

УДК 728.1(477)

І.А. Ажаман

## СТАН І ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ УКРАЇНИ

Обґрунтовано необхідність дослідження стану і тенденцій розвитку житлового будівництва в сільській місцевості. Визначено зв'язок між зростанням величини інвестицій і темпами введення житла в експлуатацію на селі. Розглянуто обсяги та структуру введення в експлуатацію житла. Досліджено питання індивідуального будівництва в міських та сільських поселеннях.

**Ключові слова:** будівництво, сільське господарство, сільська місцевість, оплата праці, введення в експлуатацію житла, індивідуальне будівництво.

**Постановка проблеми.** Розвиток конкурентоспроможного сільського господарства України вимагає залучення висококваліфікованого персоналу, який здатний на професійній основі виконувати технологічні та інші операції з виробництва і збуту продукції агропідприємствами. Залучення таких спеціалістів передбачає створення відповідних умов, зокрема необхідно вирішити проблему забезпечення працівників житлом. У таких умовах актуальним є дослідження сучасного стану розвитку житлового будівництва в сільській місцевості та визначення факторів, які впливають на темпи здійснення такої діяльності.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Загальні аспекти питання розвитку житлового будівництва досліджувалися багатьма вітчизняними вченими, серед яких відзначимо С.А. Щербініну, О.Ю. Щеглову, М.О. Максимову, О.В. Васильєва [1–4] та ін. Особливості державної політики забезпечення житлом у сільській місцевості в Україні розглянуто О.Г. Кучабським. Вчені економісти М.П. Сахацький та А.Ю. Собченко приділили увагу проблемі формування організаційно-економічного механізму відродження житлового будівництва в сільській місцевості [5, 6]. Проте в науковій літературі недостатньо уваги приділено дослідженню стану і тенденцій житлового будівництва в сільській місцевості і визначенню факторів, які впливатимуть на діяльність у цьому напрямі.

**Метою статті** є визначення стану і тенденцій розвитку житлового будівництва в сільській місцевості, залежності між зростанням рівня оплати праці в аграрній галузі як одного з основних джерел фінансування і темпами будівництва житла.

**Виклад основного матеріалу.** Житлове будівництво на селі може здійснюватися за рахунок коштів сільськогосподарських підприємств, кредитів

банківських установ, з інших джерел. Проте враховуючи фінансову нестабільність, одним з основних джерел інвестицій у житлове будівництво на селі залишаються доходи громадян, у тому числі заробітна плата. Саме розмір цих доходів і визначає спроможність працівників аграрної сфери самостійно будувати житло, підвищувати рівень його благоустрою і, відповідно, якість життя в сільській місцевості.

Результати дослідження рівня доходу працівників сільського господарства порівняно з іншими галузями наведено в табл. 1.

Таблиця 1

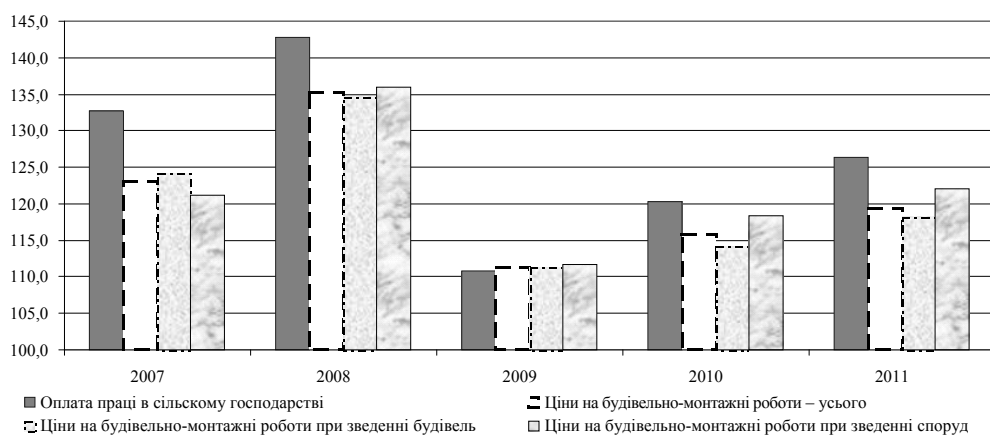
**Динаміка середньомісячної оплати праці в розрізі економічних видів діяльності в Україні, грн (2007–2011 рр.) [7]**

