

УДК 332.83

АНАЛІЗ ЧИННИКІВ ВПЛИВУ НА ДІЯЛЬНІСТЬ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ У РЕГІОНАЛЬНОМУ АСПЕКТІ**Ступнікер Г.Л., к.е.н.***E-mail: amagda@ua.fm***Спірідонова К.О., к.е.н.***E-mail: skira333@mail.ru**ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»***Киричук Ю.Л.***E-mail: y.kirichuk@greenwood.com.ua**ТОВ «Грінвуд Груп»*

У статті з позицій факторного аналізу досліджуються чинники впливу на діяльність будівельних підприємств України, зокрема, тих, що обумовлюють зростання виробничої активності будівельних підприємств України. Так, з точки зору впливу зовнішніх чинників, у якості критерію, що визначає ринковий попит на послуги будівельних організацій, визначено сутність показника доступності житла (ПДЖ) за регіонами України. Крім того, запропоновано формулу його розрахунку, яка складена з урахуванням основних ознак, що характеризують житло. На основі дослідження статистичних даних проведено порівняльний аналіз динаміки ПДЖ за період з 2002 по 2012 рр. у різних регіонах України. З метою визначення дії внутрішніх чинників впливу на зростання виробничої активності будівельних підприємств проведено аналіз фінансових результатів їх діяльності та надано обґрунтування дій, які дозволяють підвищити економічну ефективність діяльності будівельних підприємств як Дніпропетровської області, так й підприємств галузі в цілому.

Ключові слова: виробнича активність, чинники впливу, житло, показник доступності житла, будівельні організації

UDC 332.83

ANALYSIS OF INFLUENCING FACTORS ON BUILDING COMPANIES' ACTIVITY IN THE REGIONAL ASPECT**Stupniker A.L., PhD in Economics***E-mail: amagda@ua.fm***Spiridonova K.A., PhD in Economics***E-mail: skira333@mail.ru**Pridneprovs'ka State Academy of the Civil Engineering and Architecture***Kirichuk J.L.***E-mail: y.kirichuk@greenwood.com.ua**ООО «Hrinvud Hrupp»*

In the article factors influencing activity of Ukrainian building companies in particular those that cause industrial activity of Ukrainian building companies increasing have been investigated with the position of factor analysis. The essence of housing affordability ratio (HAR) of Ukrainian regions has been determined with the position

of external factor influence as a criterion that defines market demand on services of building companies. Its formula taking into account main features that characterize housing has been offered. On the basis of the statistic data research comparative analysis of HAR dynamics from 2002 to 2012 in different regions of Ukraine has been made. To determine internal factors influencing industrial activity of building companies increasing analysis of financial results of their activity has been carried out and measures that allow increasing economic efficiency of Dnepropetrovsk and Ukrainian building companies' activity have been given.

Key words: building companies, industrial activity, housing, housing affordability ratio, factors of influence.

Актуальність проблеми. Передумовою соціальної та економічної стабільності держави, важливим показником підвищення якості життя населення та вагомим чинником впливу на стимулювання діяльності будівельних підприємств є наявність можливості покращання житлових умов громадян. Житлова проблема за обсягом витрат, необхідних для її вирішення та значущості щодо забезпечення соціальної стабільності у державі, належить до найважливіших проблем суспільства.

Водночас є очевидним, що обсяги реалізації будівельного підприємства знаходяться в безпосередній залежності від попиту на будівельну продукцію, на який впливає суттєва кількість зовнішніх факторів, що не підконтрольні будівельному підприємству. Тобто можливість підвищення чистого доходу зумовлена чинниками зовнішнього середовища, зокрема ринковою кон'юнктурою, попитом та платоспроможністю замовників, економічною ситуацією в країні, тому важливо сконцентруватися на витратних факторах, управляти якими будівельні підприємства мають більше можливостей.

Аналіз останніх наукових досліджень. Дослідження таких вітчизняних науковців як В.І. Анін, Н.І. Верхоглядова, В.Т. Вечеров, А.Ф. Гойко, В.Р. Млодецький, Ю.В. Орловська, І.В. Поповиченко та інших дослідників щодо визначення організаційно-правових та економічних аспектів вдосконалення діяльності будівельних підприємств утворюють потужний базис для наукового аналізу чинників впливу, що є значущими для діяльності будівельних підприємств.

