

*Яковенко Лариса Іванівна, д.е.н., проф.
Дубовая Валентина Володимирівна, к.е.н.
Щербініна Світлана Адамівна, аспірант
Полтавський національний технічний
університет імені Юрія Кондратюка*

УДК 332

АНАЛІЗ ДЖЕРЕЛ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА ПОЛТАВСЬКОГО РЕГІОНУ

В статті проаналізовано джерела фінансування житлового будівництва та структуру капіталу підприємств будівельної галузі Полтавського регіону. Обґрунтовано необхідність залучення коштів населення для фінансування житлового будівництва.

Ключові слова: інвестиції, джерела фінансування, власний капітал, інвестований капітал, оборотний капітал.

Актуальність проблеми. Будівельна галузь, яка є одним із найбільш інвестиційноємних видів економічної діяльності, в умовах неповного подолання фінансово-економічної кризи, потребує залучення ефективних джерел фінансування. Будівництво житла, що має велике соціально-економічне значення, вимагає першочергового вирішення поставленої проблеми.

Аналіз останніх наукових досліджень. Дослідженням питання фінансування житлового будівництва присвячені праці багатьох сучасних українських науковців. Серед них слід виділити роботи А.Ф. Гойко, П.С. Рогожина, що досліджували напрямки удосконалення інвестиційно-будівельної діяльності, а також форми й методи оцінки рентабельності і фінансової стабільності будівельних підприємств [1]. В.І. Кравченко, К.В. Паливода розглядали проблеми створення нової системи фінансування будівництва житла в Україні, включаючи її правові аспекти [2]. В.П. Дубіщев, І.М. Кречотень пропонували розвивати систему іпотечного кредитування за дворівневою моделлю вторинного іпотечного ринку [3].

В.О. Онищенко, Т.М. Завора акцентують увагу на тому, що фінансове забезпечення будівництва житла в Україні «...здійснюється за дотаційною, корпоративною та банківською схемами фінансування. Дотаційна схема фінансування полягає у спрямуванні коштів на будівництво житла й пільгове кредитування за рахунок Державного та місцевих бюджетів (соціальне, доступне житло). Корпоративна схема фінансування передбачає використання коштів фізичних осіб і банків з метою здійснення будівництва житла в межах будівельно-фінансових холдингів. Банківська схема забезпечує фінансування житлового будівництва за рахунок житлових іпотечних кредитів» [4]. Проте актуальною залишається проблема акумулювання фінансових ресурсів для житлового будівництва на рівні регіону.

Мета роботи. Метою статті є визначення ефективних джерел фінансування будівництва житла з урахуванням сучасного стану будівельної галузі Полтавського регіону.

Викладення основного матеріалу дослідження. За останній рік будівельна галузь в цілому та житлове будівництво зокрема ще остаточно не позбавилася від наслідків світової фінансово-економічної кризи. Аналіз динаміки обсягів введеного в експлуатацію житла у Полтавському регіоні за 2003-2010 роки (рис. 1) показує, що по рівнянню із 2007 роком (коли обсяги введеного житла був найбільшими) обсяг введеного житла у 2010 році був меншим, в основному через недостатні обсяги введення в експлуатацію житла у міських поселеннях (178,7 тис.м² проти 209 тис.м²). В той же час обсяги введеного в експлуатацію житла у сільській місцевості у 2010 році практично досягли рівня 2007 року (67,6 тис.м² . проти 69,2 тис.м²).

При цьому, по рівнянню з кризовим 2009 роком (коли були найгірші показники за останні 8 років) у 2010 році відбувся значний ріст обсягів введеного в експлуатацію житла, у тому числі: у міських поселеннях – у 1,38 рази; у сільській місцевості – у 2,64 рази.



Рис. 1 – Динаміка обсягів введення в експлуатацію житла Полтавського регіону за 2003 – 2010 рр. [5].

Аналіз динаміки обсягів інвестицій у житлове будівництво Полтавського регіону за 2003–2009 роки показує поступове зростання валових інвестицій в основний капітал у житлове будівництво протягом 2002-2008 років та їх стрімкий спад у 2009 році (табл. 1). Аналогічна динаміка спостерігалась і в частині інвестицій в основний капітал за рахунок коштів населення на індивідуальне житлове будівництво та будівництво власних квартир.

