Министерство науки и образования Украины

Одесский Национальный Политехнический Университет

Кафедра экономических систем

ДОКЛАД

НА ТЕМУ:

КАК ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КРИЗИС ПОВЛИЯЛ НА СТРОИТЕЛЬСТВО В УКРАИНЕ

Выполнила:

Ст.гр.ММ- 061

Коноплян Т.И

-ОДЕССА-2009

Содержание

1. Пути преодоления кризисных явлений в строительной отрасли и жилищном строительстве.

2. Закон «О предотвращении мирового финансового кризиса и развитие строительной отрасли и жилищного строительства».

3. Последствия для экономики Украины.

4. Дальнейшие действия правительства.

5. Что может сделать НБУ?

6. Что будут делать инвесторы и предприниматели?

1. Пути преодоления кризисных явлений в строительной отрасли

и жилищном строительстве

Строительство квадратных метров в Киеве приостанавливается. Кризис на рынках строительства и недвижимости уже негативно сказался на деятельности строительных компаний всех бизнес - моделей.

Если сравнить по привлечению инвестиций, то поступление средств уменьшилось в 2 раза, то есть на 50%. А объемы строительства, выполнение работ собственными силами уменьшилось в объемах на 30%. За счёт внутренних резервов частично регулируется ситуация, но инвестиций недостаточно для того, чтобы удерживать ранее раскрученный темп.

Действия правительства и НБУ, которые ограничив выдачу кредитов, спровоцировали кризис инвестирования средств в строительство, а так же активные прогнозы СМИ о снижении стоимости квартир являются основными причинами нынешнего кризиса. Он также обратил внимание на то, что непрекращающийся рост цен на стройматериалы и энергоресурсы просто не позволят застройщикам снизить цены. "Многие потенциальные покупатели квартир отложили активные действия на более поздний период в ожидании обещанного падения цен". "Можно говорить о том, что подорожание, возможно, будет на уровне текущего года – на 6%, а может и все 15%. Однозначно квартиры в цене будут расти. Поэтому тот, кто откладывал решение жилищных проблем в ожидании низких цен, прогадает". Даже крупные компании, не остановившие строительства на имеющихся объектах, были вынуждены отказаться от новых проектов: "На рынке очень сложная ситуация, которая требует нечеловеческих усилий, чтобы удержаться на плаву".

"Сегодняшний строительный кризис сильнее всего ударит по рынку жилья в 2010 году – когда не будет новых квадратных метров, строительство которых должно было бы начаться этим летом".

2.Закон «О предотвращении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства»

Настоящий Закон принят с целью стабилизации строительства, повышения платежеспособности населения, обеспечения реализации жилищных прав граждан, нуждающихся в государственной поддержке, стимулирования развития строительной и смежных отраслей в условиях мирового финансового кризиса.

Настоящий Закон направлен на преодоление кризисных явлений в строительной отрасли и регулирование правоотношений, возникающих в связи со строительством жилья.

14 января 2009 года вступил в законную силу Закон Украины «О предотвращении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства» (далее по тексту – Закон).Данный Закон направлен, прежде всего, на преодоление кризисных явлений в строительной отрасли и принят с целью обеспечения реализация жилищных прав граждан, которым необходима государственная поддержка. Законом предусмотрено, что преодоление кризисных явлений в строительной отрасли совершается путем:

\* выкупа у застройщиков и/или финансовых учреждений нереализованного жилья в объектах строительства;

\* предоставления гражданам государственной поддержки на строительство (приобретение) жилья путем выплаты государством части его стоимости;

\* получения гражданами жилья в аренду с выкупом;

\* предоставления физическим и юридическим лицам льготных кредитов на строительство жилья и компенсации процентной ставки по таким кредитам;

\* выкупа государством у кредиторов ипотечных кредитов, полученных физическими лицами до вступления в силу данного Закона и отнесенных к категории рискованных.

При этом предусмотрено, что денежные средства на реализацию вышеуказанных мер будут направлены в 2009 году на достройку объектов, имеющих степень готовности не менее 70%, в 2010 году – не менее 50%.

