



ОСНОВНІ ЕЛЕМЕНТИ РЕГІОНАЛЬНОГО МЕХАНІЗМУ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

М. П. Макущенко

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,
2, вул. Державіна, м. Макіївка, Донецька обл., Україна, 86123.*

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Отримана 21 жовтня 2015; прийнята 27 листопада 2015.

Анотація. У статті доведено, що важливість регіональних аспектів механізму розвитку житлового будівництва визначається тим, що навіть у випадку унітарної держави закони та нормативні акти, прийняті на загальнодержавному рівні, застосовуються безпосередньо в регіонах. Обґрунтовано основні елементи регіонального механізму розвитку житлового будівництва, який має сприяти підвищенню ринкового потенціалу будівельних підприємств регіону в тих сегментах, де ринкові чинники відсутні або їх дія є недостатньою, зокрема в сегментах соціального житла, житла економ-класу та стандартного житла. Розглянуто нормативно-правове, фінансове та організаційне забезпечення функціонування механізму, визначені його принципи, напрямки реалізації заходів та результати, що очікуються, як для будівельних підприємств, так і для регіону в цілому.

Ключові слова: ринковий потенціал, будівельні підприємства, регіональний механізм, житлове будівництво.

ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ РЕГИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

М. П. Макущенко

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
2, ул. Державина, г. Макеевка, Донецкая обл., Украина, 86123.*

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Получена 21 октября 2015; принята 27 ноября 2015.

Аннотация. В статье доказано, что важность региональных аспектов механизма развития жилищного строительства определяется тем, что даже в случае унитарного государства законы и нормативные акты, принятые на общегосударственном уровне, применяются непосредственно в регионах. Обоснованы основные элементы регионального механизма развития жилищного строительства, который должен содействовать повышению рыночного потенциала строительных предприятий региона в тех сегментах, где рыночные факторы отсутствуют или их действие недостаточно, в частности в сегментах социального жилья, жилья эконом-класса и стандартного жилья. Рассмотрено нормативно-правовое, финансовое и организационное обеспечение функционирования механизма, определены его принципы, направления реализации мероприятий и ожидаемые результаты как для строительных предприятий, так и для региона в целом.

Ключевые слова: рыночный потенциал, строительные предприятия, региональный механизм, жилищное строительство.

THE MAIN ELEMENTS OF THE REGIONAL MECHANISM FOR HOUSE BUILDING DEVELOPMENT

Marharyta Makushchenko

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina Str., Makiyivka, Donetsk Region, Ukraine, 86123.*

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Received 21 October 2015; accepted 27 November 2015.

Abstract. It is proved that the importance of regional aspects of the house building development mechanism is determined by the fact that laws and regulations adopted at the national level are applied directly in the regions of a unitary state. Basic elements of the house building development regional mechanism are grounded. The house building development mechanism should help to improve the market potential of construction companies in the regions, where market factors are missing or inadequate, particularly in the segments of social housing, economy-class housing and standard housing. Legal, financial and organizational support of the mechanism is considered. Mechanism principles, areas of implementation and expected results have been determined for construction companies, and for the region as a whole.

Keywords: market potential, construction companies, regional mechanism, housing construction.

Вступ

Житлова сфера може стати локомотивом соціально-економічного розвитку будівельного комплексу регіону. Зважаючи на високий потенційний попит на житло, саме житлове будівництво відкриває найбільше можливостей для будівельних підприємств. Взагалі науковцями визнається особлива роль сегмента житлового будівництва в розвитку будівельного сектора та регіону в цілому [1–4]. Ситуація на ринку будівництва житла часто є визначальною для вироблення стратегії розвитку будівельного комплексу регіону, що неминуче вимагає оцінки наявності, стану і динаміки основних ресурсних елементів житлової сфери з урахуванням регіональних особливостей. Але при оцінюванні стану та перспектив розвитку житлового будівництва слід враховувати, що ринки житла, житлових та комунальних послуг взаємопов'язані. Тому до числа одного з найбільш актуальних завдань регіональної житлової політики відноситься формування зазначених взаємозалежних ринків, збереження і примноження житлового фонду.

Виходячи з вищезазначеного, найбільші можливості щодо підвищення ринкового потенціалу будівельних підприємств та ефективності його використання концентруються саме в сегменті житлового будівництва. Окрім того,

слід зважати і на те, що, виходячи з гостроти житлової проблеми в регіоні, саме сегмент будівництва житла створює найбільшу мотивацію для регіональної влади щодо сприяння його прискороного розвитку.