Вид діяльності	2007	2008	2009	2010	2011	2011 р. до 2007 р., %	Рейтинг
У середньому по країні	1351	1806	1906	2239	2633	194,9	X
Фінансова діяльність	2770	3747	4038	4601	5340	192,8	1
Діяльність транспорту і зв'язку	1670	2207	2409	2726	3138	187,9	2
Промисловість	1554	2017	2117	2580	3120	200,8	3
Державне управління	1852	2581	2513	2747	3053	164,8	4
Операції з нерухомим майном, оренда, інжиніринг та надання послуг підприємцям	1595	2085	2231	2436	2935	184,0	5
Надання комунальних та індивідуальних послуг; діяльність у сфері культури та спорту	1090	1511	1783	2065	2380	218,3	6
Торгівля; ремонт автомобілів, побутових виробів та предметів особистого вжитку	1145	1514	1565	1874	2339	204,3	7
Будівництво	1486	1832	1511	1754	2251	151,5	8
Освіта	1060	1448	1611	1889	2081	196,3	9
Сільське господарство, мисливство, лісове господарство та пов'язані з ним послуги	771	1101	1220	1467	1853	240,3	10
Охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	871	1177	1307	1631	1778	204,1	11
Діяльність готелів та ресторанів	944	1221	1267	1455	1777	188,2	12
Рибальство, рибацтво	721	913	1028	1191	1369	189,9	13

Сільське господарство за рівнем середньомісячної оплати праці займає 10-те місце серед 13 видів економічної діяльності в країні. За високих темпів зростання із 771 до 1853 грн у 2011 р., тобто в 2,4 раза (є найвищим показником серед напрямів діяльності, що досліджувалися), заробітна плата в галузі все ще на 780 грн нижче середнього рівня по країні. Вона в 2,9 раза менша порівняно з оплатою праці у фінансовій діяльності та в 1,7 раза – порівняно з транспортом, зв'язком і промисловістю. Дещо нижчий рівень заробітної плати отримують лише працівники сфер охорони здоров'я та діяльності ресторанів і готелів – на 75 та 76 грн відповідно, а також в рибальстві – на 484 грн.

Щоб визначити перспективи для активізації діяльності з будівництва в сільській місцевості, проведено аналіз темпів зростання оплати праці та будівельно-монтажних робіт (рис. 1, табл. 2).

Темпи зростання оплати праці в аграрній сфері випереджають як зростання темпів вартості будівельно-монтажних робіт у цілому, так і окремих їх видів – будівель і споруд.



**Рис. 1. Темпи зростання оплати праці та основних видів будівельно-монтажних робіт (2007–2011 рр.), %**

За 2007–2011 рр. різниця в їх прирості зменшувалася: у 2007 р. зростання заробітної плати в сільському господарстві на 9,6 відсоткових пункта (в. п.) випереджало подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт, у 2011 р. – лише на 6,9 в. п.

У розрізі видів будівельно-монтажних робіт за 2007–2011 рр. окреслилася тенденція до зменшення темпів їх подорожчання для будівель та обернена тенденція – для споруд. При зведенні будівель індекси зростання цін знизилися на 7,5 в. п. для житлових і на 5,3 в. п. для нежитлових об'єктів (табл. 2).

Отже, можна вважати, що житлове будівництво потенційно стає більш доступним, з точки зору спорудження з використанням власних джерел фінансування – коштів сільськогосподарських працівників.

