

DOI: [https://doi.org/10.37634/efp.2022.11\(3\).5](https://doi.org/10.37634/efp.2022.11(3).5)
УДК 629.7:658.114-044.372(045)

Олена Миколаївна РИБАК
к.е.н., доцент, Національний авіаційний університет
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1576-7189>
e-mail: 0679768066@ukr.net

Олександр Анатолійович РЯБОШАПКА
студент, Національний авіаційний університет
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5237-2100>

ПРОБЛЕМИ ФІНАНСУВАННЯ ВІДТВОРЕННЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД У ПІСЛЯВОЄННИЙ ПЕРІОД В УКРАЇНІ

У роботі проаналізовано потреби українського ринку у відтворенні будівель і споруд, що особливо гостро постала з початком війни в Україні. Визначено обсяги таких потреб, розкрито можливості ринку нерухомості, що зазнав впливу криз 2008-2022 рр. На тлі падіння ринку нерухомості запропоновано впровадження адаптованого механізму фінансування відтворення будівель та споруд, що враховуючи новітні фінансові технології та традиційні можливості уможливить збалансувати часові розриви та створить ефект залучення додаткового фінансування у передінвестиційну стадію для будівельних компаній України.

Ключові слова: відтворення, будівництво, фінансування відтворення, будівлі, споруди, механізм фінансування відтворення

ВСТУП

Наслідками вторгнення окупантів на територію України стали тисячі відібраних життів, зламаних доль, зруйнованих будівель, пошкодженого майна. І якщо життя людини повернути неможливо, то відновлювати житло, виробничі приміщення та цілісні майнові комплекси українці змушені вже зараз, незважаючи на тотальний брак фінансування та першочергове задоволення потреб, пов'язаних з виконанням оборонної функції держави.

За даними Міністерства цифрової трансформації станом на кінець жовтня 2022 р. у додатку «Дія» зареєстровано більше ніж 256 тис. повідомлень, що свідчать про пошкодження майна. Серед зруйнованого дороги, мости, промислові будівлі та споруди, об'єкти критичної інфраструктури. За даними звіту попереднього оцінювання шкоди, завданої вторгненням в Україну, що оприлюднено Вашингтоном, загальний збиток станом на 01.06.2022 склав 97 млрд дол. США, водночас загальні потреби у фінансуванні склали 349 млрд дол. США. Особливої руйнації зазнав житловий фонд та транспортна інфраструктура.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Питання фінансування відтворення будівель та споруд піднімалось та вивчалось видатними економістами відтоді, коли соціальні стандарти та рівень життя населення перестав бути порожнім звуком у процесі розвитку держави і суспільства. Так, наприклад, у своїх працях М.В. Диха пов'язував соціально економічний розвиток країни з рівнем життя та доходів суспільства [1]. М. Денисенко та О. Шапошнікова проводили паралель між заходами державного управління у сфері інвестування і рівнем забезпеченості населення суспільними благами [2]. Н.А. Колотюк доводив необхідність стабільного нормативно-правового забезпечення та врегулювання методів оцінки об'єктів нерухомості [3]. М.І. Крупка розкривав фінансово-кредитні механізми розвитку суспільства у контексті необхідності інновацій. Т.Д. Косова розкривала у своїх роботах аналі-

тичні методи дослідження ринків нерухомості [4]. Однак питання фінансування відтворення будівель і споруд у післявоєнний період набуло особливої актуальності та потребує доопрацювання у контексті сучасних підходів та подій.

МАТЕРІАЛИ ТА МЕТОДИ

Досягнення поставленої мети стало можливим за рахунок використання наступних методів: діалектичного – у систематизації базових понять та категорій, систематизації – в обґрунтуванні нормативно-правового забезпечення фінансування відтворення будівель та споруд, статистичний – у вивченні стану та структури пошкодженого майна в Україні у зв'язку з повномасштабним вторгненням, системний – у вдосконаленні механізму фінансування відтворення будівель і споруд у післявоєнний період.