Основна частина

Ситуація, яка складається в регіонах, характеризується наявністю значного попиту на будівельні послуги з боку суспільства, але цей попит має потенційну природу. Внаслідок високої вартості нерухомості реальний платоспроможний попит є значно меншим. Тому ринковий потенціал будівельних підприємств регіону є високим, але ефективність його використання визначатиметься тим, наскільки потенційний попит буде перетворений у платоспроможний. Але підвищення платоспроможного попиту на нерухомість, зокрема житло, залежить і від підприємств (зменшення норми прибутку), і від органів регіональної влади (створення умов для зменшення собівартості будівництва та стимулювання попиту у фінансовому аспекті).

Тому підвищення ефективності використання ринкового потенціалу підприємств будівельного комплексу в регіоні неможливе без створення та функціонування регіонального механізму розвитку житлового будівництва (рис.).

Надалі регіональний механізм розвитку житлового будівництва визначимо як цілісну систему причинно-наслідкових зв'язків між діями суб'єктів управління регіоном та станом житлового будівництва в регіоні. Такі зв'язки мають подвійну природу: вони можуть бути обумовлені як об'єктивними економічними законами, так і нормативно-правовим полем і

реалізуються за допомогою взаємодії суб'єктів регіонального рівня між собою та з комерційними структурами.

З урахуванням принципів механізму та стану житлового будівництва в регіоні формуються концептуальні положення регіональної політики житлового будівництва, а також нормативно-правове, фінансове, організаційне та