Таблиця 2

**Темпи приросту оплати праці та цін на будівельно-монтажні роботи в динаміці за 2007–2011 рр. [7]**

Показник	2007	2008	2009	2010	2011	2011 р. до 2007 р., +/-
Темпи зростання оплати праці в сільському господарстві, %	132,7	142,8	110,8	120,2	126,3	-6,4
Темпи зростання цін на будівельно-монтажні роботи, %	123,1	135,3	111,3	115,8	119,4	-3,7
у тому числі за видами будівель та споруд:						
Будівлі, з них:	124,2	134,6	111,2	114,2	118,2	-6,0
– будівлі житлові	124,8	133,6	111,5	113,5	117,3	-7,5
– будівлі нежитлові	123,6	135,8	110,7	115,0	118,3	-5,3
Споруди, з них:	121,2	135,9	111,7	118,3	122,0	0,8
– транспортні споруди	121,6	139,9	110,5	119,3	124,8	3,2
– трубопроводи, комунікації, лінії електропередач	125,4	137,5	115,4	119,6	117,3	-8,1
– комплексні промислові споруди	119,1	136	111,7	117,9	124,8	5,7
– інші споруди	110,1	135,6	105,8	113,0	116,3	6,2

Дослідження цін на будівельно-монтажні роботи при зведенні споруд виявило зниження темпів їх зростання на такі види, як проведення трубопроводів, комунікацій та лінії електропередач. Тобто проведення робіт з благоустрою сільських будинків щороку дорожчає і, відповідно, в подальшому потенційно вимагатиме залучення зовнішніх інвестицій, зокрема кредитів банків.

Обсяг і графік фінансування є однією з основних умов реалізації проєктів будівництва у встановлені строки. Інвестиції в будівництво в сільській місцевості за своїм походженням можуть бути: з державного та місцевого бюджетів, коштів підприємств, громадян, іноземних інвестицій, кредитів банків та ін. Інвестиції в житлове будівництво є частиною фінансових вкладень в основний капітал (табл. 3).

Таблиця 3

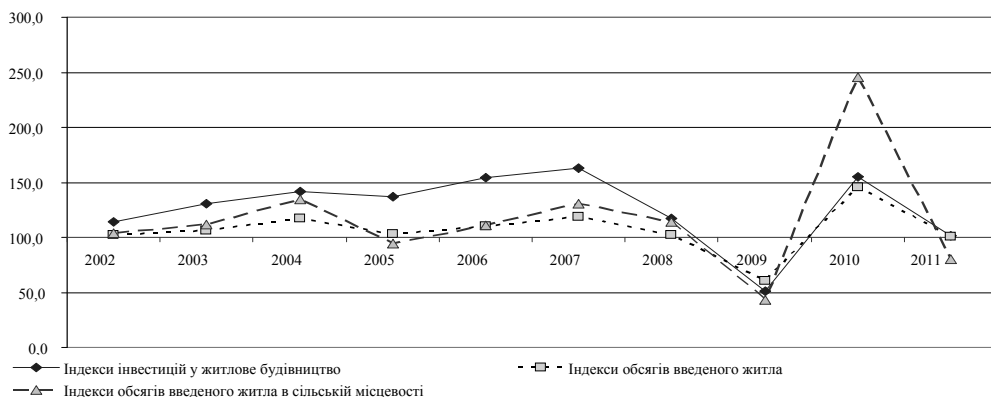
Динаміка інвестицій у житлове будівництво (2007–2011 рр.), млн грн [7]

Показник	2007	2008	2009	2010	2011	2011 р. до 2007 р., +/-	2011 р. до 2007 р., %
Інвестиції в основний капітал, у т. ч.:	188486	233081	151777	171092	238175	49689	126,4
в житлове будівництво	30343	35533	18052	28000	28413	-1930	93,6
Темпи приросту (спаду (-) інвестицій в основний капітал, %	-	23,7	-34,9	12,7	39,2	X	X
Темпи приросту (спаду (-) інвестицій у житлове будівництво, %	-	17,1	-49,2	55,1	1,5	X	X
Питома вага інвестицій у житлове будівництво до загального обсягу інвестицій, %	16,1	15,2	11,9	16,4	11,9	-4,2	X

За 2007–2011 рр. обсяг інвестицій в основний капітал коливався в межах 151,8–238,2 млрд грн. Найменші капіталовкладення характерні для 2009 р., на який припадає пік фінансової кризи. У наступні 2010–2011 рр. величина інвестицій збільшувалася і досягла у 2011 р. рівня в 238175 млн грн, що є найбільшим значенням за попередніх 4 роки. У цілому приріст інвестицій в основний капітал за 2007–2011 рр. становив 26,4%.