МЕТА статті – адаптація методів акумуляції та перерозподілу фінансових ресурсів з метою забезпечення відтворення будівель і споруд у післявоєнний період.

РЕЗУЛЬТАТИ

Визначаючи можливість відтворення будівель та споруд в Україні у післявоєнний період, варто почати з дослідження ринку нерухомості, що пережив світову фінансову кризу 2008 р., початок антитерористичної операції 2014 р., пандемію 2019 р. та війну 2022 р. Водночас варто відзначити, що ринок будівельних послуг України сьогодні є достатньо волатильним (рис. 1). При тому, що його продукція має тривалий цикл виробництва (навіть з використанням надсучасних методів це 1,5-2 роки), що становить неабияку проблему для розвитку та організації бізнесу. Тривалість виробничого циклу призводить до відсутності оперативної реакції на зміну зовнішніх факторів, що може призвести до катастрофічних ризиків.

Так, наприклад, стратегічні цілі в рамках концепції стійкого розвитку, що існували до пандемії 2019 р., у рамках загальносвітової коронакризи не відповідали потребам ринку, що зумовило необхідність переорієнтації бізнесу.



Рис. 1. Динаміка показників роботи галузі 2011 – 2022 рр. (складено автором на основі [5])

У дослідженні будівельного ринку України варто відмітити загальне зростання вартості будівельно-монтажних робіт. Очевидною у подібному детальному дослідженні є сезонність ринку та вплив на його зміну використання новітніх технологій в будівельній галузі України. На означені показники істотно впливають також інфляційні процеси та сезонна інфляція в країні. Варто відмітити, що тенденції зростання цін у будівельній галузі відображають більшою мірою загальний стан розвитку економіки та стабільність гривни.

За поданими даними стає очевидним, що незаплановане зростання цін у лютому-березні 2022 р. показало підвищення цін на будівельно-монтажні роботи, що не мало позитивного впливу на галузь, а лише відображало інфляційні очікування суб'єктів господарювання та домашніх господарств України.

У врахуванні перспектив подальшого розвитку будівельної галузі, на наш погляд, варто врахувати виникнення критичної маси попиту на ринку (табл. 1). Так, за результатами дослідження Світового банку та Європейської комісії [6] сьогодні в Україні найбільш постраждали сектори транспорту (31 %), торгівля і промисловість (10 %) і будівництво, зокрема житлове (40 %).

Якщо подати регіональну карту, то лідерами є: Донецька, Луганська та Харківська Київська, Чернігівська та Запорізька області.

Варто зазначити, що, зважаючи на соціальну напругу та цінність кінцевого продукту будівельних компаній, на нашу думку, варто застосовувати систему пільг у сплаті та стягненні податків і зборів на загальнодержавному та місцевому рівнях. В час дії воєнного стану пропонується зміна тактичних цілей та акцент на проведення ремонтних та будівельно-монтажних робіт. Обрані тактичні цілі дадуть певний позитивний ефект, однак, на нашу думку, з урахуванням всіх попередньо визначених факторів, стратегічні цілі компаній мають бути відкориговані з урахуванням тенденцій поствоєнного періоду. Переорієнтація бізнесу – неминуча, оскільки український ринок після стадії

активного попиту на ремонтні роботи, потребуватиме активного відтворення будівель та споруд.

У рамках означеної стратегічної мети варто розробити вже сьогодні низку тактичних цілей і завдань, що дадуть змогу підготуватись до нових тенденцій та вимог ринку. Істотні перетворення, до яких Україна буде адаптуватись після війни, мають місце не стільки в економіці загалом, як в її ланках. Тому згідно з теорією системного аналізу, керуючись метою досягнення певних цілей, необхідно всю систему будівництва житлових будинків розглядати як низку взаємопов'язаних підсистем. Ці підсистеми досліджуються окремо із врахуванням необхідних взаємозв'язків та головних факторів спеціальними методами. Отримані місцеві рішення синтезуються у глобальне, що і є продуктом системного дослідження механізмів фінансування відтворення будівель і споруд у післявоєнний період.

