УДК 351.778.531

С. В. Ірхіна,
аспірант, Національна академія державного управління при Президентові України, м. Київ

ОЦІНКА КОНКУРЕНТНИХ ПЕРЕВАГ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В КОНТЕКСТІ ПОБУДОВИ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

S. Irkhina,
graduate student, National Academy of Public Administration, the President of Ukraine, Kyiv

ASSESSMENT OF THE COMPETITIVE ADVANTAGES OF HOUSING IN THE CONTEXT OF BUILDING AFFORDABLE HOUSING IN UKRAINE

У статті розглянуто нинішній стан забезпеченості населення житлом в Україні, виявлено особливості конкуренції в будівельній галузі. Також в роботі окреслено основні конкурентні фактори, які впливають на будівництво доступного житла.

Examined the current status provision population with housing in Ukraine, the peculiarities of competition in the construction industry. Also in the paper outlines the key competitive factors affecting the construction of affordable housing.

Ключові слова: житлове будівництво, доступне житло, конкурентоспроможність, конкурентні переваги, оцінка конкурентних переваг.
Key words: housing, affordable housing, competitiveness, competitive advantage, evaluation of competitive advantage.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Основним показником, що характеризує соціально-економічний розвиток держави, є зростання добробуту населення, ключовими характеристиками якого виступає забезпеченість первинних потреб людини, до яких відносять і рівень забезпеченості населення житлом, комфортність та упорядкованість житла. Враховуючи масштаби існування значної потреби з боку переважної більшості населення країни у поліпшенні житлових умов, в умовах обмежених можливостей будівельної галузі задовольнити цей попит, практичної відсутності та неефективності державних програм з фінансування житлового будівництва, а також відсутність у більшості населення можливості придбання житла, нагальною потребою стає питання будівництва доступного житла в Україні та визначення конкурентних переваг житлового будівництва.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблемі будівництва в останній час приділялася значна увага як у теоретичному, так і в методичному аспектах. Дослідженню сфери побудови доступного житла присвячені праці таких вітчизняних і зарубіжних вчених, як А.Н. Асаул, В. В. Бузирева, Н. В. Васильєва, Л.О. Воронова, Г.В. Горчаківська, А.В. Кравець, В.М. Котова, Д.О. Фаріон та ін. Проте, деякі питання залишилися не висвітленими і потребують подальших досліджень, а саме оцінка конкурентних переваг будівництва доступного житла з врахуванням національних особливостей розвитку економіки.

МЕТА ТА ЗАВДАННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою статті є оцінка конкурентних переваг житлового будівництва в контексті побудови доступного житла в Україні. Відповідно до мети в рамках дослідження проаналізовано рівень забезпеченості житлом в Україні, стан будівництва доступного житла в Україні, виявити особливості досліджуваного ринку, а також виділити їх основні конкурентні фактори, які впливають на будівництво доступного житла.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Забезпечення доступності житла для громадян є основним викликом, що стоїть перед державною житловою політикою. Законодавство України визначає доступне житло як "недороге житло, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов" [1]. У міжнародній практиці поняття "доступне житло" (housing affordability) означає те житло, яке може бути придбане споживачем. У різних країнах за критерій доступності приймають "доступність оплати" житла, можливість придбання комерційного житла або доступність оплати на утримання соціального житла.

В Україні протягом останніх 20 років значно загострилась житлова проблема, яка наразі викликає найбільше занепокоєння більшості громадян України. Так, середня забезпеченість населення України згідно зі статистичними даними становить 21,9 кв. м загальної площі житла в середньому на одного міського жителя та 26,8 кв. м у середньому на одного сільського жителя, що нижче середньої забезпеченості житлом в Європі — 30—35 кв. м. на одну особу [4, с. 92]. Придбання житла сьогодні є недоступним для основної частини населення України. Рівень доходів переважної більшості громадян не дозволяє купувати житло не тільки за ринковими цінами, а й за собівартістю. У той же час ціни на житло стрімко зростають. У великих містах України темпи такого зростання становлять 60—80% [5, с. 41]. Найбільш складним є питання отримання житла молодими сім'ями, що не мають достатнього рівня доходів. Рівень забезпечення молоді житлом є дуже низьким лише третя частина молоді живе в окремих квартирах, кожна десята молода сім'я проживає у комунальних квартирах, стільки ж проживає і гуртожитках, кожна сьома винаймає квартири, 10% живуть у гуртожитках, кожна сота сім'я мешкає у непристосованих приміщеннях. Близько 30% молодих родин взагалі не забезпечені житлом. Із 2,5 млн молодих родин в Україні близько 800 тис. мають потребу в поліпшенні житлових умов. Водночас саме в цих родинах народжується до 80% дітей [9, с. 24].