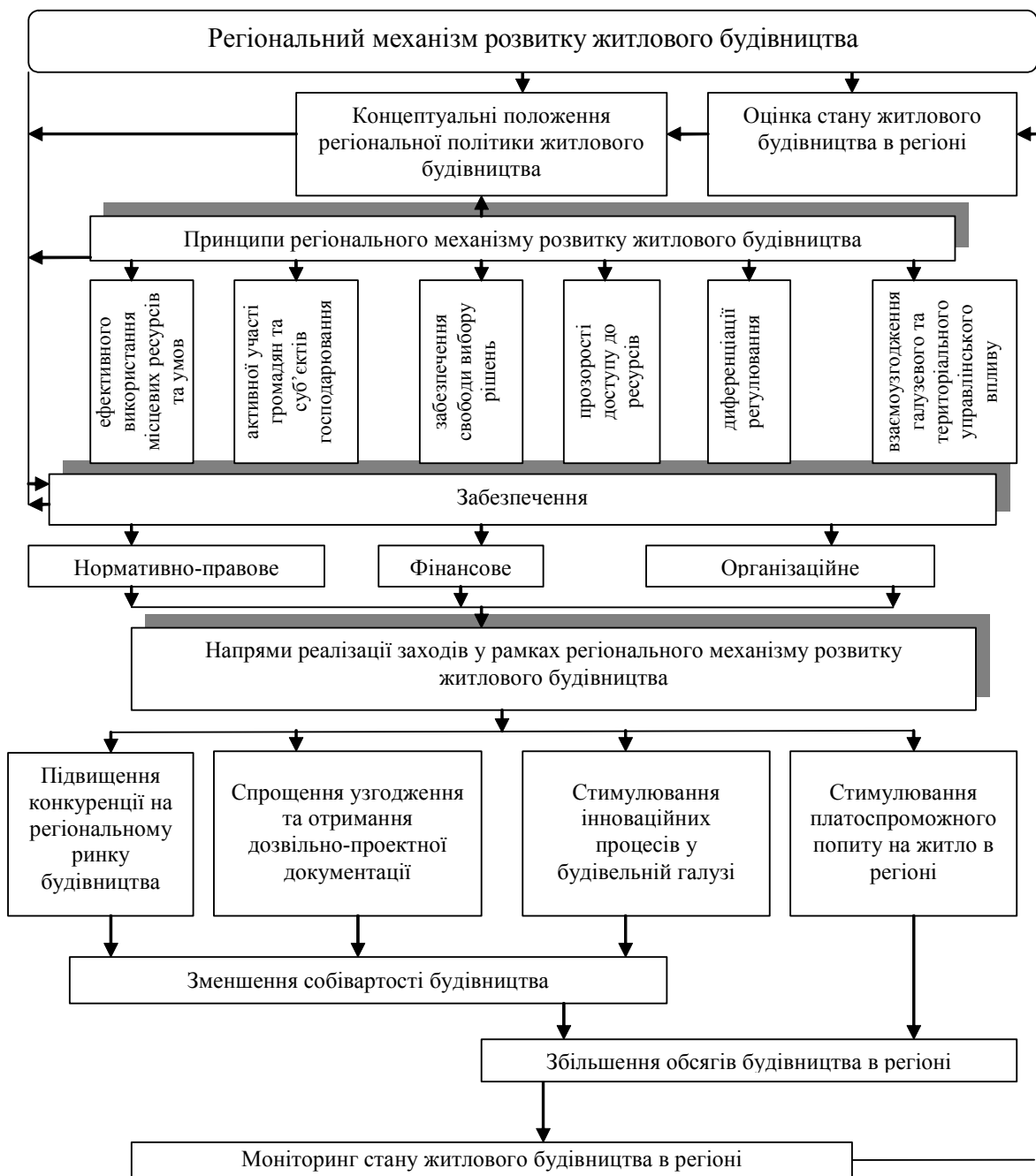


Рисунок. Регіональний механізм розвитку житлового будівництва.

інформаційне забезпечення функціонування механізму.

Нормативно-правове забезпечення включає прийняття нормативних документів регіонального рівня, в яких фіксуються концептуальні положення регіональної політики розвитку житлового будівництва, відповідні регіональні цільові програми, а також нормативні документи, які визначатимуть функціонування організаційного забезпечення.

Фінансове забезпечення передбачає участь суб'єктів управління регіоном у формуванні фондів, спрямованих на здійснення заходів у рамках зазначеного механізму за рахунок регіонального та місцевих бюджетів, а також залучених коштів громадян та комерційних організацій.

Організаційне забезпечення формується за рахунок створення установ та організацій, які будуть реалізовувати заходи в рамках регіонального механізму розвитку житлового будівництва.

Внаслідок реалізації заходів у найбільш пріоритетних напрямках одночасно досягається зменшення собівартості житлового будівництва та зростання його обсягів. Для забезпечення зворотного зв'язку у функціонуванні регіонального механізму розвитку житлового будівництва необхідним є здійснення моніторингу стану та тенденцій у житловому будівництві в регіоні. На основі такого моніторингу формується оцінка стану житлового будівництва, на підставі якої здійснюється коригування елементів даного механізму.

Головна мета механізму розвитку житлового будівництва в регіоні – покращити стан справ у житловій сфері, де існують значні проблеми. Означена мета може бути досягнута через підвищення ринкового потенціалу будівельних організацій регіону: адже збільшення обсягів будівництва житла та збільшення кількості громадян, які можуть отримати житло (будь-яким законним способом), здійснюють безпосередній вплив на рівень ринкового потенціалу будівельного комплексу регіону. Збільшення обсягів будівництва є можливим, якщо одночасно буде досягнуто позитивних результатів у кількох напрямках.

У свою чергу, збільшення кількості будівельних компаній в області може бути досягнуто

лише за умови позитивної динаміки інвестицій у будівельний сектор регіону. Але паралельно необхідно усунути монополізм на регіональному ринку житлового будівництва, максимально підвищити прозорість процесу видачі дозволів на будівництво, прискорити та спростити процедури виділення земельних ділянок.

Потрібно врахувати, що далеко не всі, хто потребує житла, перебувають на офіційному обліку, але вони формують потенційний (хоча й далеко не завжди платоспроможний) попит на житло. Тому важливо, щоб будівництво житла в регіоні зростало прискорено. Але в таких умовах підвищується ймовірність помилок у процесі застосування окремих інструментів та елементів такого механізму. Через це доцільно окремі інструменти спочатку застосовувати в рамках окремих локальних експериментів. Це дасть можливість мінімізувати втрати у випадку, якщо були враховані не всі фактори або ж дія окремих факторів була врахована неправильно.

Регіональний механізм розвитку житлового будівництва повинен бути диференційованим, адже житло має декілька класів, що є неоднаково важливими для соціально-економічної системи регіону. Так, найбільшу вагу мають сегменти соціального житла, житла економ-класу та стандартного житла, яке має бути відносно недорогим. На цих сегментах і має бути сконцентрована дія регіонального механізму розвитку житлового будівництва. Сегменти житла бізнес-класу та елітного житла можуть і повинні розвиватися за рахунок ринкових чинників.

