



КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

КОМПЛЕКСНА РОБОТА

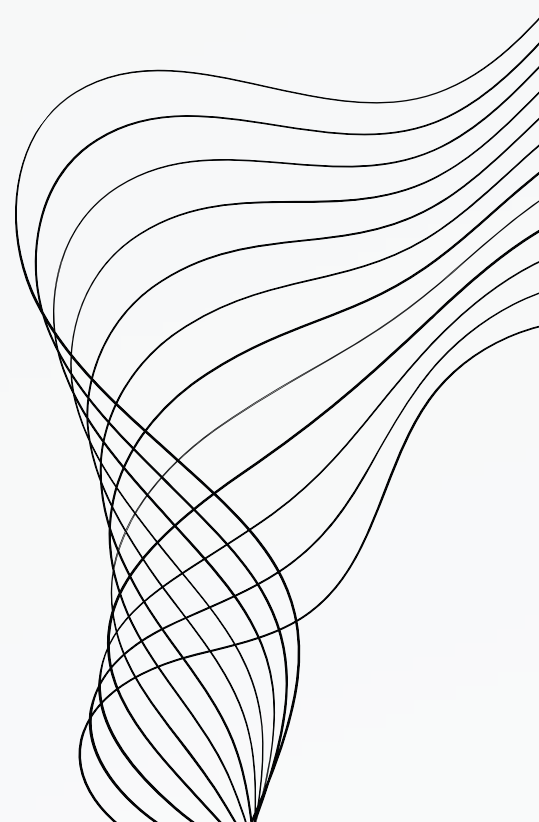
АНДРІЙ КОЗИК, СЕРГІЙ ЖЕБЕЛЬ

**“ФОРМУВАННЯ ТА ОЦІНКА ЕКОНОМІЧНОЇ СТРАТЕГІЇ ЗАБУДОВНИКА НА
РИНКУ ЖИТЛА”**

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА НА ЗДОБУТТЯ СТУПЕНЯ

“Бакалавр” за ОП “Економіка підприємства”

**НАУКОВИЙ КЕРІВНИК:
КАНДИДАТ ЕКОНОМІЧНИХ НАУК, ДОЦЕНТ
ТЕТЯНА ЦИФРА**



АКТУАЛЬНІСТЬ ТЕМИ

Необхідність виконання цих конституційних зобов'язань стає ще більш важливою під час війни, коли незліченна кількість людей витісняється зі своїх домівок, змушена переселятися в межах своєї країни або навіть за кордон, втрачає джерела доходу та роботу та стикається з численними перешкодами для себе. Тому, економічна стратегія забудовника на ринку житла має важливе значення для забезпечення житлом населення України в цей складний для країни період.

Метою роботи визначення теоретичних положень та обґрунтування практичних рекомендацій щодо формування та оцінки економічної стратегії забудовника на ринку житла та розробки проектних рішень будівництва багатоповерхового житлового будинку в рамках реалізації програми «Доступне житло»,
в т.ч. економічний аналіз потенційного впливу запропонованих змін у застосуванні ПДВ на ринок первинної нерухомості багатоквартирних будинків.

Предметом дослідження є теоретичні та практичні аспекти стратегічного управління фінансовою діяльністю забудовника на ринку житла.

Об'єкт – ТОВ «Будівельна компанія «ОПТИМУС»



ФОРМУВАННЯ СТРАТЕГІЇ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА В РАМКАХ ВІДБУДОВИ УКРАЇНИ

РОЗДІЛ 1

ХТО І НА ЯКИХ УМОВАХ МОЖЕ ПРЕТЕНДУВАТИ НА ДЕШЕВШЕ ЖИТЛО В УКРАЇНІ

«ДОСТУПНЕ ЖИТЛО»	ПІЛЬГОВИЙ КРЕДИТ НА ПРИДБАННЯ ЖИТЛА	ПІЛЬГОВИЙ КРЕДИТ ЗА РАХУНОК КОШТІВ СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ ФОНДУ «ДЕРЖМОЛОДЬЖИТЛО»	«ВЛАСНИЙ ДІМ»
ХТО МАЄ ПРАВО СКОРИСТАТИСЯ ПРОГРАМОЮ			
ГРОМАДЯНИ/СІМ'Я	ГРОМАДЯНИ/СІМ'Я	ГРОМАДЯНИ/СІМ'Я	ГРОМАДЯНИ, ЯКІ
протягом останніх 3-х років не мали житлової площі у власності (без урахування житла на TOT)	молоді сім'ї та одинокі громадяни віком до 35 років	літ перебувають на обліку щодо поліпшення житлових умов	проживають у сільській місцевості або мають намір там проживати
вподіють $\leq 13,65 \text{ м}^2$ (без урахування житла на TOT)			
середньомісячний грошовий дохід + дохід членів сім'ї на 1 особу ≤ 3 -кратного розміру середньомісячної ЗП у відповідному регіоні	інваліди війни, учасники АТО/ООС ВПО	Інфографію створено за даними Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву та ін. відкритих джерел інформації станом на 08.02.2020 року	Усі умови обов'язкові для кожного позичальника
ДЕРЖАВНА ПІДТРИМКА			
РОЗМІР ДЕРЖАВНОЇ КОМПЕНСАЦІЇ НА ПРИДБАННЯ ЖИТЛА	ПРИЗНАЧЕННЯ КРЕДИТУ		ПРИЗНАЧЕННЯ КРЕДИТУ
30% для громадян 50% для інвалідів війни, учасників АТО/ООС 50% для ВПО	квартира у багатоквартирному будинку одноквартирний житловий будинок		нове будівництво житла ≤ 400 тис. грн придбання житла ≤ 300 тис. грн
ПЛОЩА ЖИТЛА РОЗРАХОВУЄТЬСЯ: $\leq 21 \text{ м}^2$	на 1 члена сім'ї $\leq 10,5 \text{ м}^2$		добудова/реконструкція житла ≤ 250 тис. грн спорудження інженерних мереж ≤ 100 тис. грн
УМОВИ КРЕДИТУВАННЯ	УМОВИ КРЕДИТУВАННЯ		УМОВИ КРЕДИТУВАННЯ
кредитна ставка 3% річних	кредитна ставка 6% річних	кредитна ставка 3% річних	кредитна ставка 0% річних
термін повернення до 20 р.	термін повернення ≤ 20 р.	термін повернення до 20 р.	термін повернення до 30 р.
	Сума кредиту $\leq 90\%$ вартості житла		багатодітним сім'ям

