

ТЕОРЕТИКО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОБЛЕМ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ

Яковенко Роман Валерійович

Центральноукраїнський національний технічний університет, м. Кропивницький, Україна

Анотація. У статті вирішується стратегічна економічна прикладна проблема: теоретико-економічне обґрунтування проблем розвитку галузі будівництва. Визначено економічну роль галузі будівництва – однієї з провідних галузей національної економіки, індикатора рівня її розвитку. Розвиток будівельної галузі призводить до активізації таких секторів економіки: виробництво будівельних матеріалів і відповідного обладнання, машинобудівна галузь, металургія та металообробка, нафтохімія, виробництво скла, деревообробна і фарфоро-фаянсова промисловість, транспорт, енергетика тощо. Проаналізовано сукупність процесів, що визначають стан первинного та вторинного ринків нерухомості, як джерел повноцінного розвитку будівельної галузі. У Кропивницькому спостерігається стійка тенденція до скорочення чисельності населення протягом багатьох років — саме це є визначальним гальмом на шляху формування попиту, а відтак і призводить до скорочення обсягів виробництва. Виробник, тобто будівельна фірма, має пропонувати ціну виходячи з витрат виробництва. Ключова проблема криється у тому, що пропонуючи ціну, виробники беруть до уваги не витрати на будівництво, а так званий рівень капіталізації, тобто можливість отримання максимального зиску. Такий зиск вони потенційно можуть отримати у разі продажу цієї нерухомості дуже забезпеченим особам, або у разі використання таких об'єктів у комерційних цілях. Наведено два етапи житлової політики країн Заходу. Сьогодні в більшості європейських країн фактично немає потреби збільшувати житлову площу – вона становить 35–45 метрів квадратних на одну людину. Визначено, що виключним способом задоволення потреб молоді у житлі є старе дешеве житло, тому більші перспективи має вторинний ринок нерухомості. Наведемо чинники, що сприятимуть розвитку будівельної галузі: зростання рівня економічних знань населення, зокрема підприємницького прошарку, що працює в будівельній сфері та відмова від прагнення отримання надприбутків; зростання чисельності населення регіону, що може відбуватись як за рахунок переважання народжуваності над смертністю, так і за рахунок міграційного приросту; зростання рівня життя та можливості отримання безпечного для подальшого існування кредиту; легалізація доходів населення та залучення їх до інвестиційної діяльності, у тому числі вкладання коштів у будівництво; зміна пріоритетів державного регулювання будівельної галузі: від отримання економічного зиску внаслідок проведення відповідних перевірок та надання дозволів – до підвищення якості та безпеки нового житла.

Ключові слова: будівництво, ринок нерухомості, попит, рівень капіталізації.

THEORETICAL AND ECONOMIC GROUNDING OF PROBLEMS OF BUILDING DEVELOPMENT

Yakovenko Roman

Central Ukrainian National Technical University, Kropyvnytsky, Ukraine

Summary. The article deals with the strategic economic application problem: theoretical and economic substantiation of the problems of the development of the construction industry. The economic role of the construction industry — one of the leading branches of the national economy, an indicator of the level of its development — is determined. The development of the construction industry leads to the activation of the following sectors of the economy: production of building materials and related equipment, machinery industry, metallurgy and metalworking, petrochemicals, glass production, woodworking and porcelain and porcelain industry, transport, energy, etc. The complex of processes determining the state of primary and secondary real estate markets as sources of full development of the construction industry is analyzed. In Kropyvnytsky, there is a steady trend towards a decline in population over the years — this is the main obstacle to the formation of demand, and therefore leads to a reduction in production volumes. The manufacturer, that is, the construction firm, has to offer a price based on the cost of production. The key problem lies in the fact that when offering prices, manufacturers take into account not the cost of construction, but the so-called level of capitalization, that

is, the possibility of obtaining maximum profits. They can potentially benefit from such a sale if they sell this property to very well-off persons, or if such objects are commercially exploited. The two stages of the housing policy of the West are presented. Today, in most European countries there is virtually no need to increase the living space - it is 35-45 square meters per person. It has been determined that the only way to meet the needs of young people in housing is to have an old cheap housing, therefore the secondary real estate market has more prospects. Here are the factors that will contribute to the development of the construction industry: the growth of the level of economic knowledge of the population, in particular the business layer, working in the construction industry and the refusal to seek a profit; an increase in the population of the region, which may be due to the predominance of fertility over mortality, and due to migration growth; the growth of living standards and the possibility of obtaining a loan secured for further existence; legalization of incomes and attraction of them to investment activity, including investment in construction; change of the priorities of the state regulation of the construction industry: from obtaining economic profit due to appropriate inspections and granting of permits - to improve the quality and safety of new housing.