Водночас відсутність напрацювань вітчизняних науковців у галузі економічної діяльності щодо дослідження проблеми доступності житла як стимулюючого чинника виробничої діяльності будівельних підприємств унеможлиблює розроблення та подальшу ефективну реалізацію економічної політики держави у контексті вирішення житлової проблеми в Україні.

Метою роботи є здійснення аналізу ключових чинників впливу на діяльність будівельних підприємств, зокрема дослідження зовнішніх та внутрішніх факторів зростання їх виробничої активності.

Викладення основного матеріалу дослідження. Над визначенням особливостей та дослідженням умов функціонування будівельних підприємств змістовно працювала значна кількість науковців галузі будівництва, статистики, економіки, фінансів та фахівців суміжних сфер.

В процесі визначення ключових факторів впливу на функціонування будівельних підприємств у сфері житлового будівництва, на нашу думку, слід виокремити зовнішні та внутрішні чинники. Зокрема, у якості найвагомішого зовнішнього чинника визнаємо ринковий попит на житло, що може бути охарактеризований шляхом розкриття сутності та принципу розрахунку показника доступності житла.

Здійснений нами аналіз застосування поняття «доступне житло» дає підстави удосконалити його в наступній редакції: «Доступне житло – житлове помешкання (квартира, житловий будинок), яке будується чи збудоване за рахунок власних коштів громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства і державної підтримки, розмір якої не перевищує 30% загальної вартості житла, визначеної відповідно до показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України».

Для оцінювання доступності житла згідно з визнаною зарубіжною практикою використовується показник «коефіцієнт доступності житла», який визначається як співвідношення вартості типового житла до річного доходу домогосподарства. Для визначення такого показника для України вважаємо за можливе використати у якості вихідних даних: статистичної інформації [1; 2] щодо наявного доходу у розрахунку на одну особу, щорічні дані щодо показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затверджені відповідними наказами Мінрегіонбуду [3], нормативні дані щодо загальної площі квартири. З урахуванням визначених параметрів доступного житла (21 м² на одну особу і додатково 10,5 м² на сім'ю) максимальна розрахункова площа помешкання для трьох осіб становитиме 73,5 м² [4].

Показник доступності житла (ПДЖ) в Україні визначимо за формулою (1) як відношення вартості умовної квартири, яка відповідає критеріям доступного житла, до річного доходу домогосподарства з трьох осіб:

$$ПДЖ = \frac{B \times S}{D \times 3}, \quad (1)$$

де B – вартість 1 м² загальної площі квартири;

S – середня загальна площа квартири;

D – річний дохід однієї особи;

Z – кількість членів домогосподарства.

Розрахунок, виконаний на підставі формули (1) дозволить визначити ПДЖ у регіонах України (рис.1).