ФУНКЦІЇ ЕКОНОМІЧНОЇ СТРАТЕГІЇ ПІДПРИЄМСТВА

№	Функція	Сутність та зміст
1	Прогнозуюча функція Фінансова Інвестиційна	передбачення змін у зовнішньому та внутрішньому середовищі, планування на основі прогнозів інвестицій
2	Організаційна функція	визначення структури управління, відповідальності та повноважень для реалізації стратегічних планів
3	Мотиваційна функція	стимулювання працівників до досягнення стратегічних цілей, формування корпоративної культури
4	Координаційна функція	узгодження дій різних підрозділів та напрямків діяльності для досягнення загальних цілей
5	Контролююча функція	відстеження виконання стратегічних планів, аналіз результатів, коригування стратегії в разі необхідності
6	Інноваційна функція	пошук та впровадження нових технологій, методів управління та бізнес-моделей

CEO Of Ingoude

«СТРАТЕГІЯ ЗАБУДОВНИКА» – ЦЕ ДОВГОСТРОКОВИЙ ЯКІСНО ВИЗНАЧЕНИЙ І ФОРМАЛІЗОВАНИЙ НАПРЯМОК РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМСТВА, У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА БУДІВЕЛЬ І СПОРУД, А ТАКОЖ ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА, ЩО ПРИВОДИТЬ СТАН ПІДПРИЄМСТВА У ВІДПОВІДНІСТЬ З ПОСТАВЛЕНИМИ ЦІЛЯМИ (ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МАКСИМАЛЬНО МОЖЛИВОГО ОБСЯГУ РЕАЛІЗАЦІЇ У ПОЄДНАННІ З НАЙВИЩОЮ ЕФЕКТИВНІСТЮ) У ВІДПОВІДНОСТІ ДО ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ЙОГО ВНУТРІШНЬОГО ПОТЕНЦІАЛУ І ЗОВНІШНЬОГО ОТОЧЕННЯ [Т. ЦИФРА].

ФОРМУВАННЯ СТРАТЕГІЇ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА В РАМКАХ ВІДБУДОВИ УКРАЇНИ

СТРАТЕГІЯ ФОКУСУВАННЯ В УМОВАХ ВІЙНИ МОЖЕ ВИМАГАТИ ОСОБЛИВОГО ПІДХОДУ. ЗАБУДОВНИКАМ ДОВОДИТЬСЯ АДАПТУВАТИСЯ ДО НОВИХ УМОВ, ЗМІНЮВАТИ СВОЇ ПЛАНИ ТА СТРАТЕГІЇ, ЩОБ ВИЖИТИ ТА ПРОДОВЖУВАТИ РОЗВИВАТИСЯ.

Ось декілька можливих напрямків для стратегії фокусування в умовах війни:

1. ****Фокус на внутрішній ринок****: Забудовники можуть зосередитися на внутрішньому ринку, намагаючись задовольнити потреби місцевого населення, яке може зазнавати втрат через війну.

2. ****Фокус на соціальну відповідальність****: Забудовники можуть зосередитися на проектах, які спрямовані на підтримку спільноти, таких як будівництво житла для біженців або ветеранів.

3. ****Фокус на стабільність****: Забудовники можуть зосередитися на проектах, які мають високий рівень стабільності та низький рівень ризику.

4. ****ФОКУС НА ІННОВАЦІЇ****: ЗАБУДОВНИКИ МОЖУТЬ ШУКАТИ НОВІ СПОСОБИ РОБОТИ ТА ІННОВАЦІЙНІ РІШЕННЯ, ЩОБ ПРИСТОСУВАТИСЯ ДО НОВИХ УМОВ.

ЕТАПИ ФОРМУВАННЯ ТА ОЦІНКИ ЕКОНОМІЧНОЇ СТРАТЕГІЇ ЗАБУДОВНИКА:

1. За підсумком аналізу літературних джерел обирається максимально можлива кількість факторів, які можуть характеризувати доступність житла або впливати на неї.
2. Серед сукупності факторів на основі контент-аналізу обирають найбільш вагомі - ті, що частіше зустрічаються при оцінюванні доступності житла або при класифікації житла за різними групами.
3. Проводиться дискримінантний аналіз новозбудованих житлових будинків України, що мають різні типи доступності, з метою розподілу їх на класи на основі групи факторів, обраних за результатами контент-аналізу. У результаті формуються моделі за якими можна здійснювати розподіл житла на групи у відповідності до їх доступності. У модель включаються тільки ті фактори, які мають достатню розділову здатність.

