

**Белко И. А.**

Подольский государственный аграрно-технический университет

## УПРАВЛЕНИЕ КАЧЕСТВОМ ПРОДУКЦИИ В СИСТЕМЕ СТРАТЕГИЧЕСКОГО УПРАВЛЕНИЯ ПРЕДПРИЯТИЕМ

### Резюме

Исследованы теоретические и практические вопросы управления качеством продукции предприятий. Определены факторы формирования и качества продукции предприятий. Освещены теоретико-методические и практические основы создания систем контролю качества на предприятиях. Обоснованы пути повышения качества продукции. Рассчитаны резервы роста прибыли предприятия за счет улучшения качества продукции.

**Ключевые слова:** управление, качество, предприятие, продукция, процесс, деятельность.

**Belko I. A.**

State Agrarian and Engineering University in Podillya

## PRODUCT QUALITY MANAGEMENT IN SYSTEM STRATEGIC MANAGEMENT

### Summary

Theoretical and practical issues of quality control companies. It's defined the factors of formation and quality assurance companies. The article highlights theoretical, methodological and practical principles of control systems creation of quality in the workplace. It's proved the ways of improving product quality. Estimated reserves increase company profits by improving product quality.

**Keywords:** management, quality, service, product, process, activity.

---

УДК 338.27

**Вакуленко Т. С.**

Запорізька державна інженерна академія

## АНАЛІЗ ПРИВАБЛИВОСТІ РАЙОНУ ІЗ ЗАСТОСУВАННЯМ ЕКСПЕРТНИХ РЕЙТИНГОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ

Розроблено і досліджено рейтингову оцінку привабливості житлових районів міста, яка дозволяє швидко і ефективно приймати адекватні управлінські рішення щодо цінової політики на ринку нерухомості. Представлені критерії рейтингу максимально широко враховують основні потреби населення при формуванні попиту на житлову нерухомість як на первинному, так і на вторинному ринках житла. За результатами рейтингу проведено аналіз інвестиційної привабливості районів.

**Ключові слова:** житлова нерухомість, рейтинг, привабливість району, житлова зона.

**Постановка проблеми.** Нерухоме майно є таким самим товаром, як і все інше, і на нього поширюються всі закони економіки. Згідно з цими законами, ціна на об'єкт нерухомої власності формується попиту на ринку. І якщо говорити в термінах попиту, то місце розташування нерухомої власності відіграє першорядну роль.

При цьому, на відміну від інших товарів, земля є обмеженим ресурсом. І якщо хтось хоче мати те, що зайнято іншими, то у нього немає інших законних способів, як тільки викупити її, запропонувавши більш високу ціну. Таким чином, формується попит і визначається ціна. Очевидно, чим привабливішим буде місце розташування, тим вище буде попит на ділянки і забудови. Саме з цієї причини ціни на нерухомість у мегаполісах набагато вище, ніж у дрібних віддалених містечках [1].

Виникає питання: що робить помітний вплив на вартість нерухомості в межах одного міста? Відповідь очевидна – привабливість проживання в певних районах. Тому аналіз привабливості району як основоположного фактору ціноутворення є досить актуальним.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Специфіці розвитку ринку нерухомості в тери-

торіальному аспекті й питанням економіки нерухомості та житлової економіки присвячено праці А. О'Саллівана, Д. Фрідмана, Н. Ордуея, Г. Харрісона, М. Джонка, Л. Гітмана, Д. Логана. У вітчизняній і російській науці проблемам, що пов'язані з ринком нерухомості, присвячено роботи А.М. Асаула, І.А. Брижаня, Д.Л. Бронера, С.В. Грибовського, А.Г. Грязнової, А.М. Драпіковського, М.Л. Крупицького, Л.Є. Лимонова, Т.Г. Молодченко, А. Моченкова, Р.Т. Нагаєва, К.В. Палийводи, Р.А. Перельот, В.А. Поляченко, О.С. Пчелінцева, Л.М. Радванської, В.Ф. Семінова, С.А. Сівця, В.І. Торкатюка, М.А. Федотова, В.Я. Чевганової, С.Р. Хачатряна, М.Д. Шапіро, Л.М. Шутенка.

