

**ФАКТОРИ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ
БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ
В УМОВАХ ЗАГОСТРЕННЯ КРИЗОВИХ ЯВИЩ**

Куклінова Т.В., к.е.н.

Одеський національний економічний університет

Предметом дослідження є теоретичні та методологічні аспекти виявлення факторів конкурентоспроможності будівельних підприємств в умовах загострення кризових явищ. Мета дослідження: визначення ключових факторів, які призвели до зниження конкурентоспроможності будівельних підприємств, виникнення недобудов та розробка практичних рекомендацій щодо введення в експлуатацію незавершеного житлового будівництва. Методи наукового абстрагування, аналізу та синтезу, порівняльний аналіз, принципи системного аналізу, частотний контент-аналіз вітчизняних і зарубіжних наукових публікацій застосовано при дослідженні факторів конкурентоспроможності будівельних підприємств. Досліджено специфіку діяльності підприємств на ринку житлового будівництва на регіональному рівні в умовах загострення кризових явищ. Проаналізовано ключові фактори зниження конкурентоспроможності будівельних підприємств. Розглянуто проблеми інвестування у будівництво житлової нерухомості, специфіку захисту прав інвесторів довгобудів. Запропоновано створення єдиного механізму добудови незавершених об'єктів житлового будівництва з врахуванням інтересів держави, будівельних підприємств, приватних інвесторів, вдосконалення українського законодавства з метою захисту інтересів приватних інвесторів. В статті отримано нові наукові результати, які в сукупності вирішують важливе наукове, практичне завдання добудови незавершених житлових об'єктів. Отримані положення можуть бути

використані в діяльності будівельних підприємств, органів державної влади, подальших наукових дослідженнях. Причинами виникнення недобудов є: брак фінансування, скорочення обсягів іпотечного житлового кредитування, зниження реальних доходів населення, безграмотний підхід до витрачання грошей будівельними підприємствами, «бюджети» для вирішення будівельних питань, відсутність страхових фінансових резервів у забудовників, недостатність державних коштів для реалізації житлових програм, відсутність банківського кредитування та недовіра приватних інвесторів до будівельної галузі. Пропонується створити сприятливі умови, при яких зниження собівартості завершення будівництва, навіть самого проблемного об'єкта, зробить його добудову рентабельним для нового забудовника, зокрема, за рахунок пільг по оподаткуванню, пайовому внеску на інфраструктуру та інших преференцій.

Ключові слова: недобудови, незавершене будівництво, приватний інвестор, будівельні підприємства, інвестиції у новобудови, девелопер.

FACTORS OF COMPETITIVENESS OF HOUSING CONSTRUCTION COMPANIES IN CRISIS CONDITIONS

Tetiana Kuklinova

Odessa National Economics University

Subject of the study is theoretical and methodological aspects of competitiveness factors of construction enterprises in the crisis conditions. Purpose of the study is identification factors of losing competitiveness of construction enterprises and appearing of unfinished buildings, development practical recommendations of finishing unfinished buildings. Methods of scientific abstraction, analysis and synthesis, comparative analysis, principles of system analysis, content analysis of ukrainian and foreign scientific publications applied in the study. The specificity of activity of housing construction companies were analyzed in market

economy. The problems of investing in housing construction, the specificity of protection of the rights of investors of unfinished buildings were analyzed in the article. The study deals with essential and urgent problems of the specific activity of enterprises on the housing market at the regional level in the crisis conditions. Results of study can be used in the activity of construction companies, public authorities and future studies. The main ways of reducing the objects of unfinished housing construction were suggested. The thought analysis of the problem, of the main tendencies and peculiarities of activity of building enterprises made it possible to suggest organizational and economic means of effective stimulation of them. Creation of the single mechanism of finishing housing projects was defined.

Keywords: *housing construction companies, investing in housing construction, unfinished buildings, private investor, developer.*

Постановка проблеми. Важливим чинником формування конкурентної економіки є підвищення конкурентоспроможності будівельних підприємств, яке сприяє розвитку металургії, машинобудування, металообробки, хімічної, енергетичної, деревообробної, транспортної галузей тощо. Розвиток даних галузей, в свою чергу, також сприяє створенню нових робочих місць, впровадженню сучасних технологій виробництва, економічному розвитку держави. Ці підприємства – необхідна ланка в первинному нагромадженні капіталу й поширенні ринкових відносин. Проте в умовах розгортання кризових явищ в Україні, активних бойових дій на сході країни, знижується конкурентоспроможність будівельних підприємств, знижуються темпи будівництва житла, дорощують будівельні матеріали, з'являються недобудови, зростає недовіра до первинного ринку нерухомості та будівельної галузі в цілому. Таким чином, проблема підвищення конкурентоспроможності будівельних підприємств стає все більш актуальною і потребує її постійної адаптації до загострення кризових явищ.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значний внесок у економіку управління будівельними підприємствами зробили такі відомі зарубіжні та

вітчизняні вчені, як В.І. Анін, О.П. Бичков, О.І. Бурляй, В.Ф. Залунін, В.І. Кравченко, П.С. Рогожин, С.А. Ушацький, Л.М. Чистов та багато інших дослідників. Проте у науковій літературі досі досліджуються лише окремі аспекти інвестиційного процесу житлового будівництва. Також питання щодо завершення будівництва проблемних житлових об'єктів постійно знаходяться в центрі уваги суспільства, держави, різноманітних установ, тому, що механізми інвестування у житлове будівництво є небезпечними для громадян.