Систематизація та остаточний відбір можливих факторів, які є складовими доступності житла, впливають на кінцеве рішення отримувача продукції (населення) про придбання житла і можуть залежати від стратегії забудовника (внутрішні фактори) або навпаки можуть мати вплив на стратегію (зовнішні фактори).

19

Додаткові фактори, які можуть впливати на стратегії забудовника під час воєнних дій:

1. Вплив війни на економіку:

Війна може мати значний вплив на економіку країни, включаючи інфляцію, втрату робочих місць, зниження виробництва та інвестицій. Забудовники повинні враховувати ці фактори при плануванні своїх стратегій.

2. Зміни в законодавстві та регулюванні:

Війна може призвести до змін в законодавстві та регулюванні, що може вплинути на діяльність забудовників.

3. Вплив на інфраструктуру:

Війна може призвести до значних пошкоджень інфраструктури, що може вплинути на можливості забудовників.

4. Вплив на споживачів:

Війна може вплинути на потреби та поведінку споживачів. Наприклад, може зрости попит на доступне житло або житло в безпечних районах.

5. Кібероперації:

В умовах сучасних воєнних конфліктів, кібероперації можуть стати важливим фактором, який впливає на діяльність забудовників.

6. Соціальна відповідальність:

Забудовники можуть взяти на себе соціальну відповідальність, спрямовуючи свої ресурси на підтримку постраждалих від війни громад.

ДРУГИЙ РОЗДІЛ

Другий розділ описує господарсько-економічну характеристику ТОВ "Будівельна компанія «Оптімус», яка надає повний спектр послуг у сфері проектування, будівництва та ремонту будівель різної складності. Вона має кваліфікованих фахівців з різних областей із досвідом будівництва та проектуванні об'єктів житлової нерухомості в Україні та Європі. Компанія забезпечує робочі місця та професійні умови для майстрів у різних сферах будівництва, включаючи фасадні роботи, внутрішню обробку, бетонні та покрівельні роботи, електричні системи, водопостачання та інше.



АНАЛІЗ ДІЛОВОЇ АКТИВНОСТІ ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ОПТИМУС» ЗА 2022- 2023 РР.

Показник	Формула для розрахунку	Нормативне значення	2022	2023	Відхилення (+/-)
1	2	3	4	5	6
Оборотність активів (коефіцієнт трансформації) (Кт.)	Чиста виручка від реалізації продукції (р. 2000 ф.2) Середньорічна вартість активів (р.1300 ф.1)	Збільш.	355,6	739,2	383,6
Коефіцієнт оборотності обігових коштів (Ко.)	Чиста виручка від реалізації продукції (р. 2000 ф.2) Середньорічна вартість обігових коштів (р.1195 + р.1200 ф.1)	Збільш.	355,6	739,2	383,6
Період обороту обігових коштів (Чо.)	$\frac{360}{\text{Ко}}$	Зменш.	1,01	0,49	-0,52
Коефіцієнт оборотності запасів (Ко.з.)	Собівартість реалізованої продукції (р.2050 ф.2) Середньорічна вартість запасів (р.1100 ф.1)	Збільш.	121,5	132,5	11,0
Період обороту запасів (Чз.)	$\frac{360}{\text{Ко.з.}}$	Зменш.	2,96	2,71	-0,25
Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості (Кд.з.)	Чиста виручка від реалізації продукції (р.2000 ф.2) Середньорічна вартість дебіторської заборгованості (р.1040+р.1125+р.1130+р.1135+р.1155 ф.1)	Збільш.	238,1	402,7	164,6
Період погашення дебіторської заборгованості (Чд.з.)	$\frac{360}{\text{Кд.з.}}$	Зменш.	1,51	0,89	-0,62
Період погашення кредиторської заборгованості (Чк.з.)	Середньорічна вартість кредиторської заборгованості *360 (р.1600+р.1615+р.1620+р.1625+р.1630+р.1660+р.1690 ф.1) * 360 / Собівартість реалізованої продукції (р. 2050 ф.2)	Зменш.	254,6	422,1	167,5
Коефіцієнт оборотності власного капіталу (Кв.к.)	Чиста виручка від реалізації продукції (р.2000 ф.2) Власний капітал (р.1495 ф.1)	Збільш.	21,51	22,89	1,38

АНАЛІЗ ПОКАЗНИКІВ ЛІКВІДНОСТІ ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ОПТИМУС» ЗА 2022-2023 РР.

Показник	Формула для розрахунку	Норматив не значення	2022	2023	Відхилення (+/-)
1	2	3	4	5	6
ефіцієнт швидкої ліквідності (Кш.л.)	Поточні активи (р.1195+р.1200 ф.1) Поточні зобов'язання (р.1695+р.1700 ф.1)	К п.л.= 1-1,5	0,86	1,45	0,59
ефіцієнт швидкої ліквідності (Кш.л.)	Поточні активи – Запаси (р.1195 – р.1100 ф.1) Поточні пасиви (р.1695 +р.1700 ф.1)	Кш.л.>1	1,53	2,26	0,06
ефіцієнт платіжної здатності (Ка.л.)	Кошти (р.1160 +р.1170 ф.1) Поточні пасиви (р.1695+р.1700 ф.1)	Ка.л. = 0,2-0,35	0,54	1,07	0,53

Аналіз показників рентабельності ТОВ «Будівельна компанія «Оптимус» за 2022-2023 рр.