Key words: construction, real estate market, demand, capitalization level.

Постановка проблеми. Будівництво – одна з провідних галузей національної економіки, своєрідний індикатор рівня її розвитку взагалі. В умовах ринкової економіки, тобто виробництва лише тієї продукції, яка потрібна споживачеві, розвиток будівельної галузі свідчить водночас про декілька позитивних моментів: зростання рівня платоспроможності населення, збільшення чисельності мешканців регіону та зростання інвестиційних можливостей цих територій. Актуальність обраного напрямку дослідження обумовлена скороченням обсягів будівництва, падінням попиту на житло як на первинному, так і на вторинному ринках.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Суттєвий внесок в аналіз та розробку практичних рекомендацій стосовно цієї проблеми в Україні зробили П. Єщенко, О. Євтух, Ю. Тимофєєв, К. Паливода, Є. Бєлінський, В. Шевчук, П. Рогожин, О. Задорожна та інші. Новизна запропонованого матеріалу полягає в аналізі актуальних умов сьогодення, що мають властивість до постійної трансформації.

Метою дослідження є обґрунтування наявних проблем, існуючих у галузі будівництва, за допомогою фундаментальних економічних законів, зокрема попиту та пропозиції.

Постановка завдання. Для досягнення поставленої мети визначено такі наукові завдання: теоретико-економічний аналіз стану проблем розвитку регіональних процесів у сферах капітального і житлового будівництва, визначення перешкод на шляху дії ринкового механізму в процесі укладання угод купівлі-продажу нерухомості, розробка заходів щодо поліпшення наявного стану.

Для вирішення поставлених завдань було використано методи діалектичного матеріалізму, аналізу, синтезу, діалектичної логіки, індукцію, моделювання, системний підхід.

Виклад основного матеріалу дослідження. Будівельна галузь є однією з найважливіших галузей народного господарства, від якої залежить ефективність функціонування всієї системи господарювання країни. Важливість цієї галузі для економіки будь-якої країни можна пояснити таким чином: капітальне будівництво створює велику кількість робочих місць та використовує продукцію багатьох галузей народного господарства. Економічний ефект від розвитку цієї галузі полягає у мультиплікативному ефекті коштів, вкладених у будівництво. Адже з розвитком будівельної галузі розвиваються: виробництво будівельних матеріалів і відповідного обладнання, машинобудівна галузь, металургія та металообробка, нафтохімія, виробництво скла, деревообробна і фарфоро-фаянсова промисловість, транспорт, енергетика тощо. Також будівництво як жодна інша галузь економіки сприяє розвитку підприємств малого та середнього бізнесу [1, с. 3].

Будівництво в Україні нині перебуває в стані занепаду: основні фонди зношені майже на 60%, у середньому на одну родину вони втричі менші, ніж у Росії, та

вчетверо, ніж у Литві. Порівняно із західноєвропейськими країнами забезпеченість житлом в Україні менша у 3–5 разів.

У Кропивницькому спостерігається стійка тенденція до скорочення чисельності населення протягом багатьох років і очікувати поліпшення ситуації в цьому напрямі – марна справа. Не є привабливою Кіровоградська область і для мігрантів з інших територій, не зважаючи на її економічний потенціал.

З макроекономічної точки зору, інвестиції у будівництво – це джерело формування виробничого капіталу. Капітал, у свою чергу, є результатом інвестицій, нагромадження яких може спричинити суттєвий результат у вигляді мультиплікативного збільшення розміру ВВП [2, с. 24]. Те саме стосується і регіонального продукту: зростання витрат на місцеве будівництво сприятиме багатократному пожвавленню регіональної економіки.

Як і будь-який інший ринок, ринок нерухомості має періоди різної ринкової кон'юнктури, тобто існують епізоди зростання попиту на продукцію будівельної галузі та періоди її падіння. І якщо попит на нерухомість падає, то це абсолютно не означає „обвал ринку”, як нам це бажають подавати засоби масової інформації, більшість яких належать крупним капіталістам, які водночас є власниками будівельних чи підрядних компаній. Не слід забувати, що діяльність у сфері будівництва (тобто формування пропозиції нерухомості на ринку) здійснює обмежене коло осіб порівняно з величезною кількістю потенційних споживачів на ринку, якими виступають абсолютно всі мешканці певного регіону. Крім того, реальні прибутки від цієї галузі взагалі отримують одиниці. Отже, тимчасові негаразди обмеженої кількості населення (падіння попиту) є набагато ліпше, ніж негаразди абсолютної більшості мешканців, що виражається у захмарних, нічим не обґрунтованих цінах на житло.