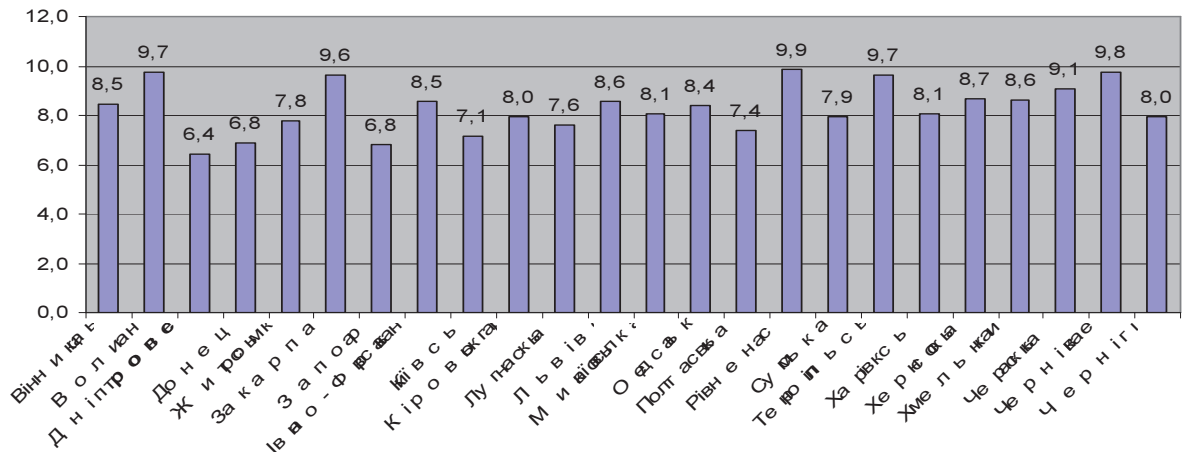


Рис.1. Показник доступності житла по регіонах України станом на 01.01.13 р.

У світовій практиці загальновизнаною нормою вважається значення показника доступності на рівні 3-5 років. В Україні у 2012 році найбільш доступним на первинному ринку за цим показником було житло в

Донецькій, Дніпропетровській та Запорізькій областях (ПДЖ менше 7 років), а найменш доступним – у Волинській, Закарпатській, Рівненській, Тернопільській та Чернівецьких областях (ПДЖ перевищує 9 років).

Визначені нами показники доступності житла свідчить про відставання рівня житлового забезпечення населення України від стандартів розвинених країн світу.

Доступність житла є не лише багатовекторним індикатором, а й каталізатором успішності соціально-економічних процесів у суспільстві. Можливість покращити житлові умови є складною категорією, в якій тісно сплетені демографічні, соціально-економічні характеристики рівня добробуту населення, показники кредитно-фінансової та бюджетної системи, цінової і тарифної політики в галузі житлового будівництва. Показник, що віддзеркалює можливість населення покращувати житлові умови, за нашим переконанням, дозволить з'ясувати не лише кількісні, а й якісні зрушення у вирішенні житлової проблеми, оскільки його можна застосовувати у якості мотивуючого чинника для підвищення виробничої активності підприємств будівельної галузі України.

Крім того, для визначення внутрішніх чинників впливу на зростання виробничої активності, а також розробки та обґрунтування заходів, спрямованих на підвищення ефективності діяльності будівельних підприємств, доцільно провести аналіз будівельної галузі для вивчення її сучасного стану, виявлення проблем та тенденцій розвитку. Індекс обсягів будівельних робіт в Дніпропетровській області за попередні десятиліття наведено на рис. 2.

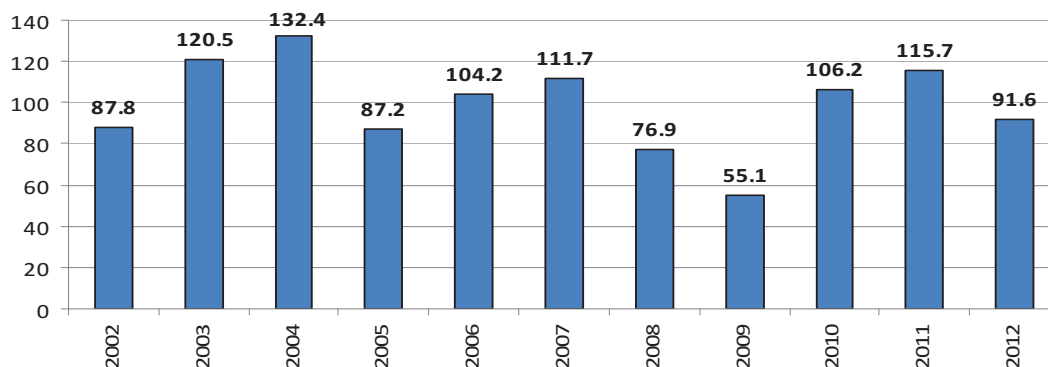


Рис. 2. Індеси виконання будівельних робіт у Дніпропетровській області, % [5]

У відповідності до наведених даних в 2008-2009 роках спостерігається зниження обсягів виконаних будівельних робіт, основними причинами якого є скорочення доступу до фінансування, значні борги забудовників, складність доступу до іпотечного кредитування та суттєве скорочення купівельної спроможності громадян України в зв'язку з фінансовою кризою. Починаючи з 2010 року, відбувається певне пожвавлення виконання будівельно-монтажних робіт, що обумовлено поступовим виходом економіки України з фінансово-економічної кризи, реалізацією цільових державних програм, лібералізацією умов кредитування, накопиченням необхідних коштів споживачами (фізичними особами), а також зміною цінних очікувань на ринку з негативних на нейтральні.