Однак, незважаючи на високий рівень наукових досліджень, існує низка нерозв'язаних проблем, пов'язаних із дослідженням процесів, що відбуваються на регіональних ринках житлової нерухомості, недостатнім аналізом структури попиту та пропозиції на ринку, зокрема, низька увага приділяється рейтинговим оцінкам привабливості регіону. Існує проблема чіткого аналізу й оцінки ціноутворюючих чинників на досліджуваному ринку й аналізу ступенів впливу цих чинників на питому вартість нерухомості.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Проаналізувавши низку наукових праць, можна зробити висновок, що проблематиці аналізу якісних характеристик факторів ціноутворення приділяється недостатньо уваги. Є ряд суттєвих недоопрацювань у сегменті рейтингових оцінок привабливості району.

Застосування рейтингу дозволяє швидко й ефективно приймати адекватні управлінські рішення, унаслідок чого у світовій практиці широко поширені рейтинги організацій, банків, підприємств, але недостатньо широко застосовується на ринку нерухомості.

Проблема створення адекватних методик для ранжирування певних показників привабливості є наразі актуальною для безпосереднього прогнозування ціни об'єкта житлової нерухомості. Рейтингова оцінка привабливості району є одним з основних етапів аналізу факторів ціноутворення на ринку нерухомості, оскільки розуміння ступеню інвестиційної привабливості району та перспективи його розвитку мають прямий вплив на попит на ринку житлової нерухомості.

**Мета статті** полягає у розробці рейтингової оцінки привабливості житлової зони з урахуванням критеріїв, які максимально широко враховують основні потреби населення при формуванні

попиту на житло, серед них: екологічне становище, соціально-економічна інфраструктура, безпека району, перспективи розвитку, транспортна інфраструктура та якість забудов.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Привабливість району – показник, який відноситься до фізичних факторів і включає в себе рівень якості життя у певному районі [2], тому для аналізу привабливості доцільніше застосовувати рейтингову методик, так як рейтинг – це зведена оцінка окремих аспектів, характеристик та рейтингових груп за фіксований проміжок часу по різним, у тому числі інтегрованим, критеріям. Рейтинг формується у вигляді підсумкового показника, його підвищення або зниження говорить про відповідну динаміку зростання або зниження привабливості. Цінність рейтингу в порівняльному тактичному аналізі полягає в постійному моніторингу ситуації по кожній рейтинговій групі.

Аналіз використовуваних методик у даній сфері демонструє деяку обмеженість у методологічному плані: так, при виставленні комплексної рейтингової оцінки методики деколи не враховують багато чинників, що впливають на результат, або, навпаки, враховуються несуттєві фактори, не зовсім коректно й іноді необґрунтовано використовуються ті чи інші методи аналізу, часом даються хибні висновки щодо того чи іншого показника [3, с. 47].

У рейтингових методиках необхідно здійснювати ретельний відбір основних, частинних критеріїв, які не повинні бути тісно взаємопов'язані між собою [4, с. 274–275].

Через велику кількість показників, використовуваних у багатьох рейтингових методиках, вони позбавляються прозорості, що в кінцевому рахунку призводить до формування неясного підсумкового значення рейтингу, отриманню в основному невірних або приблизних результатів.

Щоб зробити результати рейтингу більш точними, а методик прозорою, були проведені як комплексні, так і цільові рейтинги по невеликій кількості показників, що відображають основні сторони привабливості району та суттєво впливають на попит, оскільки велике число показників часто не сумісно в узагальненому вигляді.

Очевидно, що різні райони мають різний ступінь привабливості для різних груп населення. Наприклад, хороші райони в центрі міста і в передмістях орієнтовані на людей з абсолютно різними запитами, хоча і з приблизно однаковими фінансовими можливостями. Одним важлива можливість постійно пере-