Назва показника	Формула для розрахунку	Норматив не значення	2022	2023	Відхилення (+/-)
Рентабельність активів за чистим прибутком (Ra.)	Чистий прибуток (р.2350 ф.2) Середньорічна вартість активів (р.1300 ф.1)	Збільш.	0,50	0,56	0,06
Рентабельність власного капіталу (Rв.к.)	Чистий прибуток (р.2350 ф.2) Середньорічна вартість власного капіталу (р.1495 ф.1)	Збільш.	1,04	1,11	0,06
Рентабельність виробничих фондів (Rф.)	Чистий прибуток (р.2350 ф.2) Середньорічна вартість виробничих фондів (р.1010 +р.1100 ф.1)	Збільш.	0,24	0,36	0,12
Рентабельність реалізованої продукції за прибутком від реалізації (RqВП)	Валовий прибуток (р.2090 ф.2) Чиста виручка від реалізації продукції (р.2000 ф.2)	Збільш.	0,75	0,76	0,01
Рентабельність реалізованої продукції за прибутком від операційної діяльності (RqОП)	Прибуток від операційної діяльності (р.2190 ф.2) Чиста виручка від реалізації продукції (р.2000 ф.2)	Збільш.	0,74	0,76	0,02
Рентабельність реалізованої продукції за чистим прибутком (RqЧП)	Чистий прибуток (р.2350 ф.2) Чиста виручка від реалізації продукції (р.2000 ф.2)	Збільш.	0,52	0,57	0,05

*джерело: побудовано автором на основі звітності компанії

Основні показники оцінки фінансового стану ТОВ «Будівельна компанія «Оптімус» за 2022-2023 рр.

Показник	Формула для розрахунку	Нормат. знач.	2022	2023	Відхилення (+/-)
Коефіцієнт автономії (незалежності) (Кавт.)	Власний капітал (р.1495 ф.1) Валюта балансу (р. 1900 ф.1)	К авт>0,5	0,47	0,64	0,17
Коефіцієнт фінансової залежності (Кф.з.)	Валюта балансу (р.1900 ф.1) Власний капітал (р.1495 ф.1)	Кф.з.=2	2,14	1,57	-0,57
Коефіцієнт фінансового ризику (Кф.р.)	Залучені кошти (р.1595+р.1695+р.1700 ф.1) Власний капітал (р.1495 ф.1)	Кф.р.=1	1,15	0,56	-0,59
Коефіцієнт маневреності власного капіталу (К ман.)	Власні обігові кошти (р.1495 – р.1095 ф.1) Власний капітал (р.1495 ф.1)	Кман.>0,1	-0,03	0,39	0,42
Коефіцієнт концентрації позикового капіталу (К кон.)	Позиковий капітал (р.1595+р.1695+р.1700 ф.1) Валюта балансу (р.1900 ф.1)	К кон.<0,5	0,53	0,36	-0,17
Коефіцієнт фінансової стабільності (К стаб.)	Власний капітал (р. 1495 ф.1) Позиковий капітал (р.1595+р.1695+р.1700 ф.1)	К стаб.>1	0,87	1,77	0,9
Коефіцієнт фінансової стійкості (К ст.)	Власний капітал + довгострокові зобов'язання (р.1495+р.1595 ф.1) Валюта балансу (р.1900 ф.1)	Кст.=0,85-0,90	0,47	0,64	0,17

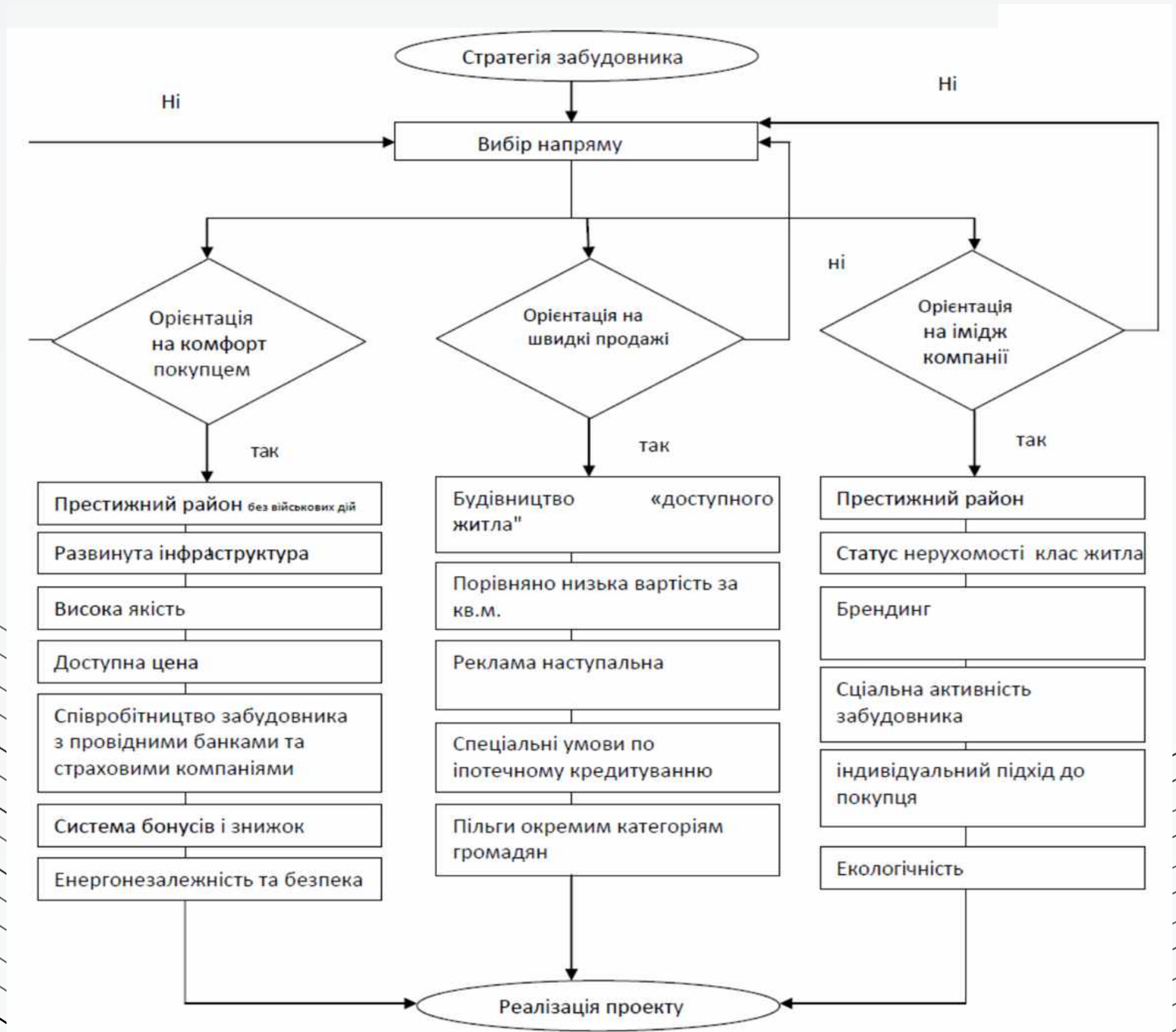
*джерело: побудовано автором на основі звітності компанії