Разом з цим в останні роки в Україні спостерігається стійка тенденція до зростання кількості фінансово неспроможних підприємств в усіх галузях народного господарства, зокрема в будівельній галузі. Основні показники, що характеризують фінансові результати діяльності будівельних організацій в Україні, за даними Державного комітету статистики України [6], наведені на рис. 3.

З наведених даних спостерігається скорочення чистого доходу будівельних підприємств в 2011р. в порівнянні з 2008р. на 8,2%, що

пов'язано із наслідками фінансово-економічної кризи, яка негативно вплинула на економічні показники підприємств будівельної галузі.

Починаючи з 2010р., дохід будівельних підприємств зростає: приріст в 2012р. склав 65,01%. Оскільки загальні витрати протягом 2008-2012рр. перевищують чистий дохід, будівельні підприємства отримали чистий збиток.

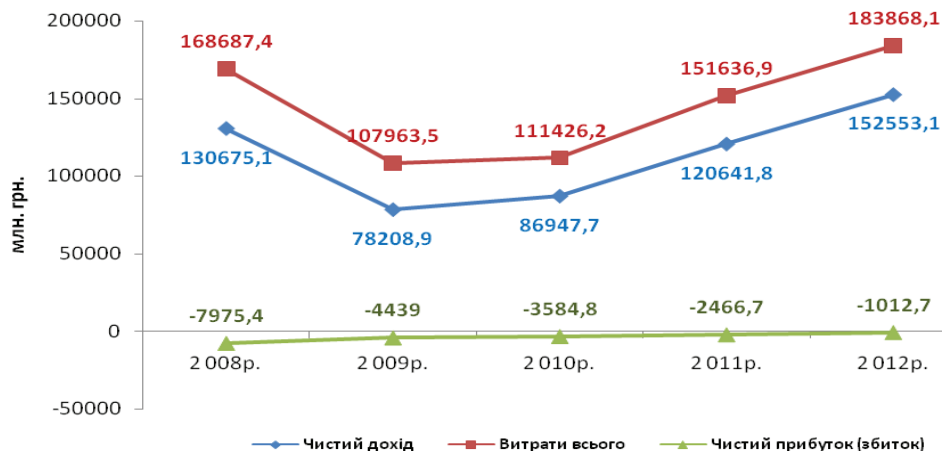


Рис. 3. Динаміка результатів діяльності будівельних підприємств України в 2008-2012 рр., млн. грн

Позитивною тенденцією можна вважати поступове скорочення чистого збитку в 2012 році, але показник залишається досить високим (-1012,7 млн. грн).

Як видно з табл.1, питома вага збиткових будівельних підприємств в період 2008-2010 рр. зростає; показник знижується у 2011 році. Однак частка збиткових підприємств залишається суттєвою та в 2012 році складає 41,1%.

Таблиця 1. Розподіл будівельних підприємств України за фінансовим результатом, %

Показник/Рік	2008	2009	2010	2011	2012
Підприємства, які отримали прибуток, %	61,1	55,8	54,7	59,7	58,9
Підприємства, які отримали збиток, %	38,9	44,2	45,3	40,3	41,1

Щодо характеристики результатів діяльності будівельних підприємств Дніпропетровської області, з табл.2 видно, що протягом 2007-2012 рр., їх операційна діяльність була збитковою. При цьому показник рентабельності операційної діяльності суттєво знизився в 2012 році в порівнянні з 2007 роком.

Таблиця 2. Динаміка результатів діяльності будівельних підприємств Дніпропетровської області в 2007-2012 рр.