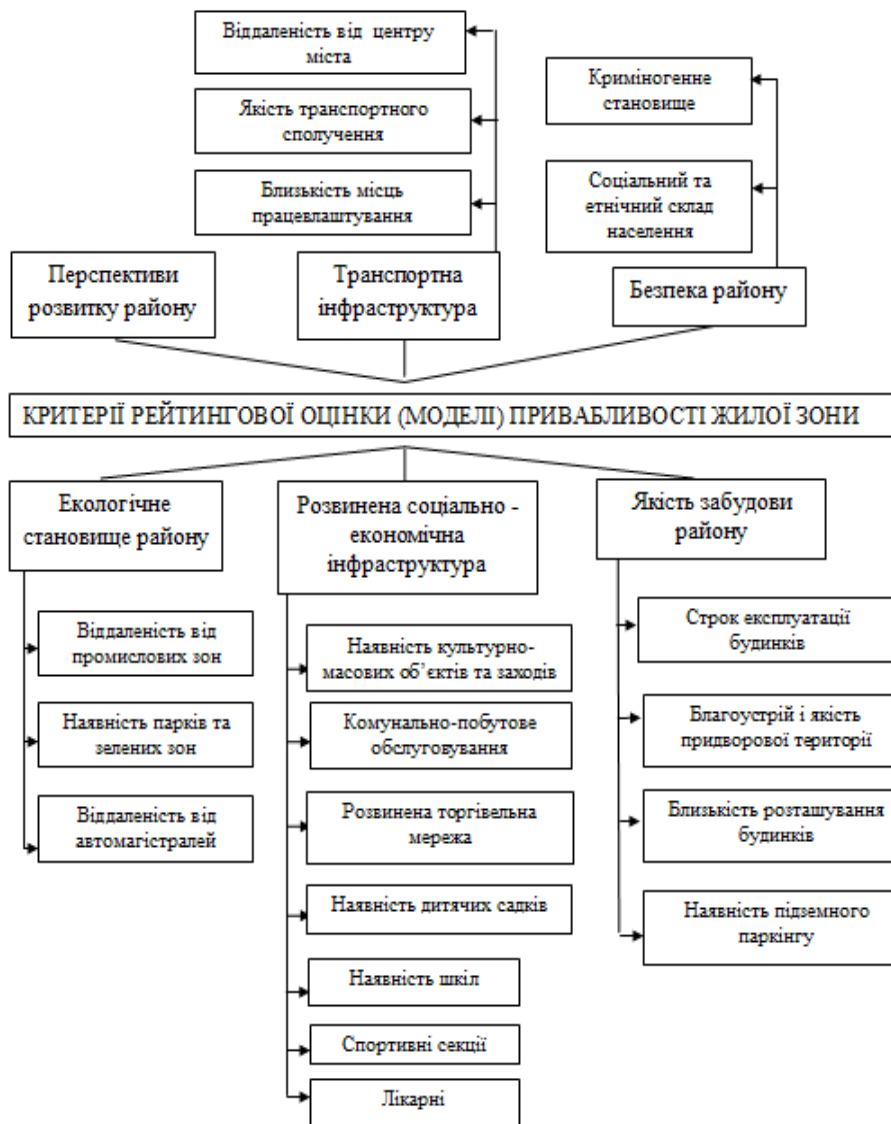


Рис. 1. Критерії рейтингової оцінки привабливості району

бувати в епіцентрі міського життя, заради цього вони готові задовольнятися меншою житловою площею і жити в напруженій обстановці мегаполісу. Жителі передмість віддають перевагу просторим будинкам з великими ділянками землі, спокійній і благополучній обстановці заміської зони. Цінність нерухомості в тому чи іншому районі формується тими, хто в ньому живе, і в ще більшому ступені – хто хоче тут жити, тобто формує попит. Чим більше охочих жити в тому чи іншому районі, тим вище вартість житла в ньому [1].

Розроблена рейтингова методика, заснована на критеріях, що представлена на рис. 1, намагається максимально широко врахувати основні потреби населення при формуванні попиту, проте включає в себе всього п'ять основних показників, які мають найбільший вплив на фактор привабливості.

Рейтинговий аналіз привабливості районів був проведений за участю експертів провідних агенцій нерухомості міста Запоріжжя, експертів міського управління транспорту та зв'язку, департаменту архітектури та містобудування Запорізької міської ради. Результати рейтингу наведено в табл. 1.

$$R_{заг} = \sum_{i=1}^n k_i \rightarrow \max$$

$$R_{ваг} = \sum_{i=1}^n \alpha_i k_i \quad i = \overline{1, n} \quad \alpha_1 + \dots + \alpha_n = 1$$

$R_{заг}$  – загальний рейтинг привабливості району;  
 $R_{ваг}$  – рейтингова оцінка з урахуванням ваги показника;

$k_i$  – значення  $i$ -го показника привабливості;

$\alpha_i$  – вага  $i$ -го показника привабливості.