Динаміка капіталовкладень у житлове будівництво має однакову тенденцію з інвестиціями в основний капітал. Так, найнижчі показники фінансування будівництва житла виявлено у 2009 р. – 18 млрд грн. У наступні роки рівень капіталовкладень у цьому напрямі зростав і в 2011 р. досяг відмітки в 28,4 млрд грн. Проте рівень фінансування житлового будівництва у 2010–2011 рр. залишається нижчим за значення 2007–2008 рр. Тобто темпи приросту інвестицій у житлове будівництво є більш повільними порівняно з основним капіталом. Негативним явищем у фінансуванні житлового будівництва є також те, що питома вага капіталовкладень у житло в загальній величині інвестицій за досліджувані 5 років зменшилася до 11,9%, тобто на 4,2 в. п. Така тенденція свідчить про зменшення інвестиційної привабливості цього напрямку.

Інвестиції в житлове будівництво визначають динаміку обсягів введення в експлуатацію житла (рис. 2).



**Рис. 2. Індекси інвестицій та введення в експлуатацію житла (2002–2011 рр.), % до попереднього року**

Аналіз індексів інвестицій та введення житла показав наявність між ними зв'язку. Починаючи з 2002 р., виявлено 3 періоди активізації інвестування в житло і, відповідно, зростання обсягів будівництва та введення в експлуатацію житла, в тому числі в сільській місцевості.

Перший період – 2003–2004 рр. – характеризується випереджальними темпами зростання інвестицій порівняно з приростом обсягів введеного житла. Таке випередження становило 23,9–25 в. п. для будівництва житла в цілому та 7,1–19 в. п. – для його обсягів у сільській місцевості. Другий період – 2006–2007 рр. – характеризується меншою чутливістю обсягів введеного житла до приросту величини інвестицій. А в 2010 р. – умовно 3-й період – така різниця ще збільшилася. Ця ситуація пояснюється зростанням вартості будівельно-монтажних робіт та будівельних матеріалів у розрахунку на 1 м<sup>2</sup> введеної в експлуатацію житлової площі.

Загальна динаміка обсягів введення в експлуатацію житла в сільській місцевості, починаючи з 1990 р., визначила спад будівництва до 2001 р. та поступове зростання з 2002 р., за винятком 2009 та 2011 рр. (рис. 3).



**Рис. 3. Введення в експлуатацію житла в сільській місцевості України у 1990–2011 рр., тис. м<sup>2</sup>**

Дослідження обсягів введення в експлуатацію житлових будівель у розрізі областей України свідчить про найбільше їх значення в Київській, Івано-Франківській, Львівській, Одеській та Закарпатській областях, де в сільській місцевості у 2011 р. було збудовано понад 150 тис. м<sup>2</sup> житла (табл. 4).

Таблиця 4

**Введення в експлуатацію житла в сільській місцевості  
в розрізі областей України, тис. м<sup>2</sup> загальної площі [7]**

Область	1990	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2011 р. до 1990 р.,%	2011 р. до 2000 р.,%	2011 р. до 2007 р.,%
Україна	3423	1229	2507	2856	1237	3035	2445	71,4	198,9	97,5
АРК	149	54	97	72	43	157	121	81,2	224,1	124,7
Вінницька	180	51	160	158	38	106	107	59,4	209,8	66,9
Волинська	93	45	58	58	53	81	89	95,7	197,8	153,4
Дніпропетровська	184	50	82	89	22	45	39	21,2	78,0	47,6
Донецька	90	36	50	29	8	40	31	34,4	86,1	62,0
Житомирська	218	34	81	82	40	92	43	19,7	126,5	53,1
Закарпатська	111	141	145	186	73	155	163	146,8	115,6	112,4
Запорізька	132	25	46	45	10	37	17	12,9	68,0	37,0
Івано-Франківська	148	60	157	205	122	278	216	145,9	360,0	137,6
Київська	228	140	456	742	339	696	631	276,8	450,7	138,4
Кіровоградська	74	19	25	29	16	34	17	23,0	89,5	68,0
Луганська	77	40	50	48	3	20	17	22,1	42,5	34,0
Львівська	205	124	224	245	101	238	197	96,1	158,9	87,9
Миколаївська	117	9	16	12	6	14	14	12,0	155,6	87,5
Одеська	183	53	187	198	80	221	196	107,1	369,8	104,8
Полтавська	198	46	69	46	26	67	50	25,3	108,7	72,5
Рівненська	147	51	81	48	23	100	92	62,6	180,4	113,6
Сумська	126	27	39	49	25	37	37	29,4	137,0	94,9
Тернопільська	82	23	72	59	15	100	65	79,3	282,6	90,3
Харківська	100	50	72	54	22	83	59	59,0	118,0	81,9
Херсонська	106	27	57	67	14	55	58	54,7	214,8	101,8
Хмельницька	118	51	47	75	48	85	48	40,7	94,1	102,1
Черкаська	140	27	82	58	36	64	26	18,6	96,3	31,7
Чернівецька	106	30	127	175	53	161	76	71,7	253,3	59,8
Чернігівська	109	14	24	22	15	57	31	28,4	221,4	129,2