У сегменті соціального житла ринковий потенціал будівельних підприємств регіону може бути підвищений виключно за рахунок механізму розвитку житлового будівництва. Як свідчить світовий досвід [5–9], замовником такого житла можуть бути лише суб'єкти загальнодержавного або ж регіонального рівнів влади. Комерційні структури не мають стимулів до будівництва такого житла за винятком спонсорства. Без прямого фінансування будівництва з боку регіональних та муніципальних органів влади (за рахунок бюджетних та позабюджетних фондів) сегмент соціального житла не може розглядатися як

додаткові можливості з підвищення ринкового потенціалу будівельних підприємств регіону.

Сегмент житла економ-класу надає найбільші можливості для підвищення ринкового потенціалу будівельних підприємств регіону. Адже це житло є недорогим, а отже, на нього й найбільший платоспроможний попит. Проте, як уже зазначалося, регіональні ринки житлового будівництва – олігопольні. Тому будівельні організації надають перевагу отриманню прибутку за рахунок не значних обсягів будівництва, а за рахунок його високої норми (будівництва дорогого житла) [10]. Отже, для того, щоб змінити таку ситуацію, потрібні відповідні дії на рівні регіональної влади, які реально зможуть підвищити рівень конкуренції на ринку будівництва в регіоні та стимулювати будівництво цього типу житла (адже норма прибутку в даному сегменті є низькою). Якщо ще паралельно частково буде стимулюватися попит на економ-житло, то віддача від таких синхронних дій у плані підвищення ринкового потенціалу будівельних підприємств буде найвищою.

У сегменті будівництва стандартного житла дія ринкових чинників проявляється більшою мірою, ніж у сегменті будівництва економ-житла. Тому в рамках регіонального механізму розвитку житлового будівництва на даний сегмент повинні розповсюджуватися в основному нефінансові заходи.

На сегменті елітного житла та житла бізнес-класу норма прибутку будівельних організацій є високою. Це створює значні ринкові стимули до діяльності в цих сегментах для будівельних організацій. Тому будівництво такого типу житла не потребує ніяких додаткових заходів зі стимулювання до розвитку з боку суб'єктів управління регіоном.

Потрібно також врахувати, що в сучасних реаліях ресурси (особливо фінансові) регіональних органів влади, які можуть бути задіяні в рамках регіонального механізму розвитку житлового будівництва, є обмеженими. Щоб збільшити ресурсну базу зазначеного регіонального механізму, потрібно залучити у сферу житлового будівництва ресурси населення. Тобто суб'єкти управління регіоном мають

сприяти та заохочувати якомога активнішу участь населення у фінансуванні (співфінансуванні) реконструкції та модернізації житла, а також безпосередньо залучати кошти населення у будівництво.

Функціонування регіонального механізму розвитку житлового будівництва базується на тому, що регуляторні дії суб'єктів управління регіоном, здійснюючи узгоджені та системні регуляторні заходи, будуть сприяти підвищенню ефективності використання ринкового потенціалу будівельних підприємств регіону. Потрібно відзначити, що регіональний механізм розвитку житлового будівництва є складовою більш широкого механізму розвитку будівництва в регіоні.

Висновки

В цілому регіональний механізм розвитку житлового будівництва підвищує ринковий потенціал будівельних підприємств регіону через збільшення ринку. Це досягається за рахунок:

- суттєвого зниження собівартості збудованих об'єктів. Цьому сприяють: зменшення витрат на отримання дозвільної та проектно-ї документації, зменшення норми прибутку в обмін на часткове фінансування будівельних компаній на етапі будівництва та введення в експлуатацію об'єктів житлової нерухомості. Фактично це еквівалентно додатковому притоку інвестицій у будівельний сектор регіону;
- зменшення ризику нереалізації новозбудованого житла, оскільки гарантується збут новозбудованого житла у повному обсязі;
- підвищення доступності для громадян банківського кредиту для придбання житла.

Для регіону як соціально-економічної системи ефективно функціонуючий механізм також має очевидні вигоди: зменшується напруження в житловому забезпеченні населення; створюються додаткові робочі місця в будівельному секторі регіону та галузях, пов'язаних з виробництвом будівельних матеріалів, отримуються додаткові надходження до регіонального бюджету та позабюджетних фондів, підвищується лояльність населення до суб'єктів управління регіоном.