Темпи будівництва житла залишаються значно нижчими ніж до кризи. Так, у 2009 р. було здано на 39,0% житла менше ніж у 2008 р., у 2010 р. показник збільшився майже в півтори рази, проте залишився істотно нижчим від докризового. У 2011 р. даний показник збільшився лише на 71 тис. кв. м або на 0,8%, що становить лише 89,65% від показника 2008 р. Зазначимо, що зростання кількості зданих в експлуатацію житлових метрів переважно зумовлено зростанням інтенсивності будівництва доступного житла, внаслідок реалізації державної програми (рис. 1). Введення доступного житла за рахунок коштів державного бюджету скоротилось у 2009 р. на 42,3% у порівнянні з 2008 р., а у 2012 р. збільшилось на 10,3% у порівнянні з 2011 р.

Однак, навіть при позитивній динаміці зростання обсягів введення в експлуатацію житла, забезпеченість населення житлом зростає досить повільними темпами. На даний процес впливає і якість наявного житлового фонду, і переважне будівництво елітних будинків та котеджів як одного із активів з високою дохідністю. Сьогодні в черзі громадян, що потребують поліпшення житлових умов перебувають 1084 тис. громадян. Саме збереження донині такого інституту як черга на отримання житла є слабкою ланкою економіки дефіциту, для якої була властива суттєва невідповідність між попитом і пропозицією житла. На сьогодні черга залишається скоріше формальним інститутом, оскільки за чисельністю черговиків неможливо визначити реальний попит населення на житло. Разом з тим чисельність черговиків може виступати опосередкованим індикатором неплатоспроможного попиту на житло.

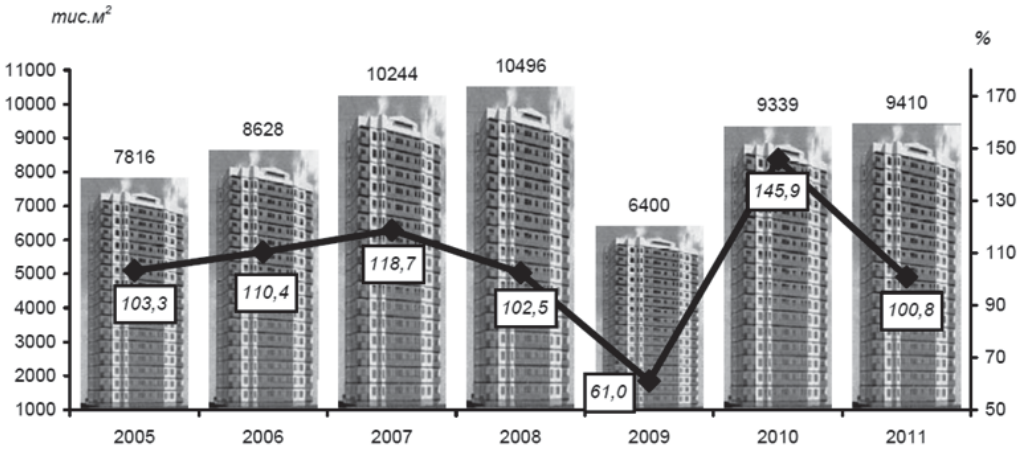

Рис. 1. Прийняття в експлуатацію житла в Україні у 2005—2011 рр.

Джерело: [4, с. 16].

У житловій сфері нині наявні й інші деформації. Безплатна приватизація дала можливість стати власниками житла сім'ям з різним рівнем доходів. Внаслідок цього виникла значна соціальна неоднорідність серед власників квартир у житлових будинках, що зумовлює появу проблем у процесі управління житлом [6, с. 75].