Для цих областей характерні найвищі обсяги введення в експлуатацію житла на селі і в інші роки.

Щодо темпів будівництва, то порівняно з 1990 р., в якому було зафіксовано найвищі обсяги введення житла (за період 1990–2011 рр.), в цілому по Україні такі області, як Київська, Закарпатська, Івано-Франківська та Одеська, перевищили у 2011 р. значення цього показника на 7,1% для Одеської і у 2,8 раза – для Київської областей. 2009 р. для всіх областей характеризується значним спадом. Таким чином, загальні тенденції будівництва та введення житла в експлуатацію в сільській місцевості поширюються на всі області, проте обсяги введення житла для кожної з них значно варіюють: у 2011 р. від 14 в Миколаївській до 631 тис. м<sup>2</sup> – в Київській області.

Структура введених в експлуатацію житлових площ свідчить про збільшення частки житла в сільській місцевості (табл. 5).

Таблиця 5

## Структура введення житла в експлуатацію в динаміці за 2007–2011 рр. [7]

Показник	2007	2008	2009	2010	2011	2011 р. до 2007 р., %
Введення в експлуатацію загальної площі, тис. м <sup>2</sup> , у т. ч.:	10244	10496	6400	9339	9410	91,9
– у міських поселеннях	7737	7640	5163	6304	6965	90,0
питома вага до загальної введеної в експлуатацію площі, %	75,5	72,8	80,7	67,5	74,0	X
– у сільській місцевості	2507	2856	1237	3035	2445	97,5
питома вага до загальної введеної в експлуатацію площі, %	24,5	27,2	19,3	32,5	26,0	X
Кількість збудованих квартир, тис., у т. ч.:	95	94	66	77	83	87,4
– у міських поселеннях	78	76	57	57	66	84,6
питома вага до загальної кількості збудованих квартир, %	82,1	80,9	86,4	74,0	79,5	X
– у сільській місцевості	17	18	9	20	17	100,0
питома вага до загальної кількості збудованих квартир, %	17,9	19,1	13,6	26,0	20,5	X
На 1000 населення						
Введення в експлуатацію загальної площі, тис. м <sup>2</sup> , у т. ч.:	221	228	140	204	207	93,7
– у міських поселеннях	246	244	165	202	224	91,1
відхилення від середнього, +/-	25	16	25	-2	17	X
– у сільській місцевості	169	194	85	210	170	100,6
відхилення від середнього, +/-	-52	-34	-55	6	-37	X
Кількість збудованих квартир, тис., у т. ч.:	2	2	1,4	1,7	1,8	90,0
– у міських поселеннях	2,5	2,4	1,8	1,8	2,1	84,0
відхилення від середнього, +/-	0,5	0,4	0,4	0,1	0,3	X
– у сільській місцевості	1,1	1,2	0,6	1,4	1,1	100,0
відхилення від середнього, +/-	-0,9	-0,8	-0,8	-0,3	-0,7	X

Дослідження структури введення житла в експлуатацію визначило тенденцію до підвищення питомої ваги будівництва на селі – з 24,5% у 2007 р. до 26% у 2011 р. Особливістю є те, що знижено обсяги введення житла в експлуатацію в міських поселеннях порівняно із сільськими: у 2011 р. у відношенні до 2007 р. – 10 та 2,5% відповідно. Враховуючи, що в сільській місцевості значна частина населення працює в агропідприємствах та отримує заробітну плату, яка на третину менше середнього рівня по країні, фінансові можливості з будівництва на селі нижчі. Проте порівняно з вартістю квартир у великих містах вартість індивідуального будівництва на селі більш доступна.