В целом следует признать, что Закон предусматривает целый ряд льгот для застройщиков, осуществляющих строительство жилья:

\* льготные кредиты;

\* уменьшение ставки паевых взносов на развитие инженерно – транспортной и социальной инфраструктуры населенных пунктов и возможность отсрочки их выплаты;

\* освобождение от платежей на поддержку местных пожарных команд;

\* пролонгация на аналогичных условиях договоров аренды земельных участков, на которых ведется жилищное строительство.

Кроме того, обращает на себя внимание одно их новшеств данного Закона, а именно разрешение застройщикам регистрировать право собственности в БТИ на недостроенные объекты или их части с целью дальнейшей перепродажи или передачи в ипотеку. В тоже время, Закон запрещает кредитно – финансовым учреждениям увеличивать в одностороннем порядке процентную ставку по кредитам, полученным физическими и юридическими лицами на приобретение или строительство жилья. Такая ставка может быть изменена только по согласию сторон.

Также на время действия Закона введен мораторий на расторжение физическими или юридическими лицами договоров, результатом которых является передача им застройщиком завершенного объекта (его части) жилищного строительства при условии осуществления оплаты 100% стоимости такого объекта (его части). Расторжение таких договоров возможно только по согласию сторон. Следует отметить, что данные положения Закона противоречат общим правилам расторжения договоров, предусмотренных Гражданским кодексом Украины.

В случае разрыва договоров, по которым осуществлена только частичная оплата стоимости объекта строительства (его части), возврат денежных средств осуществляется только после реализации такого объекта строительства (его части).

Еще одним новшеством данного Закона является введение такого понятия как аренда с выкупом. Закон определяет аренду с выкупом как правоотношения арендодателя – юридического лица и арендатора – физического лица, которые возникают на основании договора аренды с выкупом и регулируются Гражданским кодексом Украины и данным Законом.

Предусмотрено, что арендатор имеет право приобретать жилье на условиях долгосрочной (до 30 лет) аренды с выкупом и возможностью досрочного погашения арендной платы.

При этом арендная плата состоит из платежей на выкуп жилья и вознаграждения арендодателя, размер которого установлен в договоре.

В целом следует отметить, что Закон хоть и содержит в себе механизмы, направленные на предотвращение влияния финансового кризиса на отрасль строительства жилья, но эффективность таких механизмов будет напрямую зависеть от правительства. 27 февраля. 95% объектов жилищного строительства на Украине или заморожены, или не достроены. Об этом, как сообщает «Новый Регион», в ходе круглого стола в Киеве сообщил представитель Украинской строительной ассоциации Вячеслав Иваненко.

«Сегодня у нашей ассоциации стоит одна задача – вывести отрасль из состояния клинической смерти и предотвратить коллапс»,– сказал Вячеслав Иваненко. По словам других участников круглого стола, на сегодняшний день в стране наблюдается эффект домино – во время кризиса в одной отрасли, убытки также несет и смежная с ней отрасль. По словам зам начальника главного коммерческого управления «Укрзалізниці» Юрия Меркулова, из-за снижения объемом строительства в стране, за первые месяцы 2009 года резко (в 2,5 раза) снизились и объемы перевозки строительных грузов на железной дороге.

В целом, лишь за январь 2009 года грузоперевозки железнодорожным транспортом сократились на 31,5% по сравнению с январем 2008 года. «На сегодня динамика падения объемов производства в металлургии только в январе составляет – 46%, в строительстве – 49,6%»,– сказал замминистра промышленной политики Сергей Грищенко. По его прогнозам, объемы производства металла в республике в текущем году будут снижаться, а ситуацию в горно-металлургическом комплексе можно оценить, как «стабильно тяжелую».

Сергей Грищенко утверждает, что кризис и необходимость снижать цены на продукцию, способствовали тому, что украинские сталевары закрепились на китайском рынке. Напомним, ранее уполномоченный президента Украины по международным вопросам энергетической безопасности Богдан Соколовский заявил, что рост цен на газ для всех категорий населения в 2009 году составит 30-35%. «30-35% — ожидаемое повышение цен на газ для населения», — сказал он. При этом Соколовский считает, что для промышленности цены на газ также вырастут не менее чем на 30-35%..Кроме того, прогнозируется снижение конкурентоспособности украинской экономики после повышения цен на газ. «Продукция украинской экономики станет менее конкурентоспособной на мировых рынках», — сказал он. По словам Соколовского, продукция украинской металлургии, а также химической промышленности имеет похожую спецификацию с продукцией российских производителей, но в связи с повышением цен на газ подорожает, а соответственно будет проигрывать на внешних рынках.