Загалом стан справ у житловій сфері слід визначити як незадовільний, з очевидними негативними тенденціями до погіршення. Фахівці називають цілий ряд невирішених проблем, що притаманні будівельній галузі [2; 3]:

— низький рівень інвестицій у будівельну галузь, особливо на регіональному рівні;

— зростання обсягів дебіторської й кредиторської заборгованості в будівельних організаціях;

— відсутність чи обмежений вибір реально платоспроможних замовників, низька платоспроможність наявних замовників, несвоєчасні розрахунки за виконані будівельні роботи;

— високий рівень збиткових підприємств і організацій;

— відсутність джерел фінансування будівництва;

— високий ступінь зносу основних фондів, їх занедбаність через відсутність інвестиційного попиту;

— практична ліквідація великих будівельних підрозділів, здатних виконувати багатомільйонні проекти (неможливість конкурувати з крупними іноземними структурами);

— недосконала система ціноутворення;

— бюрократичні перешкоди на шляху реалізації інвестиційних проектів;

— відсутність рівних правових умов діяльності всім учасникам інвестиційного процесу;

— недосконала система механізмів нормативно-правового регулювання економічних, соціальних і правових відносин у житловій сфері).

Вихід України на рівень сучасних житлових стандартів країн Центрально-Східної Європи (23—30 кв. м на одну особу) потребує радикальної корекції нинішньої житлової політики [8, с. 109]. Вирішення житлової проблеми можливе за рахунок створення державою умов, коли кожен мешканець міста отримає можливість побудувати житло, придбати його у власність, орендувати. Це має формуватися переважно на ринкових засадах, і всі громадяни, крім малозабезпечених, повинні задовольняти потреби в житлі за власні кошти, використовуючи систему кредитування.

Основною функцією держави є створення умов для ефективного відтворення житлового фонду через стимулювання припливу в житлову сферу позабюджетних ресурсів, і насамперед коштів громадян, уведення порядку, що забезпечує рівні і сприятливі умови доступу до земельних ділянок, а також об'єктів незавершеного житлового будівництва. Держава також має взяти на себе захист прав споживачів житлових послуг і житла як об'єкта власності.

Конкуренція є основою розвитку інвестиційної активності тієї чи іншої галузі, будівельна галузь не є винятком. Проблема підвищення конкурентоспроможності розроблена М. Портером. Як зазначив М. Портер, конкуренція — це динамічний процес, що швидко розвивається [8, с. 39]. Основою конкурентних переваг за М. Портером є науково-дослідний та дослідно-конструкторські роботи (далі — НДДКР). Однак необхідно зазначити, що інвестиції у НДДКР не принесуть миттєвої віддачі, тому що це інвестиції у знання, досвід та нові технології виробництва. Отже, це інвестиції у майбутнє будівельної галузі. Вони мають сприяти науковому підходу до розвитку цієї галузі економіки. Розробки, що відбудуться, спинятимуть зниженню кошторисної вартості будівельних інвестиційних проектів, що у свою чергу принесе загальну знижку кошторисної вартості житла та зростанню конкурентних переваг, а в наслідок всіх цих подій відбудеться підвищення попиту на ринку житла.

Специфіка будівельної діяльності, а також непристосованість будівельних підприємств до дій в конкурентному середовищі, використання неринкових інструментів регулювання ринку будівельної продукції визначають унікальність розроблюваних стратегій та орієнтирів розвитку в рамках побудови доступного житла в Україні. Мінливість і складність існуючих в сучасних соціально-економічних системах взаємозв'язків визначає необхідність вдосконалення системи маркетингу, шляхом включення до числа маркетингових змінних регіональних і соціальних аспектів, що впливають на вектори розвитку суб'єктів будівельного ринку. Розробка та реалізації стратегії будівельного підприємства вимагає вивчення системних характеристик його розвитку з позиції конкурентоспроможності.

Розглянемо основні конкурентні переваги будівництва доступного житла в Україні:

— людські ресурси — створення нових робочих місць, зростання рівня зайнятості населення та зменшення безробіття.

— капітал — з'являться додаткові джерела капітальних вкладень (державний капітал, банківський сектор, приватні інвестиції) та механізми реалізації капітальних вкладень і участі приватних осіб у цьому процесі у формі державно-приватного партнерства.

— адміністративна інфраструктура — спрощення процедур отримання дозвільних документів та введення житла у експлуатацію.

— інформаційна інфраструктура — створення інтернет-порталів в сфері будівництва, ЖКГ та нерухомості, медійних проектів, регулярних конференцій, семінарів та ярмарків іпотеки та будівельних виставок, на яких будуть представлені всі нові проекти у сфері житлового будівництва.

