



ОСОБЛИВОСТІ ТА ПОТЕНЦІЙНІ МОЖЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В РЕГІОНАХ УКРАЇНИ

О. А. Карлова

*Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова,
12, вул. Революції, м. Харків, Україна, 61002.*

E-mail: eakarlova@gmail.com

Отримана 15 жовтня 2013, прийнята 22 листопада 2013.

Анотація. Встановлено основні особливості галузі житлового будівництва, що в роботі розподілено з урахуванням специфіки організаційного та економічного характеру. Особливості сформовані виходячи з дослідження нормативних основ трактування житла і житлового будівництва з урахуванням історичних аспектів розвитку термінології. Серед особливостей організаційного характеру виділено складність і різноманітність кінцевої продукції, необхідність постійного удосконалення технології, неповторність об'єктів житлового будівництва, стаціонарний характер будівельної продукції, різноманітність учасників будівельного процесу. До особливостей економічного характеру віднесено: відносну повільність обороту капіталу, високий ступінь ризику, особливості ціноутворення на підставі чинних нормативів. Встановлена роль житлового будівництва для розвитку суміжних видів діяльності та стимулювання розвитку інших галузей як основи для визначення якості життя у регіонах. Доведено, що використання організаційних та економічних особливостей розвитку житлового будівництва на регіональному рівні може стати основою виявлення потенціальних можливостей стимулювання його розвитку.

Ключові слова: галузь житлового будівництва, житло, особливості житлового будівництва, розвиток галузі житлового будівництва.

ОСОБЕННОСТИ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНАХ УКРАИНЫ

Е. А. Карлова

*Харьковский национальный университет городского хозяйства имени А. Н. Бекетова,
12, ул. Революции, г. Харьков, Украина, 61002.*

E-mail: eakarlova@gmail.com

Получена 15 октября 2013, принята 22 ноября 2013.

Аннотация. Определены основные особенности отрасли жилищного строительства, которые в работе распределены с учетом специфики организационного и экономического характера. Особенности сформированы на основе исследования нормативных основ трактований жилья и жилищного строительства с учетом исторических аспектов развития терминологии. Среди особенностей организационного характера выделены сложность и разнообразие конечной продукции, необходимость постоянного совершенствования технологии, неповторимость объектов жилищного строительства, стационарный характер строительной продукции, разнообразие участников строительного процесса. К особенностям экономического характера отнесены: относительная медлительность оборота капитала, высокую степень риска, особенности ценообразования на основе действующих нормативов. Определена роль жилищного строительства для развития смежных видов деятельности и стимулирования развития других отраслей как основы для повышения качества жизни в регионах. Доказано, что использование организационных и экономических особенностей развития жилищного строительства на региональном уровне может стать основой выявления потенциальных возможностей стимулирования его дальнейшего развития и накопления потенциала.

Ключевые слова: отрасль жилищного строительства, жилье, особенности жилищного строительства, развитие отрасли жилищного строительства.

FEATURES AND CAPABILITIES OF HOUSING DEVELOPMENT IN THE REGIONS OF UKRAINE

Olena Karlova

O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv,

12, Revoliutsii Str., Kharkiv, Ukraine, 61002.

E-mail: eakarlova@gmail.com

Received 15 October 2013, accepted 22 November 2013.

Abstract. The main features of the housing industry, which in the distributed – specific organizational and economic nature. Features are formed on the basis of research regulatory framework interpretations of housing and housing construction, taking into account the historical aspects of the development of terminology. Among the features highlighted in organizational complexity and diversity of the final product, the need for continuous improvement of technology, unique housing projects, stationary character of construction products, a variety of participants in the construction process. The special features of an economic nature include: the relative slowness of capital turnover, high-risk features of pricing based on the current regulations. The role of housing development related activities and stimulate the development of other industries, as a basis for improving the quality of life in the regions. Proved that the use of institutional and economic characteristics of a housing development at the regional level can be the basis to identify potential opportunities for promoting its further development and accumulation potential.

Key words: housing industry, housing, particularly housing development housing industry.