Таблиця 1

Основні показники інвестицій у житлове будівництво Полтавського регіону за 2003 – 2009 роки

Показники	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Інвестиції в основний капітал у житлове будівництво, млн. грн.	110,2	183,8	245,7	387,0	672,3	821,5	386,4
Інвестиції в основний капітал за рахунок коштів населення на індивідуальне житлове будівництво та будівництво власних квартир, млн. грн.	50	70	80	279	511	538	277
Частка коштів населення в обсязі інвестицій у житлове будівництво, %	45,4	38,1	32,6	72,1	76,0	65,5	71,7

Складено за джерелом [5]

Найвищі показники валових інвестицій у житлове будівництво та у тому числі інвестицій за рахунок коштів населення у Полтавському регіоні відбулися у 2007-2008 рр. У 2009 році валові інвестиції в основний капітал у житлове будівництво зменшилися на 53% відносно 2008 року, і відповідали величині валових інвестицій 2006 року.

У світовій практиці на мікрорівні виділяють чотири види джерел інвестицій: 1) власні фінансові ресурси, до складу яких відносяться чистий прибуток, амортизаційні відрахування, кошти від продажу частини активів і т.п.; 2) залучені фінансові ресурси, до яких відносяться кошти від продажу інвестиційних цінних паперів, пайових та інших внесків фізичних і юридичних осіб, венчурний капітал; 3) позичкові фінансові ресурси, до яких відносяться кредити банків та випуск боргових цінних паперів; 4) бюджетні асигнування [6].

Традиційними джерелами інвестицій в основний капітал вітчизняних будівельних підприємств є власні фінансові ресурси та кредити банків. Так, їх загальна частка у структурі інвестицій в будівництво Полтавського регіону у 2009 році становила 90,2 %, у тому числі: 81,2 % - власні кошти підприємств та організацій; 9 % - кредити банків та інші позики (рис. 2).

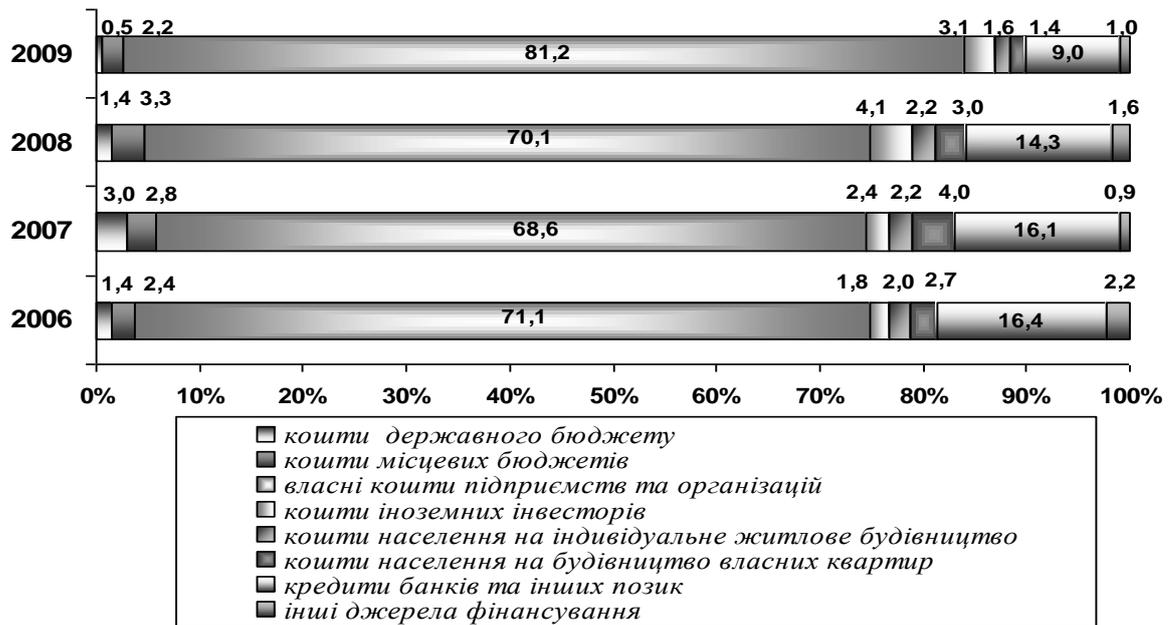


Рис. 2 – Структура інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування в Полтавському регіоні за 2006-2009 роки [5]

Частки коштів державного та місцевого бюджетів на фінансування будівництва Полтавського регіону у 2009 році становили мінімальні значення (на рівні 0,5 % і 2,2 % відповідно) у структурі інвестицій за 2006-2009 роки.

Утім така структура інвестицій у будівництві з використання власних коштів підприємств як основного джерела фінансування будівництва не є оптимальною. Тим більше, що процесу накопичення інвестицій на рівні будівельних підприємств є, по-перше, кризи неплатежів через які суттєво збільшились загальні суми дебіторської і кредиторської заборгованостей. Так, у 2008 році відбулося збільшення оборотних активів та поточних зобов'язань будівельних підприємств Полтавського регіону відповідно у 1,19 рази та у 1,46 рази, а у 2009 році відповідно у 2,00 рази та 1,88 рази саме з причини неплатежів (табл. 2).