Майже всі показники задовольняють нормативним вимогам, що свідчить про задовільний поточний стан економічної безпеки.

Проаналізувавши показники фінансової стійкості бачимо, що підприємство протягом 2023 р. мало абсолютну фінансову стійкість, що характеризує гарантовану платоспроможність підприємства.

ТРЕТІЙ РОЗДІЛ ЗОСЕРЕДЖУЄТЬСЯ НА АНАЛІЗІ ЕФЕКТИВНОСТІ ЕКОНОМІЧНОЇ СТРАТЕГІЇ ТОВ "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ОПТИМУС»

МЕТОЮ ДОСЛІДЖЕННЯ Є ВИЗНАЧЕННЯ ОСНОВНИХ СТРАТЕГІЧНИХ НАПРЯМІВ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОПТИМУС» ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИХ ПРОЄКТІВ У ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ, А ТАКОЖ РОЗРОБКА АЛГОРИТМУ ВИБОРУ ОДНОГО З НИХ



АЛГОРИТМ ФОРМУВАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ СТРАТЕГІЇ ЗАБУДОВНИКА НА РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА



"Доступне житло" - це державна програма в Україні, яка надає підтримку громадянам у придбанні житла. Ця програма може покривати від 30% до 50% вартості квартири або будинку³. Основні умови програми включають²:

- Перебування на обліку щодо поліпшення житлових умов.
- Відсутність в осіб і членів їх сімей права на власність житлової площі, а також відсутність житлової площі у власності протягом останніх трьох років.
- Розмір середньомісячного доходу на кожного члена сім'ї не повинен перевищувати трикратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні.

Важливо зазначити, що програма "Доступне житло" передбачає відшкодування лише певної частки вартості квартири. Інші кошти вносяться громадянином самостійно або у разі нестачі коштів, особа може взяти кредит в банку.

Таблиця 1. Розрахунок додаткового навантаження через відміну ПДВ пільги.

(а) Київ

Клас квартир	Ціна, за 1 кв м	Ціна першого постачання (оцінка), за 1 кв м	Різниця між цінами (оцінка), за 1 кв м	Нараховане ПДВ (оцінка), за 1 кв м
Різниця перепродажу = 0,2				
Загалом	29 707	23 766	5 941	1 188
Економ	20 800	16 640	4 160	832
Комфорт	23 000	18 400	4 600	920
Бізнес	41 700	33 360	8 340	1 668
Преміум	65 300	52 240	13 060	2 612
Різниця перепродажу = 0,4				
Загалом	29 707	17 824	11 883	2 377
Економ	20 800	12 480	8 320	1 664
Комфорт	23 000	13 800	9 200	1 840
Бізнес	41 700	25 020	16 680	3 336
Преміум	65 300	39 180	26 120	5 224

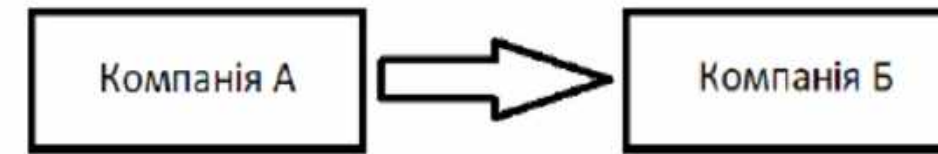
(б) Решта регіонів України

Клас квартир	Ціна, за 1 кв м	Ціна першого постачання (оцінка), за 1 кв м	Різниця між цінами (оцінка), за 1 кв м	Нараховане ПДВ (оцінка), за 1 кв м
Різниця перепродажу = 0,2				
Загалом	12 054	9 643	2 411	482
Економ	8 122	6 498	1 624	325
Комфорт	8 981	7 185	1 796	359
Бізнес	16 283	13 026	3 257	651
Преміум	25 498	20 399	5 100	1 020
Різниця перепродажу = 0,4				
Загалом	12 054	7 232	4 821	964
Економ	8 122	4 873	3 249	650
Комфорт	8 981	5 389	3 592	718
Бізнес	16 283	9 770	6 513	1 303
Преміум	25 498	15 299	10 199	2 040

Джерело: Lup.ua, Власні розрахунки.

Перше постачання житла: обкладається ПДВ

Вартість А, Сплачується ПДВ = 0,2 А



Операції "Забудовник-Інвестор"

Друге та наступні постачання житла: не обкладаються ПДВ

Вартість Б > А, ПДВ не сплачується

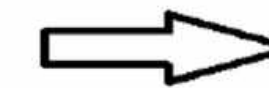
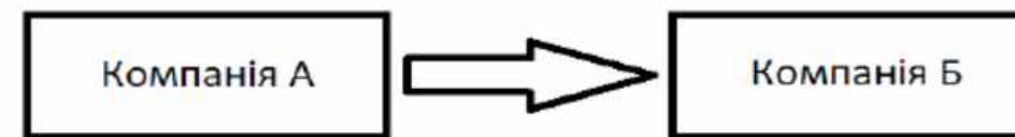


Перше постачання (перший продаж) житлового об'єкта проводиться між пов'язаними компаніями (умовно Компанією А та Компанією Б) за умовною вартістю А (Рисунок 1.1., перша схема), на яку нараховується ПДВ за стандартною ставкою 20%. Подальші операції перепродажу житлового об'єкта від Компанією Б Компанії В або фізичній особі здійснюється за умовною вартістю Б, яка є вищою ніж вартість першого постачання. Відповідно, за поточної редакції Податкового кодексу до цих операцій застосовуються пільги і різниця між вартостями (Б - А) не підлягає оподаткуванню ПДВ.

Для попередження цих схем до проекту Закону 5600 було внесено зміни: статтю 197.1 пропонується викласти у наступній редакції: "Звільняються від оподаткування операції з: ...першого постачання доступного житла та житла, що будується із залученням державних коштів". Відповідно, у такому формулюванні пільга у сплаті ПДВ більше не буде поширюватися за перепродаж нерухомості і різниця між вартостями (Б - А) також буде оподатковуватися ПДВ за ставкою 20%.

Всі постачання житла обкладаються ПДВ

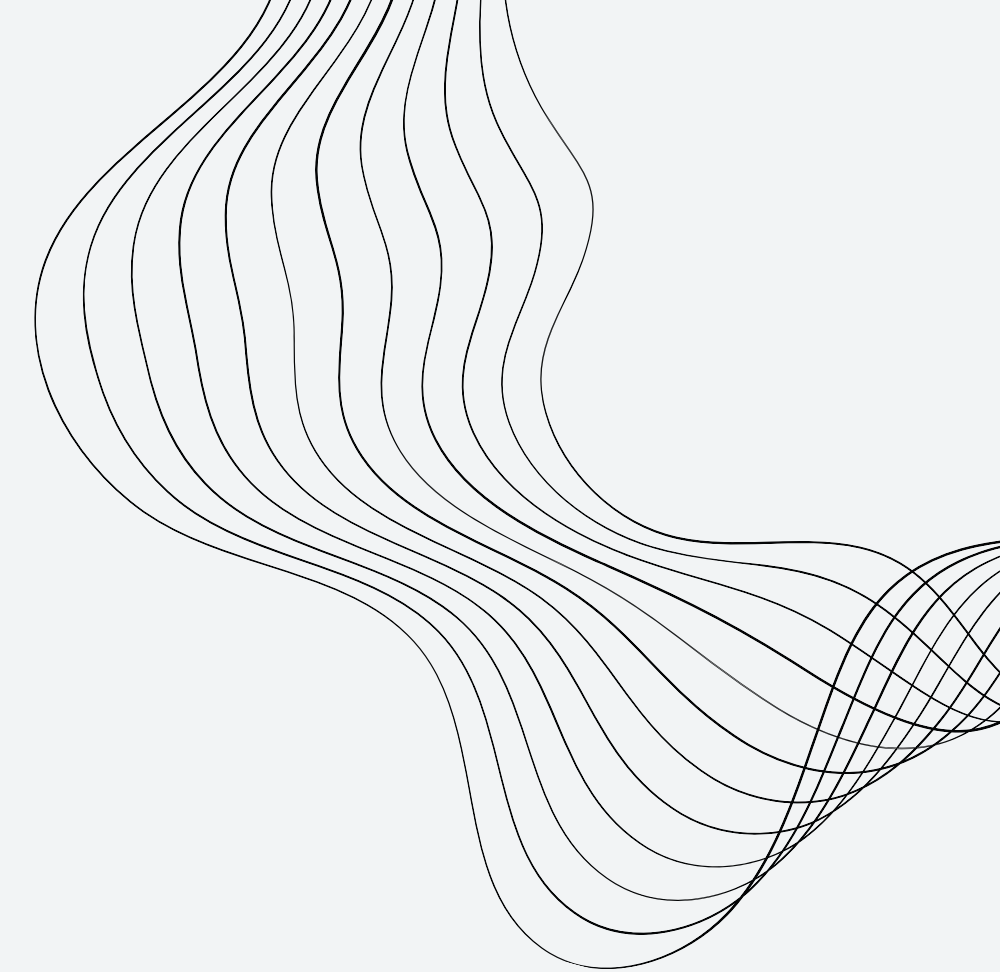
Вартість А, Сплачується ПДВ = 0,2 А



Вартість Б, Сплачується ПДВ = 0,2 * (Б - А)