За відсутності ефективного механізму фінансування після воєнного вторгнення житлове будівництво в Україні стане однією з найгостріших соціально-економічних проблем. Основні напрями державної житлової політики передбачають обов'язок держави забезпечити житлом соціально незахищених громадян, а для інших створюють умови для придбання житлової площі за рахунок власних коштів чи кредитів.

Розвиток післявоєнного ринку житла повинен відбуватися за рахунок залучення коштів населення, підприємств, банків, фондів, з використанням новітніх фінансових технологій та механізмів акумуляції капіталу (рис. 2).

Обмежені обсяги централізованих капітальних вкладень пропонується спрямовувати на завершення будівництва житла високого ступеня готовності для категорії громадян, яким його надання гарантується законами України. Для цього потрібно ширше використовувати іпотечне кредитування, розвивати приватну форму власності, створювати умови конкуренції у житловому будівництві тощо.

Необхідно створювати і розширювати відповідні ринкові структури: інститути спільного інвестування, фонди іпотеки, банки, страхові компанії, кредитні спілки.

Від початку військового вторгнення, великі потреби існують у капітальному ремонті існуючих житлових будинків, але для цього не вистачає коштів. Визначення необхідного обсягу капітального ремонту, потрібних ресурсів і потужностей має здійснюватися за чіткої науково-методичної основи. Можна дати такі рекомендації з підвищення ефективності ремонтної політики: введення плати населення на капітальний ремонт, бюджетне фінансування цільових програм ремонту житлового фонду, спонсорська допомога, використання краудфандингу та міжнародних і національних фандрайзингових платформ.

Таблиця 1 – Оцінка попередніх збитків та потреб за секторами (млрд. дол. США) станом на 1 червня 2022 р. (складено автором на основі [6])

Сектор	Пошкодження	Частка, %	Втрати	Частка (%)	потреби	Частка (%)
Будівлі та споруди	39,2	40	13,3	5	69	20
Освіта	3,4	3	0,5	0	9,2	3
Здоров'я	1,4	1	6,4	3	15,1	4
Соціальний захист та предмети першої необхідності	0,2	0	4,5	2	20,6	6
Культура і туризм	1,1	1	19,3	8	5,2	2