По-друге, важливими факторами, що перешкоджають процесу накопичення інвестицій на підприємствах є значний податковий тиск та висока плата за кредити. У розвинутих країнах у період економічної кризи комерційні

банки під впливом центрального банку направляють біля 35 % своїх ресурсів у пріоритетні галузі, серед яких і житлове будівництво.

Аналіз динаміки власного капіталу будівельних підприємств Полтавської області за 2008-2009 роки показує, що у 2009 році їх сукупний власний капітал зменшився з 1272,8 млн. грн. до 614 млн. грн. (на 52%). Причинами зменшення сукупного власного капіталу стало отримання збитків від звичайної діяльності та зменшення додаткового капіталу від уцінки оборотних і необоротних активів.

Згорання цільового фінансування призвело до зменшення загальної величини забезпечень наступних витрат і платежів у 2008 році на 27%, а у 2009 році на 68%. Так, у 2008-2009 роках держава припинила фінансування Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву.

Довгострокові зобов'язання будівельних підприємств Полтавського регіону, тобто кредити, строк погашення яких більше одного року, на кінець 2009 року збільшилися у чотири рази порівняно із 2007 роком.

Таблиця 2

Структура балансу підприємств будівельній галузі Полтавського регіону на кінець 2007, 2008 та 2009 років

Статті балансу	31.12.2007		31.12.2008		31.12.2009		Темп зростання	
	млн. грн.	у % до балансу	млн. грн.	у % до балансу	млн. грн.	у % до балансу	2008 до 2007	2009 до 2008
Необоротні активи	1303,5	58,0	1676,1	59,5	1052,1	31,7	1,29	0,63
Оборотні активи	939,2	41,8	1120,7	39,8	2243	67,6	1,19	2,00
Витрати майбутніх періодів	5,6	0,2	22,5	0,8	22,3	0,7	4,02	0,99
Баланс	2248,3	100,0	2819,3	100,0	3317,4	100,0	1,25	1,18
Власний капітал	1111,4	49,4	1272,8	45,1	614	18,5	1,15	0,48
Забезпечення наступних витрат і платежів	227,7	10,1	166,2	5,9	53	1,6	0,73	0,32

Довгострокові зобов'язання	101	4,5	203,4	7,2	442	13,3	2,01	2,17
Поточні зобов'язання	806,6	35,9	1174,5	41,7	2206,5	66,5	1,46	1,88
Доходи майбутніх періодів	1,6	0,1	2,4	0,1	1,9	0,1	1,50	0,79
Баланс	2248,3	100,0	2819,3	100,0	3317,4	100,0	1,25	1,18
<i>Аналітичні показники</i>								
Інвестований капітал	1440,1	64,1	1642,4	58,3	1109,0	33,4	1,14	0,68
Оборотний капітал	132,6	5,9	-53,8	-	36,5	1,1	-	-
Коефіцієнт маневрування	- 0,21		- 0,38		- 0,21			

Складено за джерелом [5]

Зменшення власного капіталу та цільового фінансування призвело до зменшення у 2009 році інвестованого капіталу, який визначається як сума власного капіталу, забезпечень наступних витрат і платежів та довгострокових зобов'язань.

Але особливої уваги привертають розміри оборотного капіталу, що визначається як різниця між оборотними активами та поточними зобов'язаннями [7, 8]. Так, на кінець 2008 року будівельні підприємства Полтавського регіону мали від'ємне значення оборотного капіталу у сумі 53,8 млн. грн., а на кінець 2009 року їх сукупний оборотний капітал, хоча й становив 36,5 млн. грн., але його частка становила лише 1,1 % від суми загальних активів.

Від'ємні значення коефіцієнту маневрування, що розраховується як співвідношення різниці між оборотними активами та зобов'язаннями до власного капіталу, протягом 2007-2009 років підтверджують відсутність у будівельних підприємств Полтавського регіону достатнього розміру оборотного капіталу.

Про нераціональне співвідношення власного капіталу та зобов'язань свідчать і розрахунки ключових коефіцієнтів структури капіталу підприємств будівельної галузі Полтавського регіону за 2007-2009 роки (табл. 3).