Будівельна галузь України взагалі, і Кіровоградської області зокрема характеризується певними специфічними умовами, що властиві нецивілізованій „дикій” економіці. Ціноутворення на ринку має відбуватись у результаті взаємодії платоспроможної потреби споживача на результат виробництва з одного боку, та пропонування ціни виробником цієї продукції з іншого боку [3, с. 32]. Акт купівлі–продажу відбувається лише в тому разі, коли інтереси обох сторін враховуються і учасники цієї угоди розумно йдуть на компроміс. В іншому разі – угода не відбувається.

Споживач пропонує на ринку ціну, яка відповідає рівню його купівельної спроможності. Виробник, тобто будівельна фірма, має пропонувати ціну виходячи з витрат виробництва. Ключова проблема криється у тому, що пропонуючи ціну, виробники беруть до уваги не витрати на будівництво, а так званий рівень капіталізації, тобто можливість отримання максимального зиску. Такий зиск вони потенційно можуть отримати у разі продажу цієї нерухомості дуже забезпеченим особам, або у разі використання таких об'єктів у комерційних цілях. Відтак, первинна причина кризи на ринку будівельної галузі – це незнання основ ринкової економіки власниками і управліннями будівельних компаній Кіровоградщини, неспроможність йти на компроміс та нерозуміння проблем потенційних споживачів.

Для детальнішого пояснення розглянемо декілька понять. Ціна виробника – це повна собівартість одиниці продукції плюс відповідна маса прибутку, яка відображає окупність капіталу, вкладеного у виробництво у вигляді основних фондів та оборотних засобів з урахуванням оборотності останніх. Ціна пропозиції – це ціна товарної продукції, винесеної на ринок з урахуванням витрат на пакування, транспортування, вантажно–розвантажувальні роботи. Вона повинна узгоджуватися з ціною попиту, а в разі їх розбіжності процес купівлі може не відбутись.

Ціна попиту – це той обсяг грошей, який згоден заплатити споживач за певну продукцію, в залежності від наявності в ній корисних характеристик, в яких він відчуває необхідність. Слід зазначити, що покупець абсолютно не цікавлять витрати на виробництво та доставку товару, його цікавить тільки якість і корисність. Ціна попиту – явище гіпотетичне, яке формується безпосередньо на ринку. Ціна, яка реально визначається на товар, як правило, має опосередковане відношення до ціни попиту [3, с. 30].

Пояснимо це на прикладі. Якщо будівельна компанія має готову до продажу нерухомість – вона має реагувати на зміни рівня добробуту населення, який зростає дуже повільно. Крім того, таке зростання весь час нівелюється зростанням рівня цін чи стрибками валютних курсів. Відтак, виробник має знижувати ціну і продавати готову продукцію для розрахунку з власними працівниками та за іншими зобов'язаннями. В іншому разі він нестиме витрати на утримання цих об'єктів, які псуватимуться та буде отримувати збитки порівняно з можливістю недоотримання максимального розміру прибутку. У мікроекономічному аналізі розглядається поняття постійні витрати, розмір яких не залежить від обсягів виробництва продукції. Вони потребують оплати навіть тоді, коли фірма не працює. Наприклад: заробітна плата керівництва, комунальні платежі [3, с. 72]. Отже кожен день, що товар не продається (в нашому випадку житло), завдає його виробнику суттєвих збитків.

Власник будівельної фірми є єдиною особою, яка може сприяти руху житла, сукупний споживач підвищити рівень своєї платоспроможності у короткостроковій перспективі не спроможен.

У сучасних умовах для населення актуальнішим є не первинний ринок житла, а вторинний, тобто купівля–продаж нерухомості, що була збудована раніше і має певний термін експлуатації. Така ситуація обумовлена нижчою вартістю, яка частково відповідає рівню платоспроможності населення. Крім того, вторинний ринок житла сьогодні характеризується надмірною пропозицією нерухомості, яку отримали банки після валютної кризи 2008–2009 років у якості застави під кредити. Активізація вторинного ринку житла супроводжується зростанням зайнятості у суміжних сферах – у першу чергу ремонтних робіт, в якій працює значна частка населення, але така зайнятість є тимчасовою.