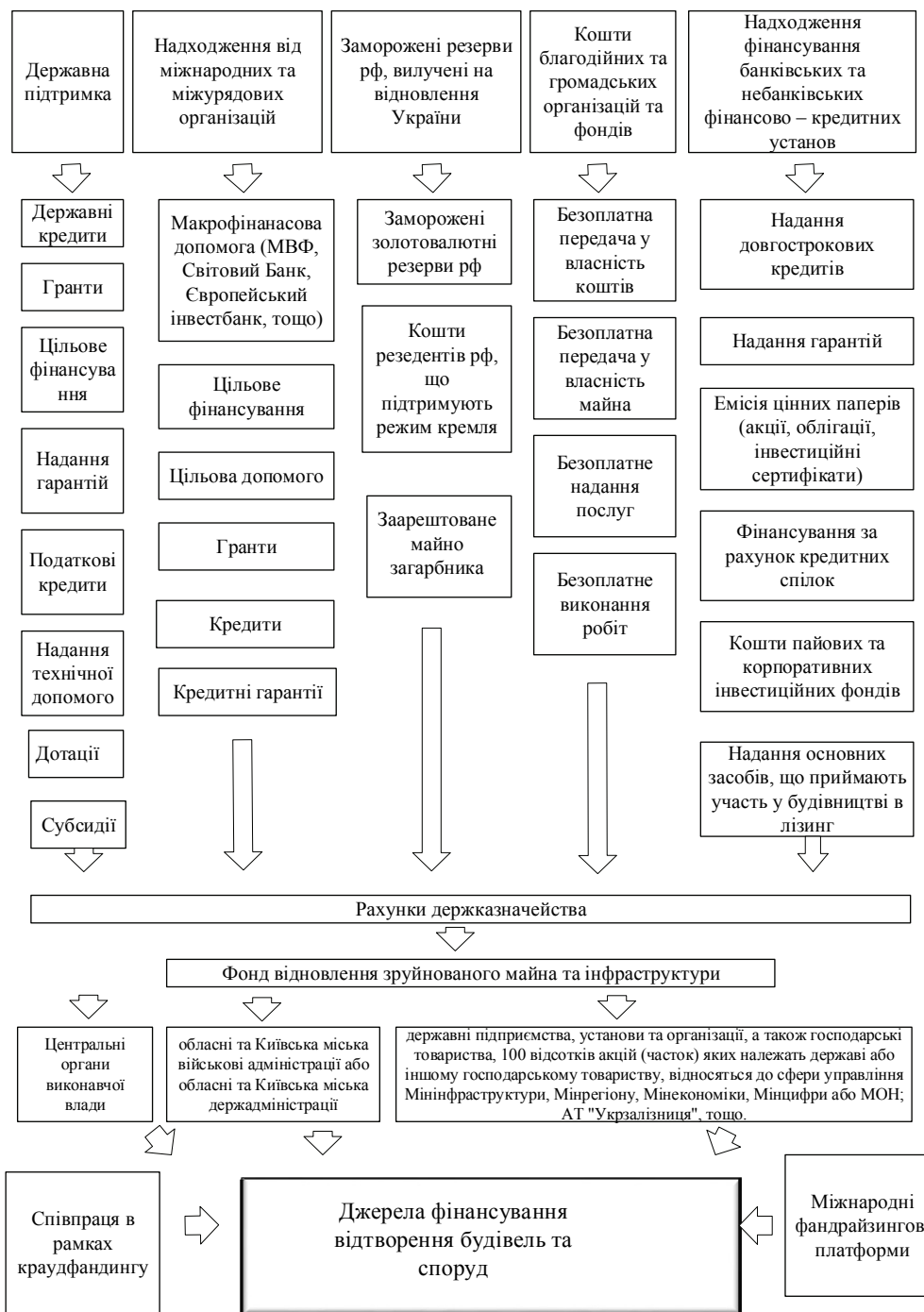


Рис. 2. Адаптований механізм фінансування відтворення будівель і споруд (складено автором на основі [7-9])

Так, наприклад, користуючись національною фандрайзинговою платформою Na-Starte можна подати заявку, як для реалізації власного бізнесу «з нуля» так і для докапіталізації проекту, що вже існує. Міжнародні платформи, не зважаючи на загальну орієнтацію на некомерційні організації, пропонують також кошти для проектів інновацій, новітніх технологій, чим вдало можуть скористатись будівельні компанії України, зважаючи на їх стратегічну мету та соціальну необхідність.

Доповнюючи пропозиції з впровадження адаптованого механізму фінансування відтворення будівель та споруд (рис. 2), варто зазначити, що на рівні регіонального фінансування та залучення коштів населення перспективним може стати розвиток співпраці з кредитними спілками, що у разі виконання вимог регулятора здатні акумулювати достатньо коштів для

реалізації подібних проектів на місцевому рівні.

Аналіз запропонованих підходів відтворення будівель і споруд підкреслює комплексний характер питання і свідчить про відсутність єдиного вірного та уніфікованого рішення для всіх випадків втрат та пошкодження майна. Будівельна компанія для ефективної роботи має застосовувати комплексний підхід до означеного механізму відтворення житла і обирати оптимальний шлях для кожного окремого випадку.

Водночас необхідним стає закріплене законодавством механізмів відтворення будівель і споруд у післявоєнний період, що реалізується через бюджетну політику, податкове законодавство, грошово-кредитну та амортизаційну політику, регулювання фондового ринку, визначення умов діяльності іноземних інвесторів, розуміння принципів та основ роботи інститутів спільного

інвестування, фандрайзингових платформ, кредитних спілок, компаній з управління активами тощо.