Деякі аспекти можливостей регіональної економіки, що визначаються в процесі створення та реалізації програм доступного житла в Україні:

Стратегічний аспект:

— реалізується ефективний механізм підвищення конкурентоспроможності регіональної економіки;

— створення програм будівництва доступного житла є інструментом диверсифікації регіональної економіки;

— програма будівництва доступного житла є однією з ефективних форм взаємодії регіональної влади та бізнесу.

Економічний аспект:

— будівництво доступного житла несе в собі очевидний потенціал поліпшення статистичних показників регіональної економіки (зростання ВВП, підвищення продуктивності праці, створення нових робочих місць);

— передбачається підвищення рівня ефективності вкладення бюджетних коштів в інфраструктурні проекти в рамках комплексної забудови;

— передбачається активізація розвитку суміжних галузей промисловості: машинобудівний комплекс, виробництво обладнання та інструментів, вантажоперевезення, система професійної освіти і т. ін.

Технологічний аспект:

— стимулює модернізацію будівельної та суміжних галузей за рахунок створення стійких каналів передачі передових знань та обміну досвідом в рамках єдиного технологічного та інформаційного простору;

— у галузі будуть більш ефективно поширюватися і контролюватися нові стандарти якості за рахунок підвищення рівня конкуренції, активізації робіт з просування нових технологій на ринок.

Соціальний аспект:

— передбачається підвищення рівня зайнятості населення, зростання добробуту і поліпшення якості життя населення за рахунок інтенсифікації діяльності окремих підприємств, які співпрацюють з державою у рамках програми.

Сукупний синергетичний ефект від роботи підприємств, держави та банків полягає в посиленні конкурентних переваг як в галузі будівництва доступного житла, так і виробництва будівельних матеріалів, що позитивно позначається на якості життя населення.

Споживач (населення), забудовники, банки, держава і підприємства-виробники будівельних матеріалів взаємодіють в єдиному інформаційному просторі. Стимульований будівельними компаніями рівень інформованості (а також підтримуваний рівень інтересу до продукту) призводить до збільшення попиту з боку споживача на доступне житло, що в свою чергу стимулює забудовників зводити об'єкти будівництва, в тому числі реалізовувати проекти комплексної забудови як з використанням традиційних технологій і матеріалі, так і нових.

Участь у програмі будівництва доступного житла дасть будівельним компаніям можливість завершити житлові об'єкти з високим рівнем готовності, покращити фінансові результати від господарської діяльності внаслідок скорочення податкових витрат. Через отримання кредиту за низькою ставкою держава покриває різницю у ставках, а будівельна організація виконує певні задачі держави. Державне замовлення на будівництво — це найпоширеніша форма стимулювання будівельних організацій на виконання соціально-економічних програм будівельної галузі.

З боку забудовників також збільшується попит на традиційні будівельні матеріали, виникає потреба в нових, що призводить до збільшення рівня конкуренції між виробниками будівельних матеріалів. Виробники будівельних матеріалів в умовах підвищеної конкуренції та зростаючого попиту на їх продукцію збільшують асортиментний ряд, підвищують якість готових виробів, прагнуть до зниження витрат виробництва, збільшення продуктивності праці, застосовуючи більш ефективні маловитратні ресурсо- і енергозберігаючі технології виробництва. У результаті знижується собівартість виробництва будівельних матеріалів, знижується їх відвантажувальних ціна, що веде до зменшення вартості 1 кв. м житла, роблячи його більш якісним і доступним для населення.

ВИСНОВКИ

Підсумовуюче вищевикладене, необхідно зазначити, що питання оцінки конкурентних переваг житлового будівництва в контексті поліпшення становища у сфері забезпечення населення України доступним житлом закономірно посідають центральне місце в сучасній політиці. Підвищення конкурентоспроможності житлового будівництва матиме суттєвий позитивний ефект для пом'якшення соціальної напруженості, утвердження легітимності здійснюваної соціально-економічної політики та суспільного консенсусу щодо напрямів і пріоритетів соціально-економічних перетворень. Дієвість держави у підвищенні конкурентних переваг будівельної галузі та впровадження доступного житла створить більш сприятливі умови для формування доступності житла для населення України.

Перспективним напрямом дослідження є удосконалення моделі забезпечення конкурентоспроможності будівництва соціально доступного житла, що дасть можливість залучити до побудови доступного житла більшу кількість будівельних підприємств та дозволить задовольнити попит більшості нужденних верств населення на придбання такого житла у власність?

