

12. Гельвановский М. Что такое конкурентоспособность? [Электронный ресурс] / М. Гельвановский // Экономическая и философская газета. – 2006. - № 7 - Режим доступа до газети: <http://www.eifgaz.ru/gelvanovsky.htm>.

13. Павловська О. Д. Конкурентоспроможність національних економік в умовах інвестиційної глобалізації: автореф. дис. на здобуття наук. степеня канд. екон. наук: спец. 08.05.01 «Світове господарство і міжнародні економічні відносини» / О.Д. Павловська. — Київ, 2004. — 18 с.

14. Україна: інтелект нації на межі століть: монографія / [В.М. Ворона, В.К. Врублевський, Ю.М. Канигін та ін.]. - К.: Інтелект, 2000. — 508 с.

15. Гальчинский А. Методология анализа экономической глобализации: логика обновления / А. Гальчинский. – 2009. - № 1(558). – С. 4-18.

16. Концепція Державної програми підвищення конкурентоспроможності національної економіки на 2007-2015 роки Режим доступу: <http://iee.org.ua/ua/pub/p85/>.

Анотація. Рассмотрено существующие подходы к определению понятия «конкурентоспособность национальной экономики» и сформировано авторский подход к нему. Установлено взаимосвязь между конкурентоспособностью национальной экономики и глобализационными процессами, разработано практические рекомендации по повышению конкурентоспособности Украины в мировом пространстве.

Ключевые слова: конкурентоспособность, национальная экономика, глобализационные процессы.

Summary. Existent approaches are considered to determination of concept «competitiveness of national economy» and author approach is formed to him. Intercommunication between the competitiveness of national economy is set globalization's processes, practical recommendations are developed on the increase of competitiveness of Ukraine in outer space.

Keywords: competitiveness, national economy, globalization's processes.

Експерт редакційної колегії к.е.н., доцент УкрДАЗТ Якименко Н.В.

УДК 691.002

ВИЗНАЧЕННЯ ОСНОВНИХ КОНЦЕПТІВ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ БУДІВНИЦТВА

Бутенко О.П., доцент (ХДТУБА)

У статті розглянуті основні концепти впливу на рівень цін у житловому будівництві. Визначені чинники прямого та непрямого впливу, запропоновані можливі шляхи подальшого розвитку ринку нерухомості.

Ключові слова: чинники прямої та непрямої дії, що впливають на розвиток житлового будівництва, використання вторинної сировини у будівництві.

Постановка проблеми. За останні роки в нашій країні відбулося значне коливання цін на нерухомість. Вони досягали верхньої межі і зазнали пониження за час економічної світової кризи. Незважаючи на це, попит залишається високим. Попит на нерухомість підвищується ще й

завдяки бажанню населення вберегти від інфляцій та примножити свої капітали за рахунок нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В роботах І.С.Степанова, К.С.Жидкова зазначено, що підвищенню інвестиційної привабливості

будівництва сприяє дослідження та оцінювання чинників: економічних; фінансових можливостей; показників, які характеризують розвиток інфраструктури; людських ресурсів тощо.

За останніми статистичними даними об'єми будівельних робіт скоротились більше ніж на 40%. Основний процент житлового будівництва на цей час припадає на м. Київ[1]. За даними держкомстату України динаміка виконаних будівельних робіт значно погіршилась (див. табл.1)[9].

Таблиця 1

Індекс обсягу виконаних будівельних робіт		
	Рік	У % до попереднього року
1.	2002	94,2
2.	2003	126,5
3.	2004	117,2
4.	2005	93,4
5.	2006	109,9
6.	2007	115,6
7.	2008	84,2

Основною проблемою перед забудовниками постає пошук інвестора. А отже і підвищення інвестиційної привабливості [3]. Пропонується розглянути та виділити основні концепти, що вплинуть на зменшення вартості споруд.

Метою даної роботи є використання системного підходу для дослідження ситуації на ринку нерухомості та встановлення основних концептів, що впливають на рівень цін на житло.

Вартість спорудження житла залежить від безпосередніх витрат на будівництво. А саме: загально будівельних робіт, інженерних систем, монтаж електромеханічного та іншого устаткування, робіт з благоустрою та спорудженням інженерних мереж, витрат з проектування, а також прибутку, податків, зборів та обов'язкових платежів, встановлених законодавством [2].

Підвищенню загальної вартості на нерухомість сприяє загальномасштабний ріст цін на фактори що її формують. Пропонується вважати основними концептами, що впливають на вартість житла наступні (рис. 1).



Рисунок 1 - Основні концепти, що впливають на вартість житла

Із запропонованих чинників є ті, що мають прямий вплив на вартість житла та чинники пролонгованої дії. До прямих факторів відносяться [7]:

- Обсяг будівництва. Має велике значення, так як за рахунок більшого обсягу робіт будівельні компанії мають змогу значно знизити собівартість

об'єкту.

- Вартість земельних ділянок. Останнім часом вартість на землю зростає за рахунок дефіциту вільних ділянок під забудови та недостатньому законодавчому регулюванню з питань землі під забудову.

- Розмір заробітної плати. Оплата праці

робочих включає всі витрати на оплату заробітної платні.