Невирішені складові загальної проблеми. Надбання попередників не вирішили всіх питань щодо підвищення конкурентоспроможності будівельних підприємств та скорочення обсягів незавершеного житлового будівництва. Невирішеною залишається низка питань щодо завершення будівництва проблемних житлових об'єктів, що створює гостру соціальну напруженість у регіонах.

Формулювання цілей статі. Визначення ключових факторів, які призвели до зниження конкурентоспроможності будівельних підприємств та виникнення недобудов, запропонування основних шляхів добудови проблемних житлових об'єктів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Будівельна галузь України є важливою складовою національної економіки, проте ринок житлової нерухомості України залишається слабо насиченим. Зазначимо, що станом на 01.01.2013р. на 1 мешканця країни припадає 23,7 кв. м. житлової площі, що нижче аналогічного показника країн Європейського Союзу (35-45 кв. м. на одну людину) [1]. Підкреслимо, що старий житловий фонд в Україні також потрібно оновлювати.

Оперативне розв'язання проблем підвищення конкурентоспроможності будівельних підприємств припускає необхідність розробки чіткого механізму. З цією метою необхідно проаналізувати чинники, що привели до стагнації підприємств цієї галузі. На наш погляд, усю сукупність даних чинників можна поділити на зовнішні і внутрішні.

На наш погляд, до найважливіших внутрішніх факторів зниження конкурентної боротьби будівельних підприємств відноситься: ускладнення продукції; високі вимоги до якості продукції і термінів здачі об'єкта замовнику. Перевагою покупки первинного житла є використання енергозберігаючих технологій, покращене планування тощо. Проте згідно досліджень Mckiensy 36% енерговитрат припадають на нерухомість, а половина з них – на житлові будинки [2]. Тому економічне завдання будівельних підприємств на ринку житлового будівництва полягає не в максимізації обсягу будівельно-монтажних робіт, мінімізації витрат, а в оптимальному поєднанні всіх технічних і економічних аспектів сталого функціонування і розвитку [3].

Застосування нових будівельних технологій виявляється часто економічно невиправданим, а сучасне інженерне і технологічне устаткування – занадто дорогим в експлуатації. Також нова техніка підключається до проіржавілих систем міських комунікацій. Розробка і випуск нових видів продукції повинні стати пріоритетним напрямком стратегії розвитку кожного будівельного підприємства [4].

Також особливо важливою складовою інтерфейсного капіталу будівельних підприємств є імідж та репутація («Кадор-груп», ТОВ «Стикон», фінансово-промислова група «Будова» в Одеському регіоні). Так, імідж та репутація разом з добре налагодженою збутовою мережею та системою товароруху, на наш погляд, сприяють підвищенню конкурентоспроможності підприємств.

До ключових зовнішніх факторів зниження конкурентоспроможності будівельних підприємств, насамперед, можна віднести несприятливий правовий клімат, недосконалість правового механізму захисту інвестора. Відсутня законодавча база, що захищає права громадян, які купують права на майбутні квартири, відсутній реєстр майбутніх квартир. Ми вважаємо за необхідне посилити відповідальність недобросовісних забудовників і юридично закріпити статус «потерпілий інвестор», «незавершене будівництво», підвищити правовий статус майнових прав на незавершене житлове будівництво [5].

Суттєвим зовнішнім фактором також є корупція, бюрократичні затримки при передачі будівельного об'єкта на баланс міста, що змушує будівельні компанії використовувати величезні «бюджети» для вирішення будівельних питань та проблем [6]. Часта зміна керівників міністерств інших контролюючих органів також негативно відображається на діяльності будівельних підприємств.

Висока політична невизначеність, військовий конфлікт на сході, різке загострення соціальної напруженості, погіршення базових макроекономічних показників, зниження купівельної спроможності населення та ділової активності бізнесу, відтік інвестицій, девальвація гривні, високі темпи інфляції, відсутність програм кредитування первинного житла для населення продовжують негативно впливати на будівельну галузь України. Проте саме обмежений доступ будівельних компаній до кредитних ресурсів є головним фактором в даному сегменті. Підкреслимо, що закордонне бізнес-інвестування практично відсуне. В результаті, фінансування здійснюється переважно за рахунок самого забудовника [8].

Зазначимо, що проблема своєчасного введення в експлуатацію житлових об'єктів суттєво знижує конкурентоспроможність вітчизняних будівельних підприємств. Пропонуємо для визначення критерію конкурентоспроможності підприємств житлового будівництва використовувати спроможність своєчасно виконувати взяті на себе зобов'язання по здачі житла в експлуатацію.