Розробка індикативних планів регіонального розвитку передбачає планування: капітальних вкладень, проектного–розшукових робіт і робіт проектних організацій, будівельного виробництва та розвитку потужностей будівельно–монтажних організацій.

Головні показники плану капітальних вкладень такі:

1. введення в дію виробничих потужностей, окремих об'єктів і будов виробничого призначення, об'єктів інфраструктури (шкіл, лікарень, тощо), житла;
2. приріст виробничих потужностей на підприємствах, що працюють, шляхом технічного переозброєння й організаційно–технічних заходів;
3. введення в дію основних виробничих і невиробничих фондів;
4. обсяг незавершеного будівництва [4, с. 422].

Гальмує розвиток як вторинного так і первинного ринку нерухомості коливання валютних курсів. Так, існують випадки, коли ціни на нерухомість та будівельні матеріали були зафіксовані на найвищому рівні курсу долара США та євро, а з їх зниженням – перегляду ціни не відбулось. Ціни вимагають оперативного коригування постійно, якщо ми хочемо жити в умовах цивілізованого ринку.

Не сприятиме розвитку будівельної галузі Кіровоградщини і криза в Криму та на сході України. У разі появи значної кількості біженців з цих територій – не варто розраховувати на те, що вони будуть спроможні купувати нове дороге житло.

Можливою є лише „точкова” допомога у придбанні декількох квартир місцевою чи центральною владою. Хоча, державні закупівлі житла також спроможні спричинити мультиплікативний вплив на валовий регіональний продукт, якщо це не буде відбуватись у межах корупційних тендерів.

Доволі часто ринок попиту на продукцію залежить від ринку грошей, тобто здатності позичання певного обсягу коштів. Ставки по кредитах сьогодні не є такими, що дозволяють брати довгострокові великі кредити. Крім того, певна частка населення ще не розраховувалась за валютними кредитами 2008 року.

У житловій політиці країн Заходу було два етапи. Перший охопив період після другої світової війни. Тоді головним завданням житлової політики країн Західної Європи та Північної Америки було збільшення кількості житла, оскільки його нестача була значною, її відчували всі категорії населення. Уряди використовували житлове будівництво як каталізатор піднесення економіки. З одного боку, вони вирішували проблему стимулювання галузі шляхом надання значних дотацій у вигляді податкових пільг і субсидій для всіх учасників будівельного комплексу і споживачів, а з іншого, було запроваджено суворий контроль за ціною на житло і орендною платою.

У США була організована кредитно-ощадна система, яку забезпечували державні гарантії. Швеція надавала державні кредити на придбання житла. Великобританія пішла шляхом розвитку муніципального житлового будівництва. Кожен з цих методів виправдав себе – дефіцит житла було ліквідовано.

Після цього настав другий етап, який характеризувався підвищенням якості будівництва. Після цього ступінь державного втручання в ці процеси був послаблений. Сьогодні в більшості європейських країн фактично немає потреби збільшувати житлову площу – вона становить 35–45 метрів квадратних на одну людину. Проте з підвищенням якості житла у багатьох країнах з'явилась специфічна проблема зникнення дешевих квартир, доступних малозабезпеченим верствам населення [4, с. 429–430].

У гонитві за інтересом власників будівельних компаній слід не допустити руйнування старого дешевого житла, яке сьогодні є виключним способом задоволення потреб молоді у житлі.

Висновки. Отже, які чинники сприятимуть розвитку будівельної галузі Кіровоградщини в умовах сучасної економіки.

По–перше – зростання рівня економічних знань населення, зокрема підприємницького прошарку, що працює в будівельній сфері та відмова від прагнення отримання надприбутків, які сьогодні, в умовах економіки України, легальним чином заробити неможливо.

По–друге, це зростання чисельності населення регіону, що може відбуватись як за рахунок переважання народжуваності над смертністю, так і за рахунок міграційного приросту [5, с. 73]. Вплинути на цю проблему можна лише за рахунок непрямих методів, зокрема підвищення якості життя та появи перспектив на майбутнє.

По–третє – зростання рівня життя та можливості отримання безпечного для подальшого існування кредиту. Рівень відсоткової ставки для споживчого кредитування не має перевищувати 3%, замість 20%–25%, що мають місце сьогодні в Україні.

По–четверте – легалізація доходів населення та залучення їх до інвестиційної діяльності, у тому числі вкладання коштів у будівництво [6]. Активізація інвестування із внутрішніх джерел, тобто нагромаджених коштів населення – це шлях вирішення абсолютної більшості проблем.