Несмотря на то, что рынок жилья серьезно снизил обороты, банки не кредитуют население, а само население заняло выжидательную позицию и в основной своей массе отказалось от покупки квартир, столичный застройщик не спешит снижать цены.

Спад на рынке недвижимости в США может оказаться более глубоким и более затяжным, чем ожидалось, и не исключено, что он перекинется на другие страны, предупреждают эксперты Международного валютного фонда. Цены на жилье будут снижаться и в течение 2010 года на фоне замедления мирового экономического развития, уменьшения объемов кредитования и роста безработицы.

По прогнозам ведущих специалистов на рынке недвижимости, в 2009 году произойдут перемены. Год станет благоприятным для покупателей, а продавцы будут вынуждены проявить гибкость в ценах и условиях продажи.

Вечный вопрос «покупать или снимать квартиру» сейчас стоит острей, чем обычно, когда банки уговаривают нас – ради нашей выгоды, разумеется – платить раз в месяц им, а не квартировладельцам, угрожая, что процент на машканта будет только расти.

Получить кредит на жилье почти нереально - банковские условия ипотечного кредитования стали слишком жесткими, а колебание курса доллара и замороженные депозиты лишь осложняют ситуацию.

Достаточно часто приходится наблюдать споры профессионалов различной специализации по поводу того, кто же в силу специфики деятельности и профессиональных знаний наиболее подходит по функционалу на роль антикризисного менеджера.

Рынок недвижимости, подогретый небывалым спросом и кредитной активностью банков, возвращается на землю считать большей.

Национальный банк Украины в ближайшее время обеспечит государственное ипотечное учреждение средствами в размере 1 миллиарда гривен для ипотечного кредитования жилья. Так, Кабинет министров Украины и Национальный банк намерены минимизировать влияние финансово-экономического кризиса на строительную сферу.

"Мы с Национальным банком полностью отработали 1 миллиард гривен государственного ипотечного учреждения. Мы договорились с первым заместителем главы НБУ Анатолием Шаповаловым, что государственное ипотечное учреждение будет профинансировано в ближайшие дни на 1 миллиард гривен через ценные бумаги", - заявила Премьер-министр Юлия Тимошенко. Она также отметила, что эти кредиты будут получать непосредственно покупатели и лишь в крайнем случае строительные организации. Кроме того, Премьер-министр подчеркнула, что в кратчайшие сроки будет создан реестр недостроенного жилья и будет установлена стоимость 1 кв. м такого жилья. "Цена 1 кв. м должна быть четко просчитана и минимизирована, но минимизирована в разумных рамках", - сказала Тимошенко. По ее словам, Верховная Рада в ближайшее время рассмотрит вопрос "приведения к адекватности цен на материалы, которые используются строителями". Помимо этого Тимошенко сообщила, что государство имеет возможность предоставить 37 миллиардов гривен государственных гарантий.

К слову, глава правительства призвала НБУ выделить по 1 миллиарду гривен "Укрэксимбанку" и "Ощадбанку" для того чтобы они смогли кредитовать покупателей недвижимости с целью оживить данный сегмент рынка.

В свою очередь, подчеркнем, украинское правительство намерено и в дальнейшем проводить мероприятия для минимизации влияния финансово-экономического кризиса на строительную сферу. В частности, Совет по вопросам преодоления минимизации влияния финансового кризиса на строительство, который был создан накануне, отныне будет проводить заседание каждую пятницу.

Обратим внимание, по словам Тимошенко, сопредседателями в этом Совете будут она сама и председатель "Киевгорстроя" Владимир Поляченко. Она подчеркнула, что впоследствии будет определен вице-премьер-министр, который будет руководить этим направлением, и будет проводить заседание Совета. Также, следует выделить, первым заместителем председателя Совета стал руководитель группы советников Кабмина Виталий Гайдук. Кроме того, в состав Совета включены министр регионального развития и строительства Василий Куйбида и министр по вопросам ЖКХ Алексей Кучеренко. Представители АМКУ и КГГА - Михаил Голыця.