ВИСНОВКИ

Потреба у розширеному відтворенні будівель та споруд стане однією з найважливіших соціальних проблем, у поствоєнний період, а наявні традиційні механізми фінансування не здатні будуть її розв'язати найближчим часом. Саме тому питання фінансування відтворення будівель та споруд на території України потребує негайного вирішення з урахуванням всіх можливостей та сучасних тенденцій розвитку фінансового та державного секторів.

З огляду на вищезазначене у роботі розкрито основні тенденції розвитку будівельного ринку в період постпандемічної кризи та в час війни, визначено основні перспективи та напрями розвитку, серед яких ключовим визнано відтворення будівель та споруд у післявоєнний період.

Від початку воєнного вторгнення великі потреби у здійсненні капітального ремонту наявних житлових будинків. Означене питання є критичним для певних верств населення та несе певну соціальну загрозу. Проблеми фінансування подолати за рахунок будівельних компаній сьогодні неможливо. Будівельний

ринок виявився достатньо чутливим до різного роду криз та катастроф і сьогодні має низькі показники рентабельності, що виключає капітальні інвестиції з тривалим періодом окупності.

Тому виникає потреба у створення адаптованого механізму фінансування відтворення будівель і споруд, що дасть змогу збалансувати часові розриви та створить можливість залучення додаткового фінансування у передінвестиційну стадію для будівельних компаній України. Водночас варто зазначити, що визначення необхідного обсягу капітального ремонту, потрібних ресурсів і потужностей має здійснюватися за чіткої науково-методичної основи. Можна дати такі рекомендації з підвищення ефективності ремонтної політики: введення плати населення на капітальний ремонт, бюджетне фінансування цільових програм ремонту житлового фонду, спонсорська допомога, використання краудфандингу та міжнародних і національних фандрайзингових платформ, інститутів спільного інвестування тощо. У рамках реалізації такого підходу також пропонується як один з альтернативних методів добровільної мобілізації коштів метод залучення та використання капіталу кредитних спілок, що містить законодавство України.

Список використаних джерел

1. Диха М.В. Соціально-економічний розвиток України: напрями та засоби реалізації: монографія. Київ: Центр учбової літератури, 2016. 388 с.
2. Денисенко М.П., Шапошнікова О.М., Будякова О.Ю. Економічні заходи державного управління щодо залучення інвестицій. *Науковий вісник: Державне управління*. 2020. № 1 (3). С. 53-65.
3. Колотюк Н.А. Законодавче та нормативне забезпечення містобудівної діяльності в сфері оцінки нерухомості. *Містобудування та терит. планування*. 2015. Вип. 14. С. 67-77.
4. Організація і методика економічного аналізу / Т.Д. Косова та ін. Київ, 2012. 528 с.
5. Державна служба статистики України. Індекси будівельної продукції за видами у 2011-2021 роках. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua>
6. Rapid Damage and Needs Assessment. 2022. URL: <https://reliefweb.int/report/ukraine/rapid-damage-and-needs-assessment-rdnaugust-2022-enuk>
7. Рішення Київської міської ради від 23 червня 2011 року №242/5629 «Про встановлення місцевих зборів і податків у м. Києві» з відповідними змінами. URL: <https://kyiv.tax.gov.ua/rishennya-mistsevih-rad-/podatok-na-mayno/plata-za-zemlyu/>
8. Рішення Київської міської ради щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах міста Києва. Від 08.07.2021 №1589/1630 URL: <https://kmr.gov.ua/sites/default/files/1589-1630.pdf>
9. Павлов В.І., Пилипенко І.І., Кривов'язюк І.В. Нерухомість в Україні. Київ, 2018. 765 с.
10. Антипенко Н.В., Рибак О.М., Пироженко Ю.В. Шляхи підвищення рентабельності перевезень шляхом модернізації. *Економіка. Фінанси. Право*. 2020. № 12/3. С. 10-15.