- Вартість будівельних матеріалів. Включає витрати на придбання матеріалів, полуфабрикатів, деталей, конструкцій необхідних для виконання будівельно-машинних робіт. Кошторисна ціна на матеріали визначається діючими регіональними збірками кошторисних цін з включенням усіх витрат. На даний момент вартість матеріалів зросла, у зв'язку, зі значною енергоємністю їх виготовлення. Через низькі темпи оновлення основних фондів, що зумовлене відсутністю інвестицій, стан теплотехнічних агрегатів підприємств промисловості будівельних матеріалів погіршується, що приводить до збільшення енерговитрат. Підприємства будівельної індустрії порівняно більш сучасні, але під час їх проектування застосовувались, в основному,

найбільш дешеві технології, що не враховували проблем енергозбереження, а були спрямовані на скорочення технологічного циклу виробництва [3].

- Вартість (оренда) обладнання. Витрати по експлуатації будівельних машин і обладнання визначається вартістю машино-годин, що розраховується по калькуляції, того чи іншого виду будівельного обладнання [2]

- Вартість на паливо та електроенергію. За останній час значно підвищилася, що викликало суттєві зміни у цінній політиці ринку нерухомості, рівень цін на паливо, та електроенергію [1].

- іпотечне кредитування, яке дає змогу українцям брати кредити у комерційних банків для купівлі квартир, які і будуть заставою. Значний ріст проценту по кредиту суттєво вплинуло на підвищення цін на житло [3].



Рисунок 2- Чинники що створюють передумови майбутньої зміни вартості житла

Перераховані фактори являються складовими прямих витрат і є факторами прямого впливу на вартість житла на первинному ринку.

На рівні з ними діють фактори непрямого впливу, якими пропонується вважати :

- міграція населення в міста з більш

розвинутою інфраструктурою, що впливає на ріст попиту, а значить і підвищення вартості;

- місце розташування будівлі біля розвинутої транспортної мережі або в екологічно чистому місці, що сприяє збільшенню вартості;

- додаткові блага, що надаються в будівлях

еліт-класу (паркувальні майданчики, підземні гаражі, басейни, фонтани та інше), що впливає на підвищення рівня цін;

Концепти, що запропоновані у даній схемі не будуть постійними, вони мають властивість змінюватись в залежності від змін у зовнішньому середовищі, а також можлива поява інших, або зникнення деяких із них.

Наукові дослідження і практичний досвід показали, що один із можливих шляхів зменшення собівартості будівельної продукції – це використання відходів промислового виробництва, що можна використовувати з більшою ефективністю, ніж природні ресурси. Ця потреба особливо загострилася на сучасному етапі, коли розвиток промисловості в умовах науково-технічного прогресу викликає швидке зростання потреб в матеріальних ресурсах.

Промисловість будівельних матеріалів, а також підприємства, що виготовляють вироби і конструкції для будівельних об'єктів, є головними споживачами вторинної сировини, що утворюється на базі відходів промислового виробництва.

Прогнозувати ситуацію на ринку житлової нерухомості досить складно – є низка вагомих причин як для подальшого зростання цін на житло, так і для їх зниження. Виходячи із наведеного аналізу чинників пропонується вважати, що на подальше змінення вартості будуть впливати наступні (див. рис. 2).

Висновок. Найвпливовішими концептами, що матимуть істотне значення, пропонуються вважати такі як: вартість на паливо та електроенергію; вартість будівельних матеріалів, вартість за транспортування, так як за останній час тарифи зросли на 20% в загальному на усі види транспорту та вартість на земельні ділянки, перегляд та удосконалення умов кредитування, підвищення інвестиційної привабливості галузі.

Анотація. В статті рассмотрены основные причины, влияющие на уровень цен в жилищном строительстве. Определены факторы прямого и косвенного влияния, предложены возможные пути дальнейшего развития рынка недвижимости.

Ключевые слова: факторы прямого и косвенного действия, которые влияют на развитие жилищного строительства, использование вторичного сырья в строительстве.

Summary. In the articles considered basic factors of influence on the level of prices is in housing building. The factors of the direct and indirect influencing, offered the ways of subsequent market of the real estate.

Keywords: the factors direct and indirect action, which influence upon development housing construction, use secondary cheese in construction.

Тому все більше актуальним стає перехід на безвідхідну технологію, що, як показує досвід і спеціальні дослідження, у найбільшій мірі з'єднає у собі прогресивність технологічних нововведень, переваги у використанні сировинних і паливно-енергетичних ресурсів і рішення назрілих завдань захисту навколишнього середовища [5].

Підводячи підсумок діяльності будівельної галузі зазначимо, що для подальшого розвитку житлового будівництва в Україні потрібно встановлення конкурентного рівня цін.

Для зменшення собівартості будівельних споруд необхідно: впровадження ефективної енергозберігаючої політики у будівництві та житлово-комунальному господарстві, створення умов для забезпечення житлом громадян та збільшення обсягів будівництва житла, розвиток іпотечного кредитування, пошук інших шляхів зменшення витрат та підтримка державою розвитку будівельної галузі. У перспективі планується визначення відсотку вагомості кожного фактору для пошуку шляхів створення конкурентної ціни на житловому ринку та більш ефективного дослідження тенденцій будівельного ринку.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. www.ukrstat.gov.ua
2. «Шаг за шагом к успеху» газета К.С.Жидков. – К.: ООО «Новый друг» 10.03.2006.
3. www.Redtram.com.ua.
4. Экономика- строительства: учебник/Под. Общей ред. И.С.Степанова – 3 изд., доп. и перераб. – М: Юрайд – издат, 2004 – 620с.,
5. ukranews.com.
- 6 © Держкомстат України, 1998-2009 Дата модифікації: 2/03/2009.

*Рецензент к.е.н., професор ХДТУБ Андрєєва Т.Є.
Експерт редакційної колегії к.е.н., доцент УкрДАЗТ Шраменко О.В.*