За результатами рейтингової оцінки привабливості районів міста можна зробити висновок, що загальний рейтинг і рейтинг з урахуванням ваги показника майже співпадають, але є несуттєві розбіжності по двом районам міста – Осіпенківському та Ленінському район (Лівий берег), але це суттєво не впливає на загальний результат.

Проаналізувавши екологічне становище районів, перше місце зайняв Хортицький район. Також дуже привабливим з екології є острів Хортиця у зв'язку з тим, що там їздить мало транспорту і не ведеться ніяких виробничих робіт.

Наступними за рівнем екологічної безпеки значаться Південний і Комунарський райони. Ці місця порівняно чисті, хоча в Комунарському районі теж є забруднені ділянки. Найбільш екологічно несприятливі райони Запоріжжя – Орджонікідзевський і Заводський. Там забруднені як повітря, так і ґрунт. Також за цими показниками до Заводського району наближається Шевченківський, оскільки там багато підприємств, особливо забруднена атмосфера навколо абразивного комбінату. Після Орджонікідзевського і Заводського за рівнем забруднення слідує Жовтневий і Ленінський райони.

Ленінський район можна умовно поділити на дві частини – Правий і Лівий берег. Більш «брудний» Лівий берег. Правий берег досить чистий, хоча там теж є промпідприємства, так що в принципі екологічна обстановка там на тому ж рівні, що і в Комунарському районі.

Аналіз транспортної інфраструктури показав, якщо брати за принцип те, що за правилами людина повинна виїхати протягом 10–12 хвилин очікування на зупинці транспорту, то транзитні райони (Орджонікідзевський і Жовтневий) забезпечені транспортом краще, бо там можна виїхати протягом 30 секунд, а околиця міста – гірше. Що стосується поїздок з однієї точки міста в іншу, складна ситуація в Хортицькому районі. За критерієм віддаленості від робочих місць Хортицький район також має низький рейтинг у зв'язку з відсутністю там якого-небудь виробництва. У Південному районі також практично немає місць для працевлаштування, але цей недолік компенсується високою якістю транспортного сполучення, звідти можна без пересадок виїхати в будь-який інший район міста, крім Хортицького. Найбільш високий рейтинг по цьому критерію мають Орджонікідзевський і Жовтневий райони, висока можливість працевлаштування в цьому районі дає можливість не їздити далеко на роботу для тих, хто планує придбати там житло. Також нескладно знайти роботу у своєму районі тим мешканцям Шевченківського, Заводського та Комунарського районів, які володіють робочою професією, – саме там зосереджені всі заводи міста.

Розвинена соціально-економічна інфраструктура – найбільш розширений критерій рейтингу.

Таблиця 1

Рейтингова оцінка привабливості районів м. Запоріжжя

Показник Район міста	Екологічне становище району	Розвинена соціально-економічна інфраструктура	Транспортна інфраструктура	Перспективи розвитку	Безпека району	Якість забудови району	Загальний рейтинг	Рейтингова оцінка з урахуванням ваги показника
Орджонікідзевський	2	10	10	6	9	9	46	7,21
Бородінський	7	6	5	10	4	10	42	6,84
Південний	9	2	6	9	6	7	39	6,44
Хортицький	10	5	1	7	8	6	37	6,32
Комунарський	8	4	7	5	7	5	36	6,12
Жовтневий	4	8	9	2	10	2	35	5,91
Осіпенківський	6	3	4	8	5	8	34	5,41
Ленінський район (Лівий берег)	5	9	8	3	2	4	31	5,60
Шевченківський	3	7	3	4	3	3	23	3,98
Заводський (Павло-Кічкас)	1	1	2	1	1	1	7	1,17
Вага показника	0,25	0,21	0,17	0,14	0,12	0,11	x	x

Таблиця 2

## Середня вартість житла в м. Запоріжжя станом на III квартал 2015 р.

Райони міста	1К/9	2К/9	3К/9	1К/5	2К/5	3К/5
Бородінський	21017	27521	39500	16167	41571	53273
Жовтневий	24208	35652	51974	20056	27992	39031
Заводський	17924	24179	27400	16216	20850	25435
Космічний	21700	34722	47315	17426	24014	29106
Орджонікідзевський	22786	41816	45240	21070	31978	44367
Осіпенківський	16083	23929	30722	14800	22769	24400
Правий берег	19647	35150	33283	16750	21500	28404
Хортицький	18285	25750	31721	16036	21710	27922
Шевченківський	21085	28991	37826	16986	22471	26942
Південний	21641	36350	42674	-	-	-

Високі бали тут набрали центральні райони міста. Своєю соціальною сферою може сміливо хвалитися Орджонікідзевський район, який налічує три кінотеатри, п'ять готельних комплексів, п'ять парків і чотири концертних зали. Що стосується шкільних навчальних закладів, то тут виходить у лідери Шевченківський район – у ньому можна нарахувати 28 шкіл. На другому місці опинився Ленінський район з 24 школами [5].