Вступ

Житлове будівництво як галузь наділене низкою особливостей, що в подальшому зумовлюють його важливу роль в економіці та суспільстві. Зокрема, серед особливостей галузі житлового будівництва у відповідності до специфіки галузей стає можливим виділити низку особливостей – значну кількість взаємопов'язаних галузей, здатність стимулювати інші сфери економіки через створення основних фондів, спроможність забезпечувати відповідні стандарти якості життя населення. Означені особливості зумовлюють відповідну роль будівельної галузі в економіці та пояснюють важливість впровадження адекватної державної політики по відношенню до галузі.

Нормативно-правове поле функціонування галузі представлено низкою законодавчих документів, які регулюють відносини у житловому будівництві і визначають коло учасників. Так, функціонування галузі житлового будівництва забезпечується положеннями Конституції України [1], Господарського [2], Цивільного [5] та Земельного Кодексів України [4], Житловим Кодексом Української РСР [3], а також низкою нормативних документів, що регламентують як технологічні, так і економічні аспекти взаємодії основних учасників процесу.

Дослідженню проблем функціонування і розвитку галузі житлового будівництва присвячені праці вітчизняних і зарубіжних авторів – О. Г. Братути [7], О. А. Карлової [8], О. М. Ложачевської [10] та ін. В роботах названих авторів присвячено багато уваги питанням, що стосуються забезпечення розвитку житлового будівництва, проте досі не встановлено єдиного методичного підходу до визначення особливостей галузі і оцінки передумов її розвитку, не враховано специфічні особливості функціонування будівельних підприємств.

Основна частина

У наказі Міністерства регіонального розвитку та будівництва України «Про затвердження Концепції Галузевої програми розвитку житлового будівництва на 2010–2017 роки» зазначено, що здійснення політики державного патерналізму по відношенню до будівництва обумовлено його особливою роллю в економіці та суспільстві [6]:

- як системоутворювальної галузі, яка є локомотивом розвитку суміжних видів економічної діяльності;
- як фондоутворювальної галузі для інших сфер економіки, що забезпечує їх розвиток;

– як фактора і показника якості життя населення, рівня соціальних стандартів.

У національному законодавстві існує декілька підходів до визначення поняття житла. Зокрема, відповідно до статті 4 Житлового кодексу УРСР житловий фонд охоплює сукупність жилих будинків і жилих приміщень на всій території України, які визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання громадян незалежно від форми власності [3]. Додатково статтею 50 Житлового кодексу УРСР передбачалося, що жила приміщення, яке надається громадянам для проживання, має бути благоустроєним стосовно умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

Сучасні трактування суттєво спрощують погляди на житло як базове поняття галузі житлового будівництва. Так, згідно з п. 7 статті 1 проекту Житлового кодексу України від 30 березня 2009 р. № 2307-1 під житловим приміщенням варто розуміти приміщення, призначене для постійного і переважного проживання (квартира, кімната). Тобто українське законодавство та проект Житлового кодексу України орієнтуються на вузьке розуміння поняття «житло», що відмінне від європейського підходу. Цивільно-правове розуміння поняття житла закріплено в статті 379 Цивільного кодексу України [5], у відповідності до якої житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них.

Отже, під житлом треба розуміти:

- 1) особистий будинок з усіма приміщеннями, які призначені для постійного чи тимчасового проживання в них, а також ті приміщення, які хоча й не призначені для постійного чи тимчасового проживання в них, але є складовою будинку;
- 2) будь-яке житлове приміщення незалежно від форми власності, яке належить до житлового фонду і використовується для постійного або тимчасового проживання (будинок, квартира в будинку будь-якої форми власності, окрема кімната в квартирі тощо);
- 3) будь-яке інше приміщення або забудова, які не належать до житлового фонду, але пристосовані для тимчасового проживання (дача, садовий будинок тощо).

Житлове будівництво належить до сфери капітального будівництва, функціональним призначенням якого виступає реалізація інвестицій на створення нових і реконструкцію діючих виробничих і невиробничих об'єктів, їх подальше технