

## ВИЗНАЧЕННЯ ЕКОНОМІЧНОГО ПОТЕНЦІАЛУ РИНКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В РЕГІОНІ

*С.А. Щербініна, аспірант,*

*Полтавський національний технічний університет ім. Ю. Кондратюка, м. Полтава*

*У даній статті представлено загальне визначення економічного потенціалу ринку житлового будівництва в регіоні, виділені основні його складові та проаналізовано їх стан у сучасних умовах.*

**Ключові слова:** *потенціал, житлове будівництво, регіон, структура.*

*В данной статье представлено общее определение экономического потенциала рынка жилищного строительства в регионе, выделены основные его составляющие и проанализировано их состояние в современных условиях.*

**Ключевые слова:** *потенциал, жилищное строительство, регион, структура.*

### ВСТУП

Підвищення економічної ефективності житлового будівництва в регіоні вимагає оцінки потенціалу ринку житлового будівництва. Вивчення теоретичного матеріалу з даної проблеми свідчить, що поняття „потенціал” сучасною економічною наукою трактується неоднозначно, тому існує багато теоретичних підходів до визначення його сутності і складу. Поняття «потенціал» вчені нерідко застосовують при дослідженні ринкових можливостей суб'єктів господарювання, при формуванні й оцінці поточних і перспективних резервів, що забезпечують ефективність діяльності та створення умов для розвитку конкурентного середовища. У працях Н.С. Краснокутської, О.С. Федоніна, І.М. Репіної, О.І. Олексюка, В.І. Хомякова, І.В. Бакум визначена важливість вивчення проблем оцінки потенціалу і вказано на значні розбіжності у дефініції поняття потенціалу, його сутності, складу та співвідношення з іншими категоріями.

Ринок житлового будівництва – це важлива складова споживчого ринку, оскільки задоволення потреби у житлі є однією із ключових матеріальних умов життя людини. Залежно від цілей і рівня дослідження поняття „житло” можна вживати для позначення житлової одиниці, житлового багатоквартирного будинку, житлового фонду будь-якого територіального утворення (району в місті, міста, регіону, країни). Основна функція житла – забезпечити людині сприятливе середовище проживання, що визначає якість життя. Вагоме значення ринку житлового будівництва як сектора економіки підтверджується його значною часткою у валовому національному продукті та високим рівнем надходжень до бюджету від продажу об'єктів будівництва. Тому для обґрунтування напрямів формування державної та регіональної політики стосовно функціонування ринку житлового будівництва є потреба у визначенні його потенціалу.

### ПОСТАВЛЕННЯ ЗАВДАННЯ

Для визначення економічного потенціалу ринку житлового будівництва слід дослідити структуру потенціалу і ступінь впливовості його складових на ефективність розвитку житлового будівництва.

### РЕЗУЛЬТАТИ

Потенціал (від лат. *potentia* – сила, потужність) дослідники найчастіше розглядають у вигляді сукупності наявних засобів і ресурсів. Хомяков В.І. та Бакум В.І. визначають потенціал як «джерела, можливості, засоби, запаси, які можуть бути приведеними в дію, використані для вирішення якоїсь задачі, досягнення певної цілі, можливості окремої особи, суспільства, держави, підприємства в певній галузі» [1]. У тлумачному словнику потенціал визначено як «сукупність усіх наявних продуктивних сил, що можуть бути використані в якій-небудь галузі, сфері» [2].

Основні публікації з теорії потенціалу присвячені такій категорії, як "економічний потенціал", що функціонує у сфері виробництва, а не у сфері реалізації продукції та надання послуг. При цьому коло визначень економічного потенціалу дуже широке – від розуміння його як «річного обсягу виробництва продукції» до такої категорії, як «соціально-економічна система». Допустимо поняття "економічний потенціал" прирівняти до масштабу діяльності об'єкта, а для його характеристики використовувати розмір підприємства та його виробничу потужність. При цьому під розміром розуміється виробнича площа, кількість робочих місць, загальна чисельність персоналу, обсяг продукції, сумарна вартість основних фондів, а під потужністю – обсяг продукції в натуральному вимірі [3].

Визначити потенціал ринку житлового будівництва, припустимо на думку автора, як сукупність ресурсів, можливостей, запасів, цінностей, що можуть бути використані для сприятливих умов формування конкурентного середовища на даному сегменті ринку. Потенціал ринку житлового будівництва визначається сукупністю показників або чинників, що характеризують його силу, джерела, можливості, кошти, запаси, ресурси й багато інших виробничих резервів, які можуть бути використані в економічній діяльності для здійснення будівельного процесу. П.С. Рогожин та А.Ф. Гойко визначають поняття «будівельного процесу» як функціональну систему матеріального виробництва, у якій капітальні вкладення перетворюються в основні фонди у вигляді готових до експлуатації будинків і споруд. Функціональне призначення будівництва - реалізація інвестицій на створення нових і реконструкцію діючих виробничих і невиробничих об'єктів, їх подальше технічне переозброєння [4].

Основними характеристиками потенціалу ринку житлового будівництва є структура, тобто елементи, що

його утворюють, їхній взаємозв'язок і взаємозамінність; можливості конкурентоспроможного потенціалу (як реалізовані, так і нереалізовані); ресурси, необхідні для реалізації можливостей потенціалу; знання, навички й уміння менеджерів, що дають змогу використовувати ресурси цього ринку. Визначимо основні складові потенціалу ринку житлового будівництва: виробничий, трудовий, фінансовий, інвестиційний, інноваційний, інформаційний (див. табл.1). Кожен із цих елементів має характерну мету використання та розвитку, знаходиться під впливом різних факторів і являє собою потужну або слабку сторону.

Значний вплив на формування та розвиток ринку житлового будівництва в регіоні здійснює його виробничий потенціал, що визначається діяльністю будівельних підприємств і організацій, підприємств з виробництва будівельних матеріалів, будівельних конструкцій та будівельного обладнання. Оскільки галузь житлового будівництва є капіталоемною, то вона вимагає значних технологічних і технічних ресурсів, оскільки забезпечення земельними та матеріальними ресурсами є обмеженим, то їх ефективне та раціональне використання можливе лише за умови постійного процесу оптимізації техніко-технологічної складової виробничого потенціалу.

Технологія у галузевому аспекті являє науку про виготовлення засобів виробництва і предметів споживання необхідної кількості і якості в задані терміни з найменшими витратами живої і уречевленої праці, тобто з найменшою собівартістю [5].

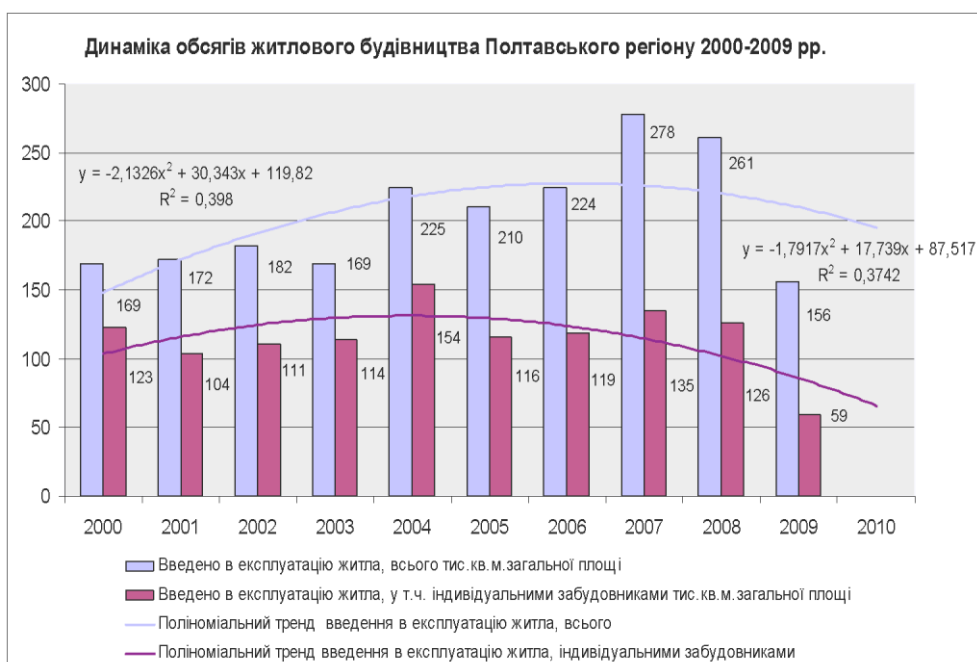
Таблиця 1 – Складові потенціалу ринку житлового будівництва

Вид потенціалу	Характеристика
Виробничий	сукупність ресурсів (земельні ресурси, матеріально-сировинні ресурси, техніко-технологічні ресурси, технологічний персонал), необхідна для здійснення будівельного процесу
Трудовий	здібності працівників до створення високоякісного житла (рівень освіти, кваліфікації, мотивації)
Фінансовий	забезпечення стабільних і життєво важливих фінансових потоків, пошук зовнішніх джерел фінансування за умови необхідності, оптимізації структури капіталу
Інвестиційний	вкладання різних видів ресурсів для отримання прибутків, ефектів
Інноваційний	сукупні можливості щодо генерації, сприйняття та впровадження нових (радикальних і модифікованих) ідей до змін технологій, до оновлення виробництва
Інформаційний	єдність організаційно-технічних та інформаційних можливостей, які забезпечують підготовку й прийняття управлінських рішень та впливають на специфіку виробництва через збирання, зберігання (нагромадження), обробку та поширення інформаційних ресурсів

Для ефективної діяльності ринку житлового будівництва потрібні такі види технологій: технології виробництва будівельних матеріалів, що вирішують проблеми виробничого процесу; технології будівництва, що дають змогу отримати готові об'єкти; технології утримання, що забезпечують відсутність передчасного зносу; технології зносу будівель, що дають можливість із об'єктів одержати матеріали для вторинної переробки. Специфіка кожного окремого виду технологічного процесу будівництва потребує відмінних організаційно-технологічних, матеріально-технічних та кадрових ресурсів. Тому на кожному етапі процесу житлового будівництва ризик недоодержання необхідних ресурсів має різну величину та справляє різноманітний вплив на ефективність будівництва.

Проаналізуємо виробничий потенціал ринку житлового будівництва Полтавського регіону. Будівельна галузь області нараховує близько 250 будівельних підприємств. Із загальної кількості будівельних підприємств 187, або 72%, становлять підприємства колективної форми власності, 40 (15,4%) – державної і 18 (6,9%) приватної форми власності. Виробництвом будівельних матеріалів у регіоні займаються 40 спеціалізованих промислових підприємств і близько 250 дрібних, які мають такі виробничі потужності з випуску основних будівельних матеріалів: стінові матеріали – 521,8 млн штук умовної цегли; збірний залізобетон – 840,5 тис. м<sup>3</sup>; вироби великопанельного домобудування – 200,1 тис. м<sup>2</sup>; столярні вироби – 304,3 тис. м<sup>2</sup>; пиломатеріали – 111,4 тис. м<sup>3</sup>; нерудні будівельні матеріали – 8803,3 тис. м<sup>3</sup>; пористі заповнювачі – 140,7 тис. м<sup>3</sup>; теплоізоляційні матеріали (мінераловатні та пінопласти) – 20 тис. м<sup>3</sup> [6].

Динаміка обсягів введення в експлуатацію житла у Полтавському регіоні за 2000 – 2009 рр. наведена на рис.1. За період 2000 – 2007 рр. відбулося збільшення обсягів введеного житла на 64%, починаючи з 2008 року, з початком фінансової кризи відбувається значне зниження загальної площі житла, введеного в експлуатацію. У 2009р. введено в експлуатацію 155,5 тис.м<sup>2</sup> загальної площі житла, що становить 59,5% до 2008 р. У міських поселеннях уведено в експлуатацію 129,9 тис. м<sup>2</sup> загальної площі житла (83,5% загального обсягу), у сільській місцевості – 25,6 тис.м<sup>2</sup> (16,5%). Скорочено житлове будівництво у 22 адміністративних одиницях області, найбільше – у м. Комсомольську, Великобагачанському, Глобинському, Котелевському та Карлівському районах (на 96,3–84,4%) [7]. Головна причина спаду обсягів будівництва – скорочення доступу до фінансування і великі борги забудовників.