Особливістю житлового будівництва в сучасних умовах є збільшення питомої ваги збудованих квартир у сільській місцевості: їх частка в загальному обсязі будівництва у 2007 р. становила 17,9% та зросла до 20,5% у 2011 р. Щодо абсолютних показників будівництва квартир, то на селі обсяги

у 2011 р. порівняно з 2007 не змінилися – 17 тис. нових квартир, тоді як по країні зменшилися на 12,6%.

При розгляді обсягів введення нового житла в розрахунку на 1000 осіб було встановлено, що показники введення загальної житлової площі та квартир нижчі середнього значення по країні, проте, на відміну від тенденцій міста, у сільській місцевості вони зросли на 0,6% по загальній площі та залишилися незмінними для будівництва квартир.

Таким чином, при загальній тенденції зменшення обсягів введення в експлуатацію житла в країні сільська місцевість характеризується меншою глибиною негативних явищ, що проявляється в незначному (порівняно з містом) спаді загальних обсягів будівництва житлових площ – на 2,5% та стабільному зведенні квартир на селі. Щодо структури житлового будівництва, то питома вага його в сільській місцевості зростає.

Аналіз введення об'єктів житлового будівництва дозволяє визначити кількість будинків, у тому числі індивідуальних, які було збудовано в міських поселеннях та сільській місцевості (табл. 6).

Таблиця 6

**Стан індивідуального будівництва в міських та сільських поселеннях [7]**

Роки	Введено житлових будівель, у т. ч.:					з них індивідуальних, у т. ч.:				
	Усього	у міських поселеннях		у сільській місцевості		Усього	у міських поселеннях		у сільській місцевості	
		будівель	%	будівель	%		будівель	%	будівель	%
2007	35903	20896	58,2	15007	41,8	35021	20086	57,4	14935	42,6
2008	34742	18930	54,5	15812	45,5	33539	17974	53,6	15565	46,4
2009	12748	6848	53,7	5900	46,3	11655	6119	52,5	5536	47,5
2010	33526	17144	51,1	16382	48,9	32720	16452	50,3	16268	49,7
2011	24573	13715	55,8	10858	44,2	23581	12952	54,9	10629	45,1
Абсолютна зміна до попереднього року, +/-										
2008 р. до 2007 р.	-1161	-1966	-3,7	805	3,7	-1482	-2112	-3,8	630	3,8
2009 р. до 2008 р.	-21994	-12082	-0,8	-9912	0,8	-21884	-11855	-1,1	-10029	1,1
2010 р. до 2009 р.	20778	10296	-2,6	10482	2,6	21065	10333	-2,2	10732	2,2
2011 р. до 2010 р.	-8953	-3429	4,7	-5524	-4,7	-9139	-3500	4,6	-5639	-4,6

У 2011 р. кількість введених в експлуатацію житлових будинків в Україні зменшилася порівняно з 2007 р. на 31,6%. Такий результат на 63,4% залежить від зменшення кількості введених нових будівель у міських поселеннях та на 36,6% – сільських. Щодо структури введення житлових будівель, відзначається зростання питомої ваги будівель, зведених у сільській місцевості – з 41,8 у 2007 р. до 44,2% у 2011 р., а в 2010 – воно досягло найвищого за 5 років значення – 48,9%. Тобто щороку (за винятком 2011 р.) питома вага введених житлових будинків на селі в загальній їх кількості збільшувалася. А це дозволяє зробити висновок, що житловий фонд сільської місцевості зростає швидшими темпами порівняно з містом.



За період дослідження також змінилася структура введення в експлуатацію індивідуальних житлових будинків: їх частка на селі зросла у 2010 р. до 49,7%, а в 2011 р. зменшилась на 4,6 в. п. За період дослідження щорічні обсяги введення нових індивідуальних житлових будинків також зменшувалися, зокрема за рахунок зменшення в місті на 62,4%, а на селі – на 37,6%.