References

1. Dykha M.V. Socio-economic development of Ukraine: directions and means of implementation: monograph. Kyiv, 2016. 388 p. (in Ukrainian).
2. Denysenko M.P., Shaposhnikova O.M., Budiakova O.Yu. Economic measures of state administration to attract investments. *Scientific Bulletin: State Administration*. 2020. No. 1 (3). pp. 53-65. (in Ukrainian).
3. Kolotyiuk N.A. Legislative and regulatory support for urban planning activities in the field of real estate appraisal. *Urban planning and territory. planning*. 2015. Issue 14. pp. 67-77. (in Ukrainian).
4. Organization and methodology of economic analysis / T.D. Kosova et al. Kyiv, 2012. 528 p. (in Ukrainian).
5. State Statistics Service of Ukraine. Indices of construction products by types in 2011-2021. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua> (in Ukrainian).
6. Rapid Damage and Needs Assessment. 2022. URL: <https://reliefweb.int/report/ukraine/rapid-damage-and-needs-assessment-rdnaugust-2022-enuk>
7. URL: <https://kyiv.tax.gov.ua/rishennya-mistsevih-rad-/podatok-na-mayno/plata-za-zemlyu/> (in Ukrainian).
8. Decision of the Kyiv City Council regarding the normative monetary valuation of land plots located within the city of Kyiv. From 08.07.2021 № 1589/1630. URL: <https://kmr.gov.ua/sites/default/files/1589-1630.pdf> (in Ukrainian).
9. Pavlov V.I., Pylypenko I.I., Kryvoviazziuk I.V. Real estate in Ukraine. Kyiv, 2018. 765 p. (in Ukrainian).
10. Antypenko N.V., Rybak O.M., Pyrozhenko Yu.V. Ways to increase the profitability of transportation through modernization. *Economics. Finances. Law*. 2020. № 12/3. pp. 10-15. (in Ukrainian).

Olena RYBAK

PhD in Economics, Associate Professor, National Aviation University

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1576-7189>

e-mail: 0679768066@ukr.net

Oleksandr RLABOSHAPKA

student, National Aviation University

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5237-2100>

**PROBLEMS OF FINANCING RECONSTRUCTION OF BUILDINGS AND CONSTRUCTIONS
AFTER THE WAR IN UKRAINE**

The need for extensive reconstruction of buildings and structures will become one of the most important social problems after the war. Existing traditional financing mechanisms will not be able to solve it in the near future. Therefore, the issue of financing the reproduction of buildings and structures on the territory of Ukraine needs an immediate solution, taking into account all possibilities and modern trends in the development of the financial and public sectors.

In view of the above, the study reveals the main trends in the development of the construction market during the crisis and during the war, and defines the main prospects and directions of development. Among them, the reproduction of buildings and structures after the war is recognized as key.

Since the beginning of the military invasion, there has been a great need for major repairs of existing residential buildings. The indicated issue is critical for certain segments of the population and carries a certain social threat. Financing problems cannot be overcome at the expense of construction companies today. The construction market turned out to be quite sensitive to various crises and disasters. Currently, the market has low rates of profitability, which excludes capital investments with a long payback period.

Therefore, there is a need to create an adapted financing mechanism for the reproduction of buildings and structures, which will allow balancing time gaps. It will create an opportunity to attract additional financing at the beginning of investments by construction companies of Ukraine. The following recommendations can be made to improve the efficiency of the repair policy: the introduction of population fees for capital repairs, budget financing of targeted programs for housing repair, sponsorship, use of crowdfunding and international and national fundraising platforms, joint investment institutes, credit unions, etc. The proposed approaches will make it possible to reproduce buildings and structures, and eliminate the acute social need of the population.

Keywords: reproduction, construction, reproduction financing, buildings, structures, reproduction financing mechanism