Аналіз безпеки району показав наступні результати: статус Жовтневого та Орджонікідзевського районів як центру міста грає на їхню користь. Найбільш криміногенна ситуація характерна для Ленінського району. А в рейтингу журналу «Кореспондент» Павло-Кічкас потрапив у десятку найбільш небезпечних районів країни. Так само, незважаючи на порівняно стабільне криміногенне становище, у зоні ризику на відміну від центру опинилися спальні райони міста.

За даними департаменту архітектури та містобудування Запорізької міської ради, найбільша кількість новобудов – в Орджонікідзевському районі. В останні роки активно стали забудовуватися Ленінський, Бородінський, Південний, Комунарський райони, це пов'язано з тим, що саме в цих районах ще залишилися вільні майданчики для нових будівель. В одному з центральних, історичних районів міста – Жовтневому останнім часом будівництво нових житлових будинків не ведеться [6].

У табл. 2 наведено статистику цін на квартири в доларовому еквіваленті в різних районах м. Запоріжжя станом на III квартал 2015 р. Таблицю складено за даними провідного агентства нерухомості [7].

Найбільшим попитом користується житло в Орджонікідзевському і Жовтневому районах – квартири в цих районах найдорожчі через розвинену інфраструктуру, якісне транспортне сполучення, близькість до робочих місць. Зараз багато хто воліє жити в більш екологічно чистих районах, тому на другому місці за дорожнечою квартир знаходяться Південний, що в Комунарському, Бородінський райони. Варто відзначити, що Південний район за цінами на житло вже практично прирівнюється до Жовтневого. Якщо в Південному мікрорайоні однокімнатна квартира коштує \$22–28 тис., то в Жовтневому – \$25 тис., хоча ще кілька років тому вартість квартир у цих районах істотно відрізнялася.

Житло, яке мало користується попитом (і, відповідно, найдешевше) – у Заводському районі

(Павло-Кічкас), а також у Осіпенковському і Хортицькому (через їхню віддаленість від центру міста). До цього списку можна включити і Шевченківський район, але не весь. На першому і другому Шевченківському мікрорайонах квартири користуються попитом і за ціною прирівнюються до вартості житла в Південному і Комунарському районах. Це пов'язано з близьким розташуванням провідного підприємства, яке забезпечує робочими місцями велику кількість мешканців району.

При цьому потрібно пам'ятати, що переосмислення ставлення до того чи іншого району відбувається постійно. Завдяки змінам у таких сферах, як міська інфраструктура, економічна ситуація в регіоні, склад населення і тому подібні матерії, також постійно змінюється цінність того чи іншого району. Наприклад, активна житлова забудова і зведення великих торгових центрів у відносній близькості від житлового району одночасно піднімає вартість району з недорогими будинками, проте зменшує вартість району, де стояли ізолювані дороги садиби. Поява нової транспортної розв'язки піднімає вартість нерухомості в районах їхнього будівництва на 15–25%. Зведення великих об'єктів культурного та спортивного призначення також підвищує вартість житла в цих районах.

З іншого боку, будівництво промислових об'єктів, загасання культурного і спортивного життя в даному районі, початок будівництва бюджетного житла і пов'язана з цим зміна соціального складу населення у бік більш бідних верств – все це призводить до деградації району, знижує його комфортність і в кінцевому рахунку знижує вартість нерухомої власності в ньому.

Проаналізувавши ситуацію на ринку житлової нерухомості, можна зробити висновки, що найбільший рейтинг має Орджонікідзевський район міста, це пов'язано з якісним транспортним сполученням, розвиненою інфраструктурою та соціальною сферою, чистотою вулиць, якістю будівель і рівнем злочинності, але там погана екологія та найбільш висока вартість житла.