Література

1. Катаева, Ю. В. Развитие сегмента жилищного строительства как фактор экономического роста региона: мультипликативный эффект [Текст] / Ю. В. Катаева, Ю. К. Перский // Известия Уральского государственного экономического университета. 2009. Т. 25, № 3. С. 101–108.
2. Лазарова, Л. Особенности подхода к жилищной политике [Текст] / Л. Лазарова // Экономист. 2005. № 10. С. 14–17.
3. Манцевич, Ю. М. Житло: проблеми та перспективи [Текст] / Ю. М. Манцевич. – К. : Профі, 2004. – 360 с.
4. Щеглова, О. Ю. Житлове будівництво як стимулятор регіонального розвитку економіки України [Текст] / О. Ю. Щеглова // Коммунальное хозяйство городов. 2010. № 94. С. 259–263.
5. Кияненко, К. В. Жилище в США: актуальные проблемы и национальная жилищная политика [Текст] / К. В. Кияненко // Жилищное строительство. 2003. № 1. С. 26–28.
6. Клеман, Н. М. Жилищная проблема в современной Великобритании [Текст] / Н. М. Клеман. – М. : ИНИОН, 2003. – 74 с.
7. Ковалева, Л. М. Зарубежный опыт государственного регулирования рынка жилья (на примере Германии) [Текст] / Л. М. Ковалева // Вестник Брянского государственного университета. 2009. № 3. С. 43–49.
8. Костецкий, Н. Ф. Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда, его сохранения и модернизации [Текст] / Н. Ф. Костецкий, А. И. Гурко // Экономика строительства. 2003. № 1. С. 13–30.
9. Сумленый, С. С. Как они обустроили Германию [Электронный ресурс] / С. С. Сумленый // Эксперт. 2007. № 4(545). – Режим доступа : http://expert.ru/expert/2007/04/rynok_zhilya_v_germanii/.
10. Омельчук, В. О. Еволюція комерційних структур як суб'єктів регулювання ринку доступного житла [Текст] / В. О. Омельчук // Інвестиції: практика та досвід. 2010. № 23. С. 45–48.

References

1. Kataeva, Yu.V.; Persky, Yu. K. Residence Construction Segment Development as a Factor of Regional Economic Growth: Multiplier Effect. In: *Izvestiya of the Urals State University of Economics*, 2009, Volume 25, No. 3, pp. 101-108. (in Russian)
2. Lazarova, L. Particularity approach to housing policy. In: *Economist*, 2005, Number 10, pp. 14–17. (in Russian)
3. Mantsevich, Yu. M. Housing: problems and perspectives. Kyiv: Profi, 2004. 360 p. (in Ukrainian)
4. Shcheglova, O. Yu. Housing construction as booster of regional development of economy of Ukraine. In: *Municipal economy of towns*, 2010, Number 94, p. 259–263. (in Ukrainian)
5. Kiianenko, K. V. Apartment in the USA: current problems and national housing policy. In: *housing construction*, 2003, No. 1. pp. 26–28.
6. Kleman, N. M. The housing problem in present-day Great Britain. Moscow: INION, 2003. 74 p. (in Russian)
7. Kovaleva, L. M. Foreign experience of state control of residential property market (by the example of Germany). In: *Mercury of Bryansk National University*, 2009, No. 3, pp. 43–49. (in Russian)
8. Kosteckii, N. F.; Gurko, A. I. Foreign experience of state control of reproduction of housing funds, its saving and development. In: *construction industry*, 2003, No. 1, pp. 13–30. (in Russian)
9. Sumlennyi, S. S. How could they rebuild Germany. In: *Експерт*, 2007, No. 4 (545). Accessed at: http://expert.ru/expert/2007/04/rynok_zhilya_v_germanii/ (in Russian)
10. Omelchuk, V. O. Development of commercial corporations as regulation entity of affordable housing market. In: *Investments: practice and experience*, 2010, No. 23, pp. 45–48. (in Ukrainian)

Макущенко Маргарита Петрівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри менеджменту організацій Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: розвиток регіонального механізму підвищення ефективності використання ринкового потенціалу будівельних підприємств.

Макущенко Маргарита Петровна – кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента организаций Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: развитие регионального механизма повышения эффективности использования рыночного потенциала строительных предприятий.

Makushchenko Marharyta – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Management of Organizations Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: the development of regional mechanism to increase the market potential of construction companies.