Таблиця 3

Коефіцієнти структури капіталу підприємств будівельної галузі
Полтавського регіону за 2007-2009 роки

Показник	2007	2008	2009	Оптимальне значення
Співвідношення позикового капіталу і сукупного капіталу	0,51	0,55	0,81	< 0,50
Співвідношення позикового і власного капіталу	0,80	1,10	4,31	< 0,25
Співвідношення довгострокової заборгованості і власного капіталу	0,09	0,16	0,72	< 1,00

Складено за джерелом [5]

Показник співвідношення позикового і сукупного капіталу (валюти балансу) свідчить про незадовільну структуру капіталу будівельних підприємств Полтавського регіону на кінець 2009 року. Показник співвідношення позикового і власного капіталу, який на кінець 2009 року дорівнював 4,31, є ризикованим і свідчить про фінансову нестійкість будівельних підприємств. Значення показнику співвідношення довгострокової заборгованості і власного капіталу на рівні 0,72 характеризує його підвищений рівень, але не критичний.

Зважаючи на залежність переважної більшості будівельних підприємств від позичкових коштів, низькі темпи відновлення кредитування негативно впливають на динаміку будівельної галузі Полтавського регіону. Обмеженість у залученні будівельними компаніями кредитних ресурсів призводить до складнощів із початком нових будівельних проектів і завершенням вже існуючих. Щоб уникнути порушення оптимального співвідношення між власними і залученими джерелами фінансування інвестиційної діяльності, яке може призвести до погіршення фінансового стану підприємства, потрібно використовувати комплексний підхід до формування джерел фінансування.

Так, у 2010 р. в області не було здано в експлуатацію жодного квадратного метра житла, збудованого за рахунок коштів державного бюджету. У той же час досвід останніх років існування СРСР показує, що, коли держава була вже не в змозі забезпечити житлом своїх громадян, багато з них вирішували свої житлові проблеми за рахунок житлово-будівельних кооперативів, тобто фактично фінансували державні будівельні організації. Зростання обсягів будівництва, яке спостерігалось в Україні у 2001 - 2008 рр., забезпечувалося здебільшого за рахунок інвестицій фізичних осіб.

Сьогодні доходів фізичних осіб недостатньо для вирішення проблеми фінансування житла у зв'язку з великою вартістю будівництва житла. Тому потрібні нові механізми фінансування будівництва житла, які будуть максимально орієнтовані на задоволення потреб громадян із середніми доходами. На нашу думку, житлова кооперація у формі ощадно-будівельних кас є альтернативним механізмом залучення інвестицій у житлове будівництво. Окрім функції фінансування житлового будівництва, вона може також виконувати функцію накопичення та заощадження.

Висновки та перспективи подальших наукових розробок в даному напрямі. Можливості відновлення інвестиційного процесу залежать, переважно, від позабюджетних джерел фінансування капітальних вкладень. Сезонний характер будівельної галузі та значний термін спорудження будівельних об'єктів не дозволяють будівельним підприємствам повністю формувати інвестований капітал за рахунок власних коштів, а подальше збільшення позичкових фінансових ресурсів може призвести будівельні підприємства до банкрутства.

Тому для поживлення процесу житлового будівництва на регіональному рівні слід розвивати корпоративну схему фінансування, використовуючи житлову кооперацію як механізм акумулювання коштів фізичних осіб у житлове будівництво.

Список використаних джерел

1. Рогожин П.С., Гойко А.Ф. Економіка будівельних організацій – К. Скарби, 2001. – 448 с.
2. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції. /Кравченко В.І., Паливода К.В. – К. [Міжнародний Інститут Фінансів], 2006. – 175 с. – Частина перша.
3. Дубіщев В. П. Формування фінансових ресурсів на ринку нерухомості на загальнодержавному і регіональному рівнях в Україні / В. П. Дубіщев, І. М. Кречотень. // Економіка і регіон: наук. вісн. – Полтава: ПолтНТУ, 2007. – №4 (15). – С. 31-36.
4. Онищенко В. О. Методика формування житлової політики на регіональному рівні в Україні / В. О. Онищенко, Т. М. Завора. // Економіка і регіон: наук. вісн. – Полтава: ПолтНТУ, 2008. – №1 (16). – С. 3-7.
5. Головне управління статистики у Полтавській області [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://poltavastat.gov.ua/>
6. Мочерний С. В. Основи економічної теорії: посіб. [для студ. вищ. навч. закл.] / С. В. Мочерний, О. А. Устенко. – [3-є вид.]. - К. : Академія, 2009. – 504 с.
7. Walsh С. Key management ratios: how to analyze, compare and control the figures that drive company value // Ciaran Walsh. – Financial Times / Prentice Hall, 2007. - 347 pages.
8. Бернстайн Л. А. Анализ финансовой отчетности: теория, практика и интерпретация / Л. А. Бернстайн.; пер. с англ. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 214 с.