**Висновки.** Розроблена рейтингова методика дає можливість максимально широко враховувати потреби населення, які, своєю чергою формують попит та мають значний вплив на ціну об'єктів житлової нерухомості. За допомогою рейтингової методики був проведений детальний аналіз привабливості житлових районів міста, за даними аналізу можна формувати стратегії інвестиційної привабливості районів.

### Список літератури:

1. Рябініна Е. Как выбирать недвижимость / Е. Рябініна // Азбука недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.russiantoronto.com/restate/reinfo-09.asp>.
2. Клопов І.О. Когнітивне моделювання політики ціноутворення на ринку житлової нерухомості / І.О. Клопов, Т.С. Вакулєнко // Глобальні та національні проблеми економіки. – Миколаїв : МНУ ім. В.О. Сухомлинського. – 2015. – № 5. – С. 242–429 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://global-national.in.ua/issue-5-2015>.
3. Карминский А.М. Рейтинги в экономике: методология и практика / А.М. Карминский, А.А. Пересецкий, А.Е. Петров ; под ред. А.М. Карминского. – М. : Финансы и статистика, 2005. – 235 с.
4. Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент / В.В. Ковалев. – М. : Финансы и статистика, 2006. – 768 с.
5. Офіційний портал Запорізької міської ради [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://meria.zp.ua/test/index.php?id=274>.
6. Офіційний портал департаменту архітектури та містобудування міської ради [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://meria.zp.ua/test/index.php?id=280>.
7. Мітра. Агентство нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://mitra.zp.ua/>.

**Вакулєнко Т. С.**

Запорожская государственная инженерная академия

### АНАЛИЗ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РАЙОНА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭКСПЕРТНЫХ РЕЙТИНГОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

#### Резюме

Разработана и исследована рейтинговая оценка привлекательности жилых районов города. Предложенная рейтинговая оценка позволяет быстро и эффективно принимать адекватные управленческие решения применительно к ценовой политике на рынке недвижимости. Представленные критерии рейтинга максимально широко учитывают основные потребности населения при формировании спроса на жилую недвижимость как на первичном, так и на вторичном рынках жилья. По результатам рейтинга проведен анализ инвестиционной привлекательности районов города.

**Ключевые слова:** жилая недвижимость, рейтинг, привлекательность района, жилая зона.

**Vakulenko T. S.**

Zaporozhye State Engineering Academy

### THE ANALYSIS OF THE ATTRACTIVENESS OF THE AREA WITH THE USE OF EXPERT RATING TECHNOLOGIES

#### Summary

The paper has been developed and investigated rating of the residential area attractiveness of the city. The proposed rating of quickly and efficiently takes appropriate management decisions with respect to pricing in the property market. The criteria rated as widely as possible take into account the basic needs of the population in the formation of the demand for residential real estate, both in primary and secondary housing market. According to the rating analysis was carried out of the investment attractiveness of residential areas of the city.

**Keywords:** residential real estate, rating, the attractiveness of the area, living area.

---

УДК 005.21:339.565:658.8

**Ващенко Т. В.**

Сумський державний університет

### АКТУАЛІЗАЦІЯ СТРАТЕГІЇ ІМПОРТОЗАМІЩЕННЯ В КОНКУРЕНТНОМУ СЕРЕДОВИЩІ ПРОМИСЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ

Досліджено теоретичні й практичні аспекти проблеми формування та реалізації стратегії управління промисловим підприємством на засадах імпортозаміщення. Розглянуто проблеми, що спонукають вітчизняного виробника до пошуку новітніх підходів управління процесами виробництва продукції, та результати реалізації стратегії імпортозаміщення. Запропоновано комплекс елементів організаційно-економічного механізму управління стратегією імпортозаміщення промислового підприємства.

**Ключові слова:** диверсифікація, імпортозаміщення, експорт, імпорт, стратегія підприємства, організаційно-економічний механізм управління.

**Постановка проблеми.** Протягом останніх років відбувається поступова втрата вітчизняними виробниками низки сегментів внутрішнього ринку товарів, що пов'язано зі значними структурними деформаціями в національній економіці та низькою конкурентоспроможністю багатьох

підприємств. Низькі темпи розширення внутрішнього ринку становлять загрозу національній безпеці України в економічній сфері, обмежуючи перспективи економічного зростання у довгостроковій перспективі і формуючи значні ризики для конкурентоспроможності економіки. Ураховуючи