К слову, в ближайшее время Министерство финансов должно разработать порядок закупки жилья за государственные средства. Более того, Минрегионстрой до пленарной недели Верховной Рады разработает все необходимые нормативные акты относительно минимизации влияния финансового кризиса на строительство и на следующей неделе парламент должен будет их рассмотреть.

Прежде чем прогнозировать возможные последствия мирового финансового кризиса для экономики Украины, попытаемся ответить на вопрос: существует ли уже влияние?

Ведь национальная экономическая система, достаточно интегрированная в мировое хозяйство, не могла остаться в стороне от мировых процессов. И нарушение макростабильности на внешних рынках должно было сказаться на внутренних процессах в Украине. Мировой финансовый кризис 2007—2008 годов, как и любой другой, проходит несколько волн в своем развитии. Две предыдущие мы пережили довольно уверенно, хотя и не без ошибок.

Первая волна распространилась в 2007 году, когда на мировых фондовых рынках произошло первое падение фондовых индексов ведущих банков и финансовых компаний. При таких обстоятельствах спекулятивный капитал, который ищет стабильные рынки с самой высокой прибылью, перешел с рынков развитых стран в страны с развивающимися экономиками, продолжавшие демонстрировать высокие темпы роста и прибыльности. По оценкам финансовых экспертов, соотношение риска и прибыльности в таких странах было довольно привлекательным. Как следствие, в 2007 году фондовые рынки этих стран продемонстрировали рост. Китай и Украина стали лидерами такого роста.

Такими же значительными были объемы притока кредитов. За 2007 год украинская экономика позаимствовала 24,3 млрд. долл. США средне- и долгосрочных кредитов.

## 3. Последствия для экономики Украины были следующими

Усиление общего инфляционного фона. Инфляционная спираль, раскрученная в 2007 году, имела продолжение и в 2008-м.

Нестабильность политическая не могла не сказаться и в экономической плоскости. По итогам восьми месяцев, цены производителей промышленной продукции повысились на 36,5%. Лидерами роста стали такие отрасли, как добыча полезных ископаемых (кроме топливно-энергетических) — 70,4%, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий — 68,1, производство кокса — 64,3, химическое производство — 55,9%. То есть все отрасли, которые ориентированы на внешние рынки или, в соответствии с особенностями производственного процесса, обслуживают экспортно-ориентированные производства.

Фактор конвергенции, на формирование которого влияет открытость экономики Украины, в условиях, когда в большинстве стран мира в 2008 году росли и потребительские цены, также повлиял на ускорение инфляционных процессов на отечественном потребительском рынке. Индекс потребительских цен в сентябре составил 101,1% (в январе—сентябре — 116,1%), но он был существенно ниже, чем в 2006-м и 2007-м, когда наблюдался рост на 2,0 и 2,2% соответственно. Следовательно, в целом в третьем квартале Украина вышла на самую низкую за последние четыре года траекторию роста цен — всего 0,5%. Общий рост цен был вызван в основном повышением цен (тарифов) на услуги.

Повышение роли экспортных производств в экономическом росте. С начала года наблюдались постепенное ускорение роста производства в экспортно-ориентированных отраслях экономики и перераспределение финансовых ресурсов в экономике от всех остальных секторов в сырьевой и экспортно-ориентированный секторы, в частности и через банковскую систему. Так, по итогам семи месяцев, рост производства в металлургии составил 3,5%, химической промышленности — 5,2. В целом это обеспечило удержание довольно высоких темпов роста промышленности — 7,3%.

За этот же период в условиях увеличения доли прибыльных предприятий в общем количестве предприятий (с 65,1% в январе—июле 2007 года до 66,9% — в январе—июле 2008 года) предприятия получили прибыли на 71,7% больше, чем за соответствующий период 2007 года. Лидерами роста прибыльности стали производство кокса и продуктов нефтепереработки (в 5,7 раза), добывающая промышленность (в 2,2 раза), химическая и нефтехимическая промышленность (в 2,5 раза).