У загальній кількості введених в експлуатацію нових житлових будівель індивідуальні будинки займають лідируюче місце – їх частка в 2007 та 2010 рр. перевищувала позначку 97,5%. Найменші частки введених індивідуальних будинків були в 2009 р. – 91,4% та в 2011 р. – 96%. Саме ці роки за період 2007–2011 рр. характеризуються і найменшим обсягом інвестування в житлове будівництво – 18 та 28,4 млрд грн відповідно.

Отже, в Україні обсяги введення нового житла щороку зменшуються. Однак за місцем будівництва все більше мешканців розміщують свої житлові будівлі в сільській місцевості. Змінюється структура введення житла як за загальним обсягом площ, так і за кількістю будівель. У сільській місцевості все більше будується у відносному вираженні квартир, житлових будинків, у тому числі індивідуальних.

**Висновки.** Узагальнюючи результати аналізу стану житлового будівництва на селі, нами було визначено таке. Будівництво житла на селі здійснюється за рахунок інвестицій, які за джерелами поділяються на кошти місцевого та державного бюджетів, підприємств та організацій, власні кошти громадян, кредити банків та ін. Переважна частина фінансових вкладень у зведення приватних житлових будівель – це власні кошти громадян. Будівельно-монтажні роботи, здійснювані за власний кошт, проводять за рахунок доходів суб'єктів будівництва.

Розвиток житлового будівництва пов'язаний з величиною та динамікою оплати праці в сільському господарстві. У результаті досліджень нами було виявлено, що величина середньомісячної оплати праці в сільському господарстві в рейтингу галузей займає 10-те місце (серед 13) і є нижчою на 30% від середнього значення по країні. Проте порівняння темпів зростання заробітної плати та вартості будівельно-монтажних робіт виявило випередження перших, що визначає перспективу до збільшення обсягів будівництва за рахунок індивідуальних інвестицій на перспективу за умови збереження існуючої тенденції.

Дослідження динаміки житлового фонду виявило зростання його розмірів як по країні в цілому, так і в сільській місцевості. Також визначено, що житлова площа на селі в розрахунку на 1 особу більша, ніж у міських поселеннях. Отже, рівень забезпечення житлом у сільській місцевості вищий.

Виявлено динаміку до підвищення рівня обладнання сільських житлових приміщень основними видами комунікацій, проте він залишається нижчим за благоустрій у місті. Отже, рівень забезпеченості житлом сільських мешканців вищий порівняно з міськими поселеннями, проте якісні показники щодо обладнання основними видами комунікацій є значно нижчими.

Реалізація проектів з житлового будівництва пов'язана з обсягами та динамікою інвестування. Фінансові вкладення в житлове будівництво є частиною інвестицій в основний капітал. Однак обсяги фінансування будівництва житла в 2011 р. порівняно з 2007 р. скоротилися при зростанні загальної суми капіталовкладень в основні засоби.

Скорочення величини капіталовкладень у житлове будівництво позначилося на обсягах і темпах введення в експлуатацію житла. В Україні у 2011 р. порівняно з 1990 та 2007 рр. обсяги введення загальної площі зменшилися. Проте така тенденція не є характерною для всіх областей. Так, у Київській, Закарпатській, Івано-Франківській, Одеській областях у 2011 р. було введено в експлуатацію житла в сільській місцевості більше, ніж у 1990 р. (характеризується найбільшими обсягами введення житла в експлуатацію за 1990–2011 рр. в цілому по Україні). Особливістю сучасного житлового будівництва є підвищення питомої ваги введення площ у сільській місцевості. Також зросла питома вага житлових будинків, у тому числі індивідуальних, зведених у сільських поселеннях.

**Подальші дослідження** будуть спрямовані на вивчення питання благоустрою сільських територій та споруд, які забезпечують належні умови праці і побуту для працівників аграрних підприємств. Вагомість таких досліджень пояснюється тим, що тенденції до зростання житлового фонду на селі, рівня благоустрою сільських територій є шляхом до підвищення рівня життя сільського населення. Потенційно це є також фактором зростання рівня забезпеченості агропідприємств висококваліфікованими спеціалістами.