Підкреслюється, що понад 120 тисяч українців чекають квартир у довгобудах. Так, станом на 01.01.2014р., в Україні кількість житлових будівель незавершеного будівництва за станом будівництва склала 4225 одиниць, у тому числі будівництво здійснювалось на 38,8% , тимчасово припинено 59,9 законсервовано – 1,9%. Найбільша кількість недобудов припадає на Донецьку область (359 од.), Житомирську область (237 од.), Харківську (328 од.), У той час, як у Одеській області кількість недобудов складає 69 од. – (42,6% незавершених житлових будівель тимчасово будівництво було припинено з загальної кількості) [6, 7].

У наукових працях [9, 10] розглядаються деякі механізми інвестування у будівництво, пропонуються окремі положення щодо скорочення об'єктів незавершеного будівництва. На наш погляд, необхідно створити єдиний механізм добудови незавершених об'єктів житлового будівництва. Ми пропонуємо скласти та затвердити Кабінетом Міністрів України перелік довгобудів України. Комісії по довгобудам при державних обласних адміністраціях повинні вивчити ситуацію по кожному з довгобудів з метою встановлення переліку інвесторів, обсягу вільної від прав інвесторів та інших зобов'язань свобідної площі. В залежності від висновків, комісія повинна приймати одне з наступних рішень:

- надати забудовнику час для самостійного завершення будівництва довгобуду та введення його в експлуатацію;

- рекомендувати відповідному органу місцевого самоврядування вилучити у забудовника земельну ділянку разом з розташованим на ній об'єктом незавершеного будівництва та передати її відповідному об'єднанню інвесторів, або, у разі їх небажання приймати земельну ділянку, визначеному відповідним органом місцевого самоврядування комунальному підприємству для завершення будівництва об'єкту.

У разі дефіциту грошових коштів будівництво довгобуду здійснюється за рахунок звільнення нового забудовника від пайової участі у розвитку інфраструктури даного населеного пункту на інших будівельних об'єктах, з забезпеченням безкоштовного підключення цього об'єкту до комунікаційних мереж та надання податкових пільг цьому об'єкту. Об'єднання інвесторів, яким передано право користування земельною ділянкою для завершення довгобуду, звільняються від орендної плати за землю і відрахувань на розвиток інфраструктури міста. З одного боку це дозволить уникнути прямих бюджетних інвестицій в будівництво будинку, з іншого – викличе комерційний інтерес у потенційного забудовника.

Висновок. Таким чином, основними шляхами вирішення проблем недобудов повинно стати залучення органів місцевої влади,

конкурентоспроможних будівельних компаній та ініціативних груп приватних інвесторів до пошуку ефективних шляхів вирішення проблем недобудов, що буде сприяти соціальної стабільності та підвищенню конкурентоспроможності будівельних підприємств.

Перелік посилань.

1. Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку та будівництва України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: – <http://www.minregion.gov.ua>
2. McKinsey Global Institute, Curbing Global Energy Demand Growth: The Energy Productivity Opportunity, May 2007. Режим доступу: – http://www.beteiligungsreport.de/uploads/media/McKinsey_-_Studie_Wettbewerbsfaktor_Energie.pdf
3. Зуковскі Р., Куклінова Т.В. Сучасні проблеми будівельної галузі // Р. Зуковскі, Т.В. Куклінова // Економіка підприємства: сучасні проблеми теорії та практики: Матеріали третьої міжнародної наук-практ. конф., 18-19 вересня 2014р. – Одеса, Атлант, 2014. – С.47-48
4. Куклінова Т. В. Аналіз факторів конкурентоспроможності будівельних підприємств на прикладі Одеського регіону / Т.В. Куклінова // Конкурентоспроможність підприємства: оцінка рівня та напрямки підвищення // За заг. ред. док. екон. наук, проф. О. Г. Янкового – Одеса: Атлант, 2013 С.444-459
5. Куклінова Т.В. Формування організаційно-економічного механізму добудови незавершених об'єктів житлового будівництва / Т.В. Куклінова // Вісник соціально-економічних досліджень. Збірник наукових праць, – Одеса: ОНЕУ, 2014. – Вип. 1. – С. 224-228
6. Офіційний сайт Державного комітету статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: – <http://www.ukrstat.gov.ua/>
7. Офіційний сайт Головного управління статистики в Одеській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: – <http://www.od.ukrstat.gov.ua>
8. Куклінова Т.В. Сучасні проблеми добудови проблемних житлових об'єктів // Т.В. Куклінова // Економіка підприємства: сучасні проблеми теорії та практики: Матеріали третьої міжнародної наук-практ. конф., 18-19 вересня 2014р. – Одеса, Атлант, 2014. – С. 150-151
9. Кошелев В.А. Особенности инновационно-инвестиционной деятельности в строительной отрасли / В.А. Кошелев // Экономика и управление, 2009. – №5(54). – С.191-194
10. Бурляй О.И. Организация системы эффективных капитальных вложений в незавершенное строительство / О.И. Бурляй // Экономика, реинжиниринг, моделирование: Сборник научно-методических статей. – Таврический национальный университет им. Вернадского. – Симферополь, 2004. – № 3. – С. 27–42.