельних робіт та покращенню умов ведення бізнесу. Так, у 2020 році Україна стрибнула на сім сходинок вгору та посіла 64 місце в одному з найважливіших міжнародних рейтингів Doing Business, який дає можливість оцінити легкість ведення бізнесу за десятьма основними показниками та дозволяє порівнювати країни між собою [5,6].

Від початку розрахунку рейтингу у 2006 році Україна посідала в ньому не найкращі позиції. Лише у 2015 році країна потрапила до першої сотні. Найнижчу позицію Україна мала у 2012 році — 152 місце з 183-х, а у 2020 році країна досягла найвищої позиції — 64 місце серед 190 країн (рис. 2).

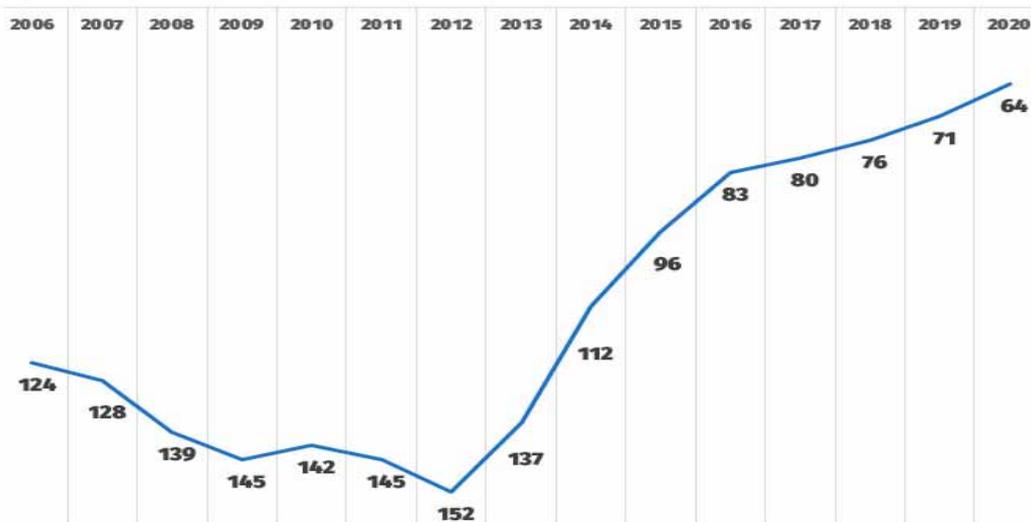


Рис. 2. Місце України в рейтингу Doing Business за 2006-2020 рр. [5,6]

Здебільшого саме будівельна галузь обумовила зростання рейтингу України, усунувши перешкоди для бізнесу. Ще декілька років тому в рейтингу Світового банку Doing Business за показником «Отримання дозволів на будівництво» Україна перебувала на 140 місці, а наразі посідає 20 місце – якісні перетворення підняли країну в рейтингу на 120 пунктів (табл. 2).

Таблиця 2.  
Україна в рейтингу Doing Business у 2018-2020 рр. [7]

№ зп	Показники	Місце у рейтингу DB			Приріст (+, -)		
		2018	2019	2020	2018/17	2019/18	2020/19
<b>ЛЕГКІСТЬ ВЕДЕННЯ БІЗНЕСУ</b>		<b>76</b>	<b>71</b>	<b>64</b>	<b>+4</b>	<b>+5</b>	<b>+7</b>
1.	Отримання дозволів на будівництво	35	30	20	+105	+5	+10
2.	Оподаткування	43	54	65	+41	-11	-11
3.	Підключення до електромереж	128	135	128	+2	-7	+7
4.	Відновлення платоспроможності	149	145	146	+1	+4	-1
5.	Реєстрація власності	64	63	61	-1	+1	+2
6.	Забезпечення виконання контрактів	82	57	63	-1	+25	-6
7.	Міжнародна торгівля	119	78	74	-4	+41	+4
8.	Кредитування	29	32	37	-9	-3	-5
9.	Захист інвесторів	81	72	45	-11	+9	+27
10.	Реєстрація бізнесу	52	56	61	-32	-4	-5

Кожний пункт підняття України в загальному рейтингу дає плюс 600 мільйонів доларів США інвестицій на рік. Це великий позитив для розвитку країни, тому подальше зростання у Doing Business дуже важливе. Варто зазначити, частка сектору будівництва у ВВП є досить значною, як в Україні, так в інших країнах світу. У сфері будівельної індустрії (виробництва будівельних матеріалів та іншої продукції для забезпечення будівельного процесу), будівництва, діяльності професійних агенцій нерухомості, проектних, девелоперських, ріелторських, іпотечних, оціночних та інших пов'язаних із будівництвом компаній задіяна істотна кількість працездатних громадян.