По–п'яте – зміна пріоритетів державного регулювання будівельної галузі: від отримання економічного зиску внаслідок проведення відповідних перевірок та надання

дозволів – до підвищення якості та безпеки нового житла. Слід переглянути сферу та інтенсивність державного контролю за будівельною галуззю.

Conclusions. Consequently, what factors will contribute to the development of the Kirovohrad construction industry in a modern economy.

Firstly, the growth of the level of economic knowledge of the population, in particular the entrepreneurial layer, working in the construction sector and the refusal of the desire to obtain a super-profit, which today, in the conditions of the Ukrainian economy, can not be legally earned.

Secondly, it is an increase in the population of the region, which may be due to the predominance of fertility over mortality, and due to migration growth. Impact on this problem can only be achieved through indirect methods, in particular, improving the quality of life and the emergence of prospects for the future.

Third, the growth of living standards and the possibility of obtaining a loan secured for further existence. The level of interest rate for consumer lending should not exceed 3%, instead of 20% -25%, which is taking place today in Ukraine.

Fourthly, the legalization of incomes and their involvement in investment activity, including investment in construction. Activating investment from internal sources, that is, accumulated funds of the population, is the way of solving an absolute majority of problems.

Fifthly, the change in the priorities of state regulation of the construction industry: from obtaining economic profit due to appropriate inspections and granting of permits - to improve the quality and safety of new housing. The scope and intensity of state control over the construction industry should be reviewed.

Список використаних джерел.

1. Дибя В. В. Стан та перспективи розвитку будівельної галузі України / В. В. Биба, В. С. Гаташ // Зб. наук. праць (галузеве машинобудування, будівництво). – Полтава : ПолтНТУ, 2013. – Вип. 4 (39). Том 2. – С. 3–9.
2. Базилевич В. Д. Макроекономіка : підруч. / Базилевич В. Д., Базилевич К. С., Баластрик Л. О. ; за ред. В. Д. Базилевича. – К. : Знання, 2004. – 851 с.
3. Яковенко Р. В. Основи теорії економіки для технічних спеціальностей : навч. посіб / Роман Яковенко. – Кіровоград : „Поліграф-Сервіс”, 2009. – 120 с. : іл.
4. Державне регулювання економіки : підруч. / [Михасюк І., Мельник А., Крупка М., Залога З.]. – К. : Атіка, Ельга-Н, 2000. – 592 с.
5. Яковенко Р. В. Перспективи розвитку будівельної галузі Кіровоградщини / Р. В. Яковенко // Розвиток економічної думки : зб. наук. праць. – Кіровоград : „Поліграф-сервіс”. – 2014. – Вип. 7. – С. 68–73.
6. Яковенко Р. Перспективи розвитку будівельної галузі Кіровоградщини [Електронний ресурс] / Р. Яковенко. – Режим доступу : <http://persha.kr.ua/news/15434-perspektivi-rozvitku-budivelnoyi-galuzi-kirovogradshhini.html>. – Назва з титул. екрану.

References.

1. Dyba, V.V. and Hatash, V.S. (2013), *Stan ta perspektyvy rozvytku budivel'noi haluzi Ukrainy* [Status and prospects of the construction industry in Ukraine], *Zbirnyk naukovykh prats' (haluzeve mashynobuduvannya, budivnytstvo)*, vol. 2, pp. 3-9.
2. Bazylevych, V.D., Bazylevych, K.S. and Balastryk, L.O. (2004), *Makroekonomika* [Macroeconomics], Znannya, Kyiv, Ukraine.
3. Yakovenko, R.V. (2009), *Osnovy teorii ekonomiky dlia tekhnichnykh spetsial'nostej* [Bases of economics for technical specialties], Polihraf-Servis, Kirovohrad, Ukraine.
4. Mykhasyuk, I., Mel'nyk, A., Krupka, M. and Zaloha, Z. (2000), *Derzhavne rehulyuvannya ekonomiky* [State regulation of the economy], Atika, El'ha-N, Kyiv, Ukraine.
5. Yakovenko, R.V. (2014), *Perspektyvy rozvytku budivel'noi haluzi Kirovohradschyny* [Prospects for the construction industry in Kirovograd region], *Rozvytok ekonomichnoyi dumky*, vol. 7, pp. 68-73.
6. Yakovenko, R.V. (2014), *Perspektyvy rozvytku budivel'noi haluzi Kirovohradschyny* [Prospects for the construction industry in Kirovograd region], [Online], available at: <http://persha.kr.ua/news/15434-perspektivi-rozvitku-budivelnoyi-galuzi-kirovogradshhini.html>. (Accessed 14 April 2019).