#### *Список використаних джерел*

1. Щербініна С.А. Проблеми розвитку житлового будівництва в регіонах України / С.А. Щербініна // *Економічний простір*. – 2009. – № 24. – С. 96–105.
2. Щеглова О.Ю. Становлення житлового будівництва на загальнодержавному та регіональному рівнях України / О.Ю. Щеглова // *Держава та регіон*. Серія: Економіка та підприємництво. – 2010. – № 3. – С. 203–207.
3. Максимова М.О. Стан житлового господарства та розвиток ринку ремонтно-будівельних робіт в Україні / М.О. Максимова // *Науковий вісник Національного університету ДПС України*. – 2012. – № 3 (58). – С. 57–63.
4. Васильєв О.В. Сучасні форми залучення інвестицій у житлове будівництво / О.В. Васильєв // *Коммунальное хозяйство городов: научно-технический сб.* – 2010. – № 92. – С. 75–79.
5. Кучабський О.Г. Державна політика забезпечення житлом у сільській місцевості в Україні / О.Г. Кучабський // *Публічне управління: теорія та практика*. – 2011. – № 4 (8). – С. 115–121.
6. Сахацький М.П. Організаційно-економічний механізм відродження житлового будівництва в сільській місцевості / М.П. Сахацький, А.Ю. Собченко // *Сталий розвиток економіки*. – 2013. – № 19. – С. 3–6.
7. Статистичний щорічник України за 2011 р. / за ред. О.Г. Осауленка. – К.: ТОВ «АвгустТрейд», 2012. – 559 с.

Обоснована необхідність дослідження состояния и тенденций развития жилищного строительства в сельской местности. Определена связь между ростом величины инвестиций и темпами введения жилья в эксплуатацию на селе. Рассмотрены объемы и структура ведения в эксплуатацию жилья. Исследован вопрос индивидуального строительства в городских и сельских поселениях.

**Ключевые слова:** *строительство, сельское хозяйство, сельская местность, оплата труда, введение в эксплуатацию жилья, индивидуальное строительство.*

The necessity to study the status and trends of housing in rural areas is justified. The relationship between the growth of investments and the rate of commissioning housing in the country is defined. The scope and structure of commissioning housing are considered. The question of private construction in urban and rural areas is researched.

**Key words:** *construction, agriculture, countryside, wages, commissioning housing, individual construction.*

*Одержано 3.09.2013.*

УДК 658.061.5

*С.Б. Алексеев*

## **КОНЦЕПТУАЛЬНА МОДЕЛЬ ФОРМУВАННЯ СТРАТЕГІЧНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ТОРГОВЕЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА**

Запропоновано концептуальну модель формування стратегічного потенціалу торговельного підприємства, розроблено концептуальні моделі формування зовнішнього і внутрішнього стратегічних потенціалів, запропоновано визначення стратегічного зовнішнього макропотенціалу і мікропотенціалу, постачальницького, посередницького, контактного потенціалів підприємства; розглянуто базові стратегії формування внутрішнього стратегічного потенціалу торговельного підприємства.

**Ключові слова:** *стратегічний потенціал, модель формування, зовнішній стратегічний потенціал, внутрішній стратегічний потенціал.*

**Постановка проблеми.** Торговельне підприємство в умовах ринкової економіки є відкритою системою, внаслідок чого відбувається постійна його взаємодія із зовнішнім середовищем, тому стратегічний потенціал підприємства формується також під впливом зовнішнього середовища. Усі автори економічної літератури з питань стратегічного управління і стратегічного маркетингу підкреслюють, що з метою ефективного функціонування підприємству необхідно оцінювати потенціал розвитку і визначати вплив зовнішнього середовища, а автори економічної літератури з питань управління потенціалом недостатньо уваги приділяють урахуванню можливостей зовнішнього середовища при формуванні потенціалу підприємства. Для здійснення ефективного управління стратегічним потенціалом торговельного підприємства необхідним є створення концептуальної моделі формування стратегічного потенціалу торговельного підприємства, в основі якої має бути взаємозв'язок між внутрішнім і зовнішнім середовищами підприємства і адаптація потенціалу внутрішнього середовища підприємства до потенціалу зовнішнього.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Розглядаючи комплекс питань, що стосуються формування потенціалу підприємства, більшість ав-