У межах здійснюваних урядом кроків щодо створення привабливого інвестиційного клімату в Україні Держбуд послідовно вживає заходів щодо нормативного врегулювання будівельної діяльності, спрощення й забезпечення прозорості ряду процедур на передпроектній стадії, усунення штучних перепон під час проектування та будівництва.

Так, істотним гальмом для інвестора донедавна була процедура затвердження інвестиційних програм і проектів, коли треба було окремо одержати висновки шести обов'язкових державних експертиз. Відсутність чіткої взаємодії експертних органів призводила до того, що процес експертизи тривав іноді півроку, а загальна вартість цих робіт досягала 40 % і більше вартості проектно-кошторисної документації. З метою покращення якості надання адміністративних та інших послуг у сфері будівництва, зниження корупційних ризиків при їхньому наданні, забезпечення публічності надання таких послуг був ухвалений Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» №199-IX, ухвалений Верховною

Радою України 17 жовтня 2019 року [8]. Зокрема, документ передбачає створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва у складі містобудівного кадастру, що об'єднає у спільному інформаційному ресурсі всі дані про ринок будівництва. Інформація, яка міститься в базі системи (крім персональних даних), буде доступною через портал електронної системи.

Закон №199-IX дозволяє подавати документи в електронній формі для отримання всіх адміністративних та інших передбачених законом послуг у сфері будівництва, а також одержувати такі послуги в електронній формі. Оплату адміністративних послуг у галузі будівництва та штрафів за правопорушення у сфері містобудівної діяльності також можна буде здійснювати за допомогою електронної системи. Крім того, Законом №199-IX передбачається скорочення переліку документів, що подаються для отримання адміністративних послуг у сфері будівництва. Також запроваджується ідентифікатор об'єкта будівництва та завершеного об'єкта, який буде незмінним протягом життєвого циклу об'єкта, і єдиний порядок присвоєння та зміни адрес об'єктів нерухомого майна.

Імплементация Закону №199-IX забезпечить скорочення строків надання адміністративних послуг у сфері будівництва; сприятиме підвищенню якості їхнього надання, зниженню корупційних ризиків при наданні таких послуг та забезпечить публічність у сфері будівництва. Також реалізація норм закону сприятиме подальшому підвищенню позиції України у рейтингу легкості ведення бізнесу Світового банку Doing Business за напрямом «Отримання дозволу на будівництво».

З 1 грудня 2019 року почали діяти нові ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» [9], які містять низку принципів змін в будівництві і реконструкції житла в частині вимог щодо енергоефективності житла, їх інклюзивності та доступності.

З метою покращення інвестиційного клімату в країні було прийнято Закон України №1059 від 20 вересня 2019 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» [10]. Даний Закон направлений на покращення таких індикаторів: отримання кредитів, отримання дозволів на будівництво, забезпечення виконання контрактів, вирішення питань неплатоспроможності, реєстрація власності, захист міноритарних інвесторів, реєстрація підприємств. Прийнятим Законом повністю скасовується пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, шляхом виключення статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Вказане положення набере чинності 01.01.2021 року. На сьогодні чинне українське законодавство передбачає обов'язковість сплати замовниками будівництва пайового внеску у розвиток інфраструктури населеного пункту: у розмірі 4% від вартості житлового будівництва та 10% від вартості нежитлової забудови. На 2020 рік встановлено перехідний період, пайова участь буде сплачуватись виключно грошовими коштами за такими ставками (якщо менший розмір не встановлено рішенням органу місцевого самоврядування, чинним на день набрання чинності цим Законом):

- для нежитлових будівель та споруд — 4% загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта;
- для житлових будинків — 2% вартості будівництва об'єкта.

Скасування пайової участі (внеску) покликане, зокрема, покращити інвестиційну привабливість України, що в свою чергу має позитивно позначитися на розвитку підприємництва в будівельній галузі та покращення позиції України в рейтингу Doing Business.

**Висновки.** Аналіз обсягів виробленої будівельної продукції та індексів будівельної продукції в Україні за 2018-2019 рр. дозволяє зробити висновок про позитивну динаміку розвитку будівельної галузі. Прискоренню темпів зростання сприяла низка факторів, у тому числі, створення сприятливого інвестиційного клімату, зміни в законодавстві щодо полегшення ведення бізнесу в Україні та, зокрема, в будівельній галузі. Доказом цього є поступове покращення позицій України в одному з найважливіших міжнародних рейтингів Doing Business, який дає можливість оцінити легкість ведення бізнесу за десятьма основними показниками. У 2020 році Україна посіла 64 місце в цьому рейтингу, піднявшись на 12 сходинок за два роки.