*Рисунок 1 - Динаміка введення в експлуатацію житла в Полтавському регіоні*

Застосувавши поліноміальний тренд другого степеня для визначення прогнозного значення обсягу введення житла в експлуатацію на 2010 р., ми отримали 195,5 тис. м<sup>2</sup> загальної площі, у т.ч. індивідуальними забудовниками 65,85 тис. м<sup>2</sup>.

Одним із важливих факторів, що впливає на розвиток економічного потенціалу ринку житлового будівництва в регіоні, є забезпечення кваліфікованими працівниками процесу будівництва і реалізації готового житла. Тому, зважаючи на сучасний стан житлового будівництва в Україні, гостро постає питання формування, збереження, розподілу та використання трудового потенціалу. У загальному вигляді трудовий потенціал визначає резерви, що можуть бути мобілізовані для досягнення реальної цілі. Трудовий потенціал працівника – це його можлива трудова дієздатність, його ресурсні можливості в галузі праці. Визначимо дві групи параметрів трудового потенціалу:

- 1) параметри, що характеризують соціально-демографічні компоненти трудового потенціалу колективу підприємства: структура за віком і статтю, рівень освіти, родинна структура, стан здоров'я тощо;
- 2) параметри виробничих компонентів трудового потенціалу: професійно-кваліфікаційна структура, підвищення професійного рівня, творча активність [8].

Упродовж останніх років на ринку праці України бракує високопрофесійних працівників будівельної галузі як робітничих спеціальностей (каменярів, кранівників, столярів-верстатників), так і кваліфікованих спеціалістів (інженерів-будівельників, девелоперів, головних інженерів, головних архітекторів проєктів). Молоді дипломовані спеціалісти, в першу чергу, орієнтуються на рівень заробітної плати та можливість кар'єрного зростання, ігноруючи вакансії з невисокою оплатою праці. Одночасно, тисячі кваліфікованих будівельників знаходять роботу за кордоном а їхні місця займають малокваліфіковані робітники. Ефективність використання трудових ресурсів значною мірою залежить від спеціалістів, які здатні швидко і гнучко реагувати на зміни зовнішнього та внутрішнього середовищ, та визначається за допомогою показників продуктивності праці, прибутку на одного працівника, частки приросту товарообігу за рахунок збільшення продуктивності праці.

Пошук шляхів для подолання економічної кризи змушує будівельні підприємства оптимізувати стратегії подальшої діяльності на ринку житлового будівництва в регіоні. Відчуваючи на собі значний вплив реального сектору економіки, ринок житлового будівництва в той самий час перебуває під впливом фінансового ринку, оскільки потребує зовнішнього фінансування для реалізації проєктів зі створення об'єктів житлового будівництва. Фінансові ресурси є неодмінною умовою розвитку будівельних підприємств, і управління ними спрямовано у першу чергу на забезпечення стабільних і життєво важливих фінансових потоків та оптимізації структури капіталу.

Згідно з Господарським кодексом України (ст.140) [9] джерелами формування майна суб'єктів господарювання і, отже, джерелами фінансування будівельного процесу можуть бути: грошові та матеріальні внески засновників; доходи від реалізації продукції (робіт, послуг); доходи від цінних паперів; капітальні вкладення і дотації з бюджетів; надходження від продажу (здачу в оренду) майнових об'єктів (комплексів), що належать їм, придбання майна інших суб'єктів; кредити банків та інших кредиторів; безоплатні та благодійні внески, пожертвування організацій і громадян; інші джерела, не заборонені законом. 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.