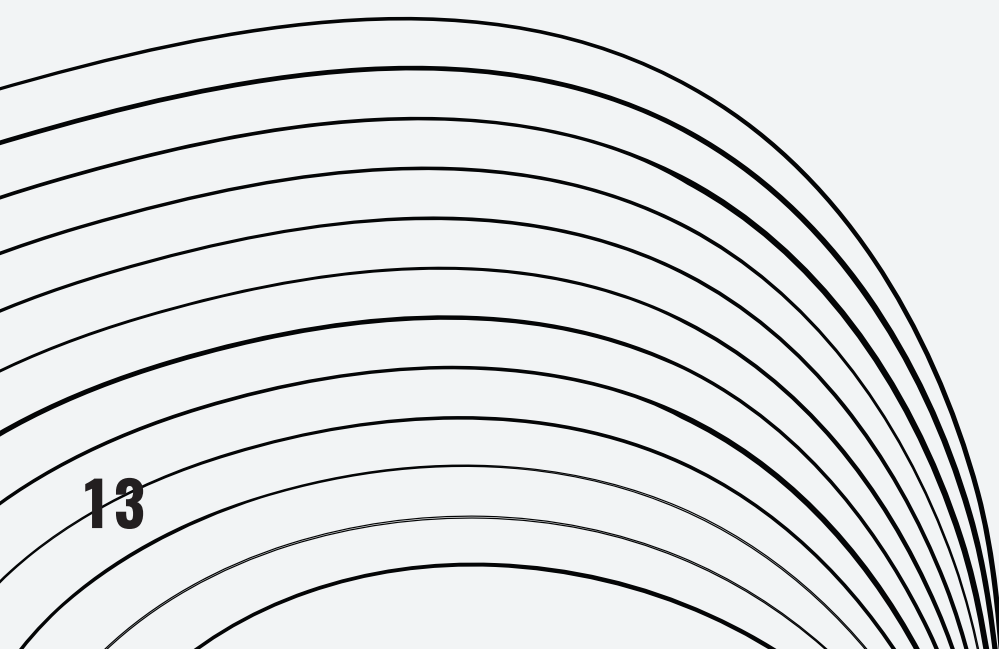
Зміна політики оподаткування вплине на економіку через два канали - зміну обсягів продажу нерухомості та її ціни. Відповідно, зміна обсягів продажу нерухомості та її ціни вплине на економічний добробут виробників, економічний добробут споживачів, а також на економічний добробут держави у формі податкових зборів. Щоб зробити висновок щодо наслідків відміни пільг ПДВ у сфері нерухомості необхідно комплексно розглянути обидва канали та економічні добробути усіх учасників ринку.

Відміна пільг ПДВ призведе до скорочення будівництва квартир на 55-175 тисяч квадратних метрів щорічно (1,3-4,2%). Таблиця 5 ілюструє скорочення виробництва квартир. В Києві будівництво зменшиться на 11-35 тисяч квадратних метрів щорічно, що складає 20% усього впливу. Найбільше скоротиться будівництво квартир класу Комфорт (36-111 тисяч квадратних метрів), Бізнес (7-29 тисяч квадратних метрів) та Економ (8-27 тисяч квадратних метрів). Найменший вплив буде на будівництво найбільш престижного житла (2-8 тисяч квадратних метрів).



	Київ		Решта регіонів України		Вся Україна	
	ТИС КВ М	%	ТИС КВ М	%	ТИС КВ М	%
Загалом	11-35	1,3-4,1	44-140	1,3-4,3	55-175	1,3-4,2
Економ	3-11	1,4-4,4	5-16	1,6-4,8	8-27	1,5-4,6
Комфорт	7-22	1,4-4,4	30-89	1,6-4,8	37-111	1,6-4,7
Бізнес	0,3-2	0,4-2,4	7-27	0,8-3,2	7-29	0,8-3,1
Преміум	0,07-0,4	0,4-2,4	2-8	0,8-3,2	2-8	0,8-3,2

Джерело: Власні розрахунки.



Відміна пільг ПДВ призведе до зростання вартості квартир на 626-2063 гривні за 1 кв метр (1,7-5,6%). Таблиця ілюструє збільшення ціни квартир (за 1 кв метр). В Києві ціна квадратного метру зросте на 431-1412 гривень, а в решті регіонів України - на 195-651 гривень. Ціна квартир класу Комфорт зросте на 553-1658 гривень, Бізнес - на 634-3370 гривень, Економ - на 500-1499 гривень, а Преміум - на 993-5278 гривень.

Зростання вартості квартир в Україні, за 1 кв метр.

	Київ		Решта регіонів України		Вся Україна	
	грн	%	грн	%	грн	%
Загалом	431-1412	1,7-5,7	195-651	1,6-5,4	626-2063	1,7-5,6
Економ	370-1227	1,8-5,3	130-390	1,6-4,8	500-1499	1,7-5,2
Комфорт	409-1227	1,8-5,3	144-431	1,6-4,8	553-1658	1,7-5,2
Бізнес	417-2502	1-6	217-868	1,3-5,3	634-3370	1,1-5,8
Преміум	653-3918	1-6	340-1360	1,3-5,3	993-5278	1,1-5,8

Джерело: Власні розрахунки.

Відміна пільги ПДВ у сфері нерухомості призведе до 0,9-2,9 млрд гривень економічних втрат українських виробників щорічно (Таблиця). Близько третини втрат виробників припадає на Київ (28-33% або 262-977 млн гривень), яка на головний ринок нерухомості України, в той час як втрати виробників у решті регіонів складуть 657-1874 млн гривень. Ймовірно, значна частина цих втрати припадає на Київську, Одеську, Львівську та Харківську області, як найбільші ринки нерухомості серед решти регіонів.