Нормативне врегулювання будівельної діяльності, що полягає у створенні Єдиної державної електронної системи у складі містобудівного кадастру, спрощенні й забезпеченні прозорості ряду процедур на передпроектній стадії, усуненні штучних перепон під час проектування та будівництва є передумовою динамічного розвитку будівельної галузі. При цьому темпи зростання обсягів виробництва будівельної продукції будуть залежати від темпів зростання економіки країни та добробуту населення.

#### **Список використаних джерел.**

1. Биба В., Гаташ В. Стан та перспективи розвитку будівельної галузі України. Збірник наукових праць (галузеве машинобудування, будівництво). 2013. Вип. 4 (39). Т. 2 С. 3–9.
2. Калініченко Л.Л., Сидорова Ю.Р. Аналіз тенденцій розвитку будівельної галузі та будівельної продукції України // «Молодий вчений» • № 4.4 (44.4) • квітень, с. 64-68.
3. Свірідова С.С., Олуд К.С. Особливості інноваційних процесів будівельних підприємств // ECONOMICS: time realities, №4(38), 2018, с. 68-75.
4. Державна служба статистики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
5. Doing Business [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.doingbusiness.org/en/reports/global-reports/doing-business-2020>
6. World Bank. 2020. Doing Business 2020. Washington, DC: World Bank. DOI:10.1596/978-1-4648-1440-2. License: Creative Commons Attribution CC BY 3.0 IGO.

7. Парцхаладзе Л. Будівельна галузь: якісніше, комфортніше, безпечніше // стаття від 18.12.2019 на сайті конфедерації будівельників України. // Режим доступу: <http://kbu.org.ua/index.php?id=1412>
8. Закон України №199-IX від 17.10.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» [Електронний ресурс] // Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/199-20>
9. ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» [Електронний ресурс] // Режим доступу: [https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn\\_v\\_2\\_2\\_15\\_2015\\_zhitlovi\\_budinki\\_osnovni\\_polozhennja/1-1-0-1184](https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_2_15_2015_zhitlovi_budinki_osnovni_polozhennja/1-1-0-1184)
10. Закон України №2020-VIII від 13.04.2017 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо поліпшення умов ведення будівельної діяльності» [Електронний ресурс] // Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2020-19>

#### References.

1. Biba, V., & Gatash, V. (2013), "State and prospects of development of construction industry of Ukraine", Collection of scientific works (industry engineering, construction). vol. 2, no. 4(39), pp. 83-89.
2. Kalinichenko, L.L., & Sidorova, Yu.R., (2017), "Analysis of tendencies of development of construction industry and construction products of Ukraine", Young scientist. vol. 4.4 (44.4), pp. 64-68.
3. Sviridova, S.S., & Odud, K.S., (2018), "Features of innovative processes of construction enterprises", Economics: time realities, vol. 4 (38), pp. 68-75.
4. The official site of State Statistics Service of Ukraine (2019), available at: <http://vvv.ukrstat.gov.ua> (Accessed 2 April 2020).
5. The official site of Doing Business (2020), available at: <https://www.doingbusiness.org/en/reports/global-reports/doing-business-2020> (Accessed 1 April 2020).
6. World Bank. 2020. Doing Business 2020. Washington, DC: World Bank. DOI:10.1596/978-1-4648-1440-2. License: Creative Commons Attribution CC BY 3.0 IGO.
7. Partskhaladze, L., (2019), "Construction industry: better, more comfortable, safer", article from 12/18/2019 on the site of the Confederation of Builders of Ukraine [Online], available at: <http://kbu.org.ua/index.php?id=1412> (Accessed 2 April 2020).
8. Law of Ukraine on Amendments to Certain Legislative Acts on Improvement of the Procedure of Provision of Administrative Services in the Construction Sector and the Establishment of a Unified State Electronic System in the Construction Sector No. 199-IX (2019, October 17). Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny, [in Ukrainian].
9. Residential Buildings. Basics, (2015). DBN B.2.2-15 from 2019 [Online resource] available at: [https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn\\_v\\_2\\_2\\_15\\_2015\\_zhitlovi\\_budinki\\_osnovni\\_polozhennja/1-1-0-1184](https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_2_15_2015_zhitlovi_budinki_osnovni_polozhennja/1-1-0-1184) (Accessed 15 March).
10. Law of Ukraine on Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Improving the Conditions of Construction Activity No. 2020-VIII (2017, April 13) [Online resource] available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2020-19> (Accessed 25 March).

*Стаття надійшла до редакції 07.04.2020 р.*