До недавнього часу новобудови на регіональних ринках у переважній більшості продавалися на підставі інвестиційних договорів та договорів про пайову участь у будівництві. Майнові права за такими договорами приймалися як забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором до оформлення права власності на нерухомість на ім'я позичальника. Згідно із Законом України «Про інвестиційну діяльність» [10] фінансування житлового будівництва сьогодні може здійснюватися виключно через:

1) фонди фінансування будівництва (ФФБ типу "А" з розширеними повноваженнями забудовника та "Б" з пріоритетом рішень керуючого – фінансової установи), що мають на меті отримання житла довірцями фонду у власність;

2) фонди операцій з нерухомістю (ФОН), метою створення яких є отримання доходу власниками сертифікатів фонду;

3) інститути спільного інвестування (ІСІ), що включають корпоративні інвестиційні фонди (КІФ) у формі відкритого акціонерного товариства та пайові інвестиційні фонди (ПІФ) без створення юридичної особи;

4) недержавні пенсійні фонди;

5) безпроцентні (цільові) облигації, номіналом яких виступає, як правило, одиниця площі нерухомості.

У 2009 році будівельні підприємства Полтавської області отримали такі фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування: 47,5 % від загальної кількості підприємств одержали прибуток у сумі 47 663, 2 тис. грн; 52,5 % від загальної кількості підприємств отримали збиток у сумі 53 281,5 тис. грн. Від'ємне сальдо дорівнює 5 618,3 тис. грн. [7]. Виходячи з поточної ситуації, інвестиції в ринок житлового будівництва в найближчі роки будуть високоризикованими.

Однією з умов розвитку житлового будівництва в регіоні є впровадження інновацій у будівництво житла, яке має важливе значення для підвищення економічної ефективності галузі. Так, Ю.О. Суркова відзначає: «...інтелектуальний потенціал є основою економічного зростання будівельної індустрії, а також важливим фактором конкурентоспроможності будівельного бізнесу, підвищення добробуту населення України», а особливість інноваційного процесу в будівельній галузі полягає у: «...тому, що робота в умовах ринку змушує відмовлятися від типових рішень у будівництві, виходити на складні архітектурно-містобудівні форми будівель і споруд, займатися проблемами енергозбереження, захисту людини й довкілля в сучасному урбанізованому середовищі» [11].

Впровадження сучасних екологічно чистих, енерго- та ресурсозберігаючих технологій у виробництво будівельних матеріалів, нових комп'ютерних програм для архітекторів та інженерів, новітніх методів здійснення процесів монтажу і робіт з високотехнологічним інструментом дає змогу покращити якість житла, підвищити ефективність виробництва, зекономити ресурси, знизити витрати на експлуатацію будівель і споруд, що, у свою чергу, сприяє вирішенню проблеми забезпечення житлом населення регіону.

Завдяки практичному виключенню наукового фактора із процесу розвитку будівництва в останні роки, сьогодні ми маємо помітне технологічне відставання будівельної галузі України від розвинених країн світу. Причинами такого стану є: скорочення організацій, які виконують наукові та науково-технічні роботи; скорочення кількості працівників у наукових організаціях; скорочення організацій, що займаються інноваційною діяльністю.

На думку Л.В. Беззубко [12], фактори, що перешкоджають інноваційній діяльності на будівельних підприємствах, - це:

1. Техніко-економічні (слабкість матеріальної та науково-технічної бази, домінування традиційного виробництва, застаріла техніка та технологія, орієнтація на короткострокові цілі, недостатність коштів для ризикових проєктів).

2. Організаційно-управлінські (висока централізація та консервативність організаційної структури, відсутність інноваційної стратегії, повільне розроблення та впровадження інновацій).

3. Інформаційно-комунікативні (недостатня інформація про інновації, відсутність захисту власності на інформаційні ресурси, замкненість і обмеженість міжгалузевих зв'язків).

4. Соціально-психологічні (стереотипи поведінки, страх, опір усьому новому, збільшення невизначеності).

5. Правові (антимонопольне, податкове, патентно-ліцензійне та кредитне обмеження).

Слід зазначити, що без інноваційного потенціалу будівельні підприємства не можуть бути стратегічно гнучкими, а відповідно до цього конкурентоспроможними. Ефективне використання інноваційного потенціалу є одним із головних факторів, що визначають стабільність будівельного підприємства.