Найбільші втрати припадають на виробників нерухомості класу Комфорт та Бізнес. Виробники нерухомості класі Комфорт потенційно можуть втратити 447-1290 млн гривень щорічно або 44-49% усіх втрат виробників. Відповідні показники для класу Бізнес складають 249-908 млн гривень або 27-31% усіх втрат виробників. Виробники Преміум нерухомості постраждають менше (114-409 млн гривень щороку), як й виробники найбільш дешевої категорії нерухомості - 108-344 млн гривень щороку.

Таблиця . Втрати українських споживачів та виробників за регіонами України та класами нерухомості, млн гривень.

	Київ		Решта регіонів України		Вся Україна	
	Втрати Споживачів	Втрати Виробників	Втрати Споживачів	Втрати Виробників	Втрати Споживачів	Втрати Виробників
Загалом	334-1123	262-977	573-1974	657-1974	908-3098	919-2951
Економ	89-265	67-220	42-124	42-124	131-389	108-344
Комфорт	203-606	153-504	264-786	294-786	468-1392	447-1290
Бізнес	31-187	31-187	181-721	217-721	212-908	249-908
Преміум	11-65	11-65	86-344	104-344	97-409	115-409

Джерело: Власні розрахунки.

Відміна пільг збільшить податкові надходження до державного бюджету, які можуть скласти 2,4-4,7 млрд гривень щороку. Київ принесе до державного бюджету 817-1628 млн гривень (близько 35% усіх надходжень), а решта регіонів - 1552-3085 млн гривень відповідно. Більша частина податкового тягара припадає на виробників та споживачів нерухомості класу Комфорт та Преміум. Вони сплатять 1105-2191 млн гривень та 663-1325 млн гривень відповідно.

	Київ	Решта регіонів України	Вся Україна
Загалом	817-1628	1552-3085	2369-4713
Економ	1978-3923	103-204	300-597
Комфорт	452-899	653-1292	1105-2191
Бізнес	124-249	539-1075	663-1325
Преміум	43-87	257-513	300-600

Джерело: Власні розрахунки.

Загальний економічний ефект відміни пільг ПДВ є негативним для галузі будівництва. Щоб зробити загальний висновок щодо ефективності запропонованої податкової політики, необхідно порівняти економічні втрати та вигоди усіх учасників ринку. Таблиця 9 представляє значення суми втрат споживачів, втрат виробників та вигід держави (податкових надходжень). Хоча значення, суми не є дуже високими як для масштабу галузі, для всіх сценаріїв, які розглядалися вони є від'ємними. Це означає що сума втрат виробників та споживачів є більшою ніж податкові надходження отримані державою. Відповідно, економіка в цілому втратить від впровадження пропозиції законопроекту 5600.

Таблиця Загальний економічний ефект зміни податкової політики, млн гривень.

	Київ	Решта регіонів України	Вся Україна
Загалом	-33\ -4,9	-62\ -9,4	-95\ -14
Економ	-8,8\ -1,4	-5\ -0,8	-13,8\ -2,2
Комфорт	-20\ -3,1	-32\ -5,3	-52,2\ -8,5
Бізнес	-3\ -0,25	-17\ -2,2	-20,5\ -2,5
Преміум	-1,05\ -0,09	-8\ -1	-9,3\ -1,1

Джерело: Власні розрахунки.

ВИСНОВОК

За результатами аналізу економічної стратегії ТОВ "Будівельна компанія «Оптімус» видно, що ефективне управління фінансовими ресурсами, планування та координація діяльності підприємства є важливими аспектами для досягнення його цілей. Враховуючи значення будівельної галузі для економіки країни, важливо покращувати фінансові та організаційні процеси в цьому секторі. Зростання будівельної продукції у деяких регіонах, але спад у інших, свідчить про необхідність ретельного аналізу та планування стратегій в різних сегментах будівельної галузі. Крім того, забезпечення доступного житла для населення є важливим аспектом економічної стратегії у контексті соціальної відповідальності підприємства. Таким чином, важливо, щоб будівельні компанії розробляли та впроваджували ефективні стратегії, спрямовані на забезпечення сталого розвитку галузі та задоволення потреб населення у житлі.

ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

Введення податку негативно позначиться на кінцевому споживачі - українській сімті, додаткові втрати яких можуть сягнути близько 4.6 млрд. грн. Зниження випуску в будівельній промисловості може становити до 2.5%.

Основним бенефіціаром є бюджет, кілька програм якого спрямовані на підтримку придбання житла, тому подорожчання житла зумовить й необхідність більших трансферів, а тому ставить під сумнів ефективність ініціативи щодо ПДВ за 5600.

Низка факторів:

низька забезпеченість житлом та застарілий житловий фонд

слабка купівельна спроможність та чисті втрати населення як остаточного платника вартості житла з новим ПДВ у разі запровадження 5600

практична відсутність або рідкісність альтернативних інструментів - іпотечних програм, сталої підтримки з сторони бюджету

чіткої перспективи подальшого стійкого зростання доходів людей ставлять під сумнів доцільність досліджуваної міри щодо ПДВ

Нашою головною рекомендацією є відновлення попередньої ситуації (звільнення від сплати другої та наступної продажів) та сприяння досягненню легших умов іпотечного кредитування (основний спосіб придбання житла у розвинених країнах).