Самыми высокими темпами росли объемы кредитов в сельское хозяйство (135,1%), производство кокса и продуктов нефтепереработки (132,5%), машиностроение (132,1%), химическую и нефтехимическую промышленность (130,6%).

Третья волна мирового финансового кризиса заставила правительства ведущих стран пересмотреть свою политику относительно финансовых рынков. В частности правительства США, Великобритании, Германии, России, стран Бенилюкса и другие приняли решение о государственной поддержке отдельных финансовых учреждений, переживающих финансовые трудности.

Этого же ожидают инвесторы и от правительства Украины. Но проблемы, которые в США и других развитых странах привели к ипотечному и финансовому кризисам, и проблемы, которые могут сформировать негативные тенденции в развитии экономики Украины, существенно отличаются.

Для выработки решений, которые действительно позволят смягчить влияние мирового кризиса на экономику Украины, нужно проанализировать, через какие каналы наиболее ощутимым может быть это влияние.

4.Что может сделать правительство?

Учитывая риски сокращения экспортно-ориентированного производства вследствие падения мирового спроса и усложнение платежей по экспортным операциям, необходимо осуществить комплекс мер, направленных на расширение внутреннего спроса на группу экспортных товаров и, тем самым, усиление роли внутреннего производства. Для этого достаточно будет начать новые инфраструктурные и жилищные строительные проекты, финансируемые из бюджета. Правительство должно не допустить обвала цен на зерно нового урожая путем закупок Аграрным фондом, чтобы сельхозпроизводители получили достаточные ресурсы для проведения всего комплекса посевных работ. Это прямо и опосредованно поддержит развитие металлургической отрасли, производства кокса, добывающей промышленности, химической, нефтепереработки, пищевой, а также торговли и транспорта.

С учетом рисков возникновения финансовой нестабильности целесообразно пересмотреть проект бюджета на 2009 год, увеличив объемы капитальных расходов, в том числе строительных, не усиливая при этом дефицит. Также важно предусмотреть создание Стабилизационного фонда, средства которого будут направляться на обеспечение всех гарантийных обязательств государства, что повысит доверие к намерениям правительства проводить взвешенную и сбалансированную бюджетную политику.

В условиях финансового кризиса стратегическим направлением деятельности правительства является стимулирование увеличения инвестиций в реальный сектор национальной экономики. Для этого, кроме активизации реализации проектов Евро-2012, необходимо разблокировать приватизационные процессы. Но здесь без помощи Верховной Рады не обойтись, ведь неотложным является принятие Государственной программы приватизации. Также необходимо принять ряд законопроектов, разработанных правительством и направленных на повышение инвестиционной привлекательности Украины.

5.Что может сделать НБУ?

Для предотвращения банковского кризиса НБУ целесообразно принять ряд решений, устанавливающих принципы рефинансирования коммерческих банков с проблемами краткосрочной ликвидности при проявлениях признаков финансового кризиса. Для предотвращения валютного кризиса необходимо выработать комплекс мер, которые не позволят валютным спекулянтам расшатывать курс. При этом НБУ должен и в дальнейшем проводить политику повышения волатильности курса для снижения рисков разбалансирования платежного баланса.

6.Что могут сделать предприниматели и инвесторы?

Учитывая ограниченность внутренних финансовых ресурсов в условиях ухудшения доступа до внешних кредитов, предприниматели должны сделать нелегкий выбор: или остановить производство и потерять рынки, удерживая высокие цены в расчете на временные трудности, или снизить цены, тем самым восстановив спрос на свою продукцию и сохранив потребителя. Второй путь — это путь тех производителей, которые заботятся о будущем, расширяя производство и зарабатывая на «обороте», а первый — путь спекулянтов, которые получают в краткосрочном периоде сверхприбыли и выходят из производства. Правительство в этом плане может взять на себя обязательства провести консультации по поводу подписания меморандумов с инвесторами, представителями крупного бизнеса о снижении цен на товары и услуги.

Только совместная работа правительства и Нацбанка, поддержанная Верховной Радой, а также непосредственно бизнесом, позволит успешно пройти тест на зрелость украинской экономики в условиях мирового финансового кризиса.