Література:

1. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом: указ Президента України від 08.11.2007 р. № 1077/2007 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.president.gov.ua/ru/documents/6956.html
2. Гнат Г.О. Соціально-психологічні аспекти формування квартир соціального та доступного житла / Г.О. Гнат // Дизайн, архітектура, образотворче мистецтво: міжвідомчий науково-технічний збірник з матеріалів VI Всеукраїнської науково-практичної конференції "Інновації в освіті, науці та виробництві". — Вип. 6. — Полтава: ПІЕП, 2009. — С. 184—190.
3. Гнесь І.П. Методологічні напрямки оптимізації планувальної структури квартир соціального і доступного житла // І.П. Гнесь, Г.О. Гнат // Сучасні проблеми архітектури та містобудування — К.: КНУБА — 2011. — № 26. — С. 247—262.
4. Житлове будівництво в Україні у 2005—2011 роках. Статистичний збірник // Державна служба статистики України. — К.: Держстат України, 2012. — 102 с.
5. Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла. — К.: Видавничий дім "Києво-Могилянська академія", 2006. — Ч. 1: Новітні тенденції. — 173 с.
6. Олійник Н.І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання: монографія / Н.І. Олійник. — К.: НАДУ, 2011. — 288 с.
7. Портер М. Конкуренция / М. Портер; [пер. с англ.]. — М.: Изд-кий дом "Вильямс", 2006. — 608 с.
8. Радіонова О. М. Динаміка розвитку міста та міської зайнятості: теоретико-методологічний аспект / О.М. Радіонова // Вісн. Нац. юрид. академії України ім. Ярослава Мудрого. — № 2 (5). — 2011. — С. 108—121.
9. Щеглова О.Ю. Методологічні проблеми та тенденції розвитку житлового фонду в Україні на державному та регіональному рівнях/ О.Ю. Щеглова // Наукові праці КНТУ. — Економічні науки. — 2010. — Вип. 17. — С. 21—25.

References:

1. Administration of the President of Ukraine (2007), Decree of the President of Ukraine "On measures for affordable housing in Ukraine and improvement of public housing", available at: http://www.president.gov.ua/ru/documents/6956.html (Accessed 28 May 2013).
2. Gnat, G.A. (2009), "Social and psychological aspects of social apartments and affordable housing", arkhitektura, obrazotvorche mystetstvo: mizhvidomchyj naukovo-tekhnichnyj zbirnyk z materialiv VI Vseukrains'koi naukovo-praktychnoi konferentsii, [Design, architecture, art: interdepartmental scientific and technical collection of materials VI All-Ukrainian scientific-practical conference], Innovatsii v osviti, nautsi ta vyrobnytstvi,[Innovations in education, science and production], Poltava National Technical University named Yuriy Kondratyuk, Poltava, Ukraine, pp.184—190.
3. Hnes, I.P. (2011), "Methodological optimize the urban fabric of social apartments and affordable housing", Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia, KNUCA, vol. 26, pp. 247—262.
4. State Statistics Service of Ukraine (2012), " Zhytlove budivnytstvo v Ukraini u 2005—2011 rokakh. Statystychnyj zbirnyk" [Housing in Ukraine in 2005—2011, respectively, Statistical Yearbook], Derzhkomstat, Kyiv, Ukraine.
5. Kravchenko, V.I. and Palyvoda, K.V. (2006), Finansuvannia budivnytstva zhytla [financing of housing], Publishing House of "Kyiv-Mohyla Academy", Kyiv, Ukraine.
6. Oleinik, N.I. (2011), Rozvytok rynku zhytla v Ukraini: teoriia ta praktyka derzhavnoho rehuliuvannia, [Development of the housing market in Ukraine: the theory and practice of state regulation] NAPA, Kyiv, Ukraine.
7. Porter, M.(2006), Competition, cue house "Williams", Moscow, Russia.
8. Radionova, O.M. (2011), "Dynamics of cities and urban employment: theoretical and methodological aspects", Visn. Nat. jurid. Akademiї, vol. 2 (5), pp.108—121.
9. Shcheglova, O. Y. (2010),"Methodological issues and trends in housing in Ukraine at national and regional levels", Naukovi pratsi KNTU. — Ekonomichni nauky, vol. 17, pp. 21—25.

Стаття надійшла до редакції 17.09.2013 р.