

ЯКОВЕНКО Роман Валерійович
кандидат економічних наук

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ КІРОВОГРАДЩИНИ

Проаналізовано сукупність процесів, що визначають стан первинного та вторинного ринків нерухомості, як джерел повноцінного розвитку будівельної галузі Кіровоградської області.

Постановка проблеми та її актуальність. 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.

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

Метою статті є теоретико–економічний аналіз стану проблем розвитку регіональних процесів у сферах капітального і житлового будівництва.

Виклад основного матеріалу. 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 [4, 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 Кіровограді спостерігається стійка тенденція до скорочення чисельності населення протягом багатьох років. Так, протягом січня–березня 2014 року народилось 2637 осіб, а померло 4492. Загальний коефіцієнт природного приросту (а в нашому випадку – скорочення) на 1000 осіб наявного населення складає (–7,6) [1] 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 [7, 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 [2, 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 управлінцями 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 покупця 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 [2, 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 [2, 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.

В 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:

- введення в дію виробничих потужностей, окремих об'єктів і будов виробничого призначення, об'єктів інфраструктури (шкіл, лікарень, тощо), житла;
- приріст виробничих потужностей на підприємствах, що працюють, шляхом технічного переозброєння й організаційно–технічних заходів;
- введення в дію основних виробничих і невиробничих фондів;
- обсяг незавершеного будівництва [6, 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 [6, 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. 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. 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.

Список використаної літератури

1. Офіційний сайт Держкомстату України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua.
2. Яковенко Р. В. Основи теорії економіки для технічних спеціальностей : навч. посіб / Роман Яковенко. – Кіровоград : „Поліграф-Сервіс”, 2009. – 120 с. : іл.
3. Яковенко Р. В. Технології продажу товарів / Роман Яковенко. – Кіровоград : 2003. – 212 с.
4. Диба 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.
5. Яковенко Р. В. Національна економіка : навч. посіб. / Роман Яковенко. – [2-ге вид., випр.]. – Кіровоград : „КОД”, 2010. – 548 с. : іл.
6. Державне регулювання економіки : підруч. / [Михасюк І., Мельник А., Крупка М., Залога З.]. – К. : Атіка, Ельга-Н, 2000. – 592 с.
7. Базилевич В. Д. Макроекономіка : підруч. / Базилевич В. Д., Базилевич К. С., Баластрик Л. О. ; за ред. В. Д. Базилевича. – К. : Знання, 2004. – 851 с.