Однією із складових економічного потенціалу є інформаційні ресурси, які являють собою комплекс методів і процедур, за допомогою яких реалізуються функції збору, передачі, обробки, збереження та доведення до користувача про стан об'єкта, процесу чи явища з використанням обраного комплексу технічних засобів. Достовірна, своєчасна, релевантна інформація є гарантією ефективної діяльності підприємства, оскільки дозволяє виявляти зміни, що відбуваються в його робочому середовищі, та вчасно на них реагувати.

Оскільки складність процесу управління зумовлена значною відомчою та територіальною розгалуженістю складових ринку житлового будівництва в регіоні, то відсутність якісної, достовірної та

комплексної інформаційної системи на ринку житлового будівництва є важливою проблемою для всіх суб'єктів будівельного процесу. Ринок будівельних матеріалів і технологій розвивається дуже швидко і потребує систематизації та подання достовірної інформації зацікавленим структурам і насамперед міським проектним інститутам і будівельним організаціям. У той самий час споживач потребує інформації про нову якісну будівельну продукцію на ринку житла.

Ефективність використання інформаційних ресурсів можна визначити такими показниками, як рівень інформаційної підтримки діяльності будівельних організацій, рівень інформаційного оновлення, рівень доступу працівників до інформації, що безпосередньо стосується їх діяльності.

#### ВИСНОВКИ

Для розвитку ринку житлового будівництва в регіоні потрібні нові підходи, нові ідеї, що враховують соціальну нерівність громадян та наслідки фінансової кризи. Отже, розглянуті та проаналізовані основні складові економічного потенціалу ринку житлового будівництва в регіоні важливі для формування оптимальної політики щодо організаційно-технічного та кадрового забезпечення будівництва, ефективного функціонування та визначення джерел фінансування підприємств галузі. Таким чином, визначення системи управління житловим будівництвом на регіональному рівні потребує застосування таких механізмів стимулювання, як організаційно-економічні, фінансово-економічні, інвестиційні, нормативно-правові, що потрібні для формування належних умов функціонування ринку житлового будівництва. Актуальною залишається проблема створення такого ринку житлового будівництва, який здатний забезпечити житлом пересічних громадян.

#### SUMMARY

#### ECONOMIC POTENTIAL OF MARKET RESIDENTIAL BUILDING IN THE REGION

*SA Shcherbinina,*

*Poltava National Technical University named after Yuri Kondratyuk, Poltava*

*This article presents a general definition of the economic potential of the housing construction market in the region. The author marked out its main components and presented the analysis of its state under current conditions.*

*Key words: potential, housing, region, structure.*

#### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Управління потенціалом підприємства /В.І.Хомяков, І.В.Бакум. – К.: Кондор, 2007. – 400 с.
2. Бусел В. Великий тлумачний словник сучасної української мови. – К., 2002. – 902 с.
3. Краснокутська Н. С. Потенціал підприємства: формування та оцінка: навч. посіб. – К., 2005. – 352 с.
4. Рогожин П.С. Економіка будівельних організацій / П.С. Рогожин, А.Ф. Гойко. – К.: Видавничий дім „Скарби”, 2001. – 448 с.
5. Гелеверя Є.М. Технологічні аспекти організаційно-економічного забезпечення розвитку житлового господарства міст / Є.М. Гелеверя // Коммунальное хозяйство городов. Научно-технический сборник. – 2008. - №82. – С.163-166.
6. <http://poltavastat.gov.ua/>
7. <http://www.rada.com.ua/ukr/RegionsPotential/Poltava/>
8. Дуба С.Т. Актуальність трудового потенціалу підприємства в сучасних умовах / С.Т. Дуба, К.О. Романченко // Науковий вісник НЛТУ України.- 2009.- Вип.19.4.- С.157-160.
9. Господарський кодекс України // <http://search.ligazakon.ua/>
10. Закон України «Про інвестиційну діяльність» // <http://zakon.rada.gov.ua/>
11. Суркова Ю.О. Проблеми реалізації інноваційної моделі розвитку у вітчизняному будівельному комплексі / Ю. О. Суркова // Фінанси України. – 2008. – № 6.– С. 99-110.
12. Беззубко Л.В. Інноваційний потенціал будівництва / Л. В. Беззубко // Будівництво України. – 2008. – № 7. – С. 8-11.

*Надійшла до редакції 14 вересня 2010 р.*