Показник/Рік	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Фінансовий результат до оподаткування, млн. грн.	202,3	-603,4	-105,9	-91,7	-157,2	-88,6
Рентабельність операційної діяльності, %	3	-4,2	-1,5	-0,9	-0,9	-0,8

Аналіз статистичних даних на рівні України та Дніпропетровської області дозволяє зробити висновок про несприятливий фінансово-економічний стан будівельних підприємств на сучасному етапі та необхідність застосування сучасних методів зниження витрат, які були б спрямовані на підвищення ефективності діяльності будівельних підприємств як з позиції оптимізації витрат, так і з позиції підвищення доходів.

Висновки. Результати проведеного дослідження свідчать, що найбільш вагомими чинниками безпосереднього впливу на покращання доступності житла є вартість збудованого житла та рівень доходів населення. Ми свідомі того, що розрахунок показника доступності житла не є досконалим з точки зору економічної теорії, оскільки не враховує прожитковий мінімум домогосподарства, при тому, що дані офіційної статистики не містять реальної величини доходів громадян. Але при формуванні управлінського механізму забезпечення доступності житла визначальним є встановлення пропорційної залежності підвищення доступності житла до зниження його вартості. Прикро, що законодавчо задекларовані заходи в повній мірі не спрацьовують на необхідний результат, оскільки до цього часу не розроблені нормативні положення та відомчі розпорядчі документи щодо порядку реалізації органами місцевого самоврядування та виконавчої влади, енергопостачальними компаніями вищезазначених заходів за своєю зоною відповідальності.

Управлінський вплив на доступність житла вбачаємо в системному впровадженні заходів, сформованих в дієвий механізм на основі регулювання чинників, що безпосередньо впливають на формування його вартості. За нашим переконанням першочергового виконання потребують наступні завдання:

- підтримка на державному рівні вітчизняного виробника будівельних матеріалів, які будуть спрямовані виключно в сегмент доступного житла;
- ліквідація корупційної складової, яка полягає у використанні ресурсу, що знаходиться виключно у муніципальному розпорядженні: земельні ділянки та дозвільна документація;
- з метою державного контролю за ціноутворенням у галузі створити модель певного економічного середовища, яке спонукатиме приватні будівельні компанії брати участь в реалізації програм будівництва доступного житла;
- державне замовлення на будівництво доступного житла.

Водночас для підвищення ефективності діяльності будівельних підприємств спочатку доцільно виявити найбільш суттєві види та статті витрат, що впливають на операційний прибуток будівельних підприємствах. Маємо підстави стверджувати, що для проектів, реалізація яких розпочалася в новому дозвоільно-правовому полі, зниження витрат повинно становити не менш ніж 30%. Саме на скільки зросте доступність житла для більшості українців, що потребують поліпшення житлових умов.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Статистика макроекономічних показників. Доходи та витрати населення: за регіонами України [Електронний ресурс] // Офіц. веб-сайт Держ. ком. статистики України – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/> – Заголовок з екрана.
2. Список областей України за чисельністю населення [Електронний ресурс] // Режим доступу: // <http://uk.wikipedia.org/wiki> – Заголовок з екрана.
3. Про затвердження порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України [Електронний ресурс] : Наказ Держбуду від 27 вересня 2005 р. № 174. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z1185-05>. – Заголовок з екрана
4. Про схвалення Концепції Державної цільової соціально - економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009 - 2016 роки [Електронний ресурс] : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 2008 р. №1406-р. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1406-2008-%F0>.
5. Індекс обсягу виконаних будівельних робіт [Електронний ресурс] // Офіц. веб-сайт Держ. ком. статистики України – Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua – Заголовок з екрана.
6. Соціально-економічний розвиток України в 2012 році [Електронний ресурс] // Офіц. веб-сайт Держ. ком. статистики України – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/> – Заголовок з екрана.
7. Про забезпечення громадян доступним житлом [Електронний ресурс] : проект Закону України // Офіц. веб - сайт Мінрегіонбуду України. – Режим доступу: <http://minregionbud.gov.ua/index.php?id=979>. – Заголовок з екрана.
8. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва [Електронний ресурс] : Закон України від 25 грудня 2008 р. № 800-VI. // Офіц. веб - сайт Верховної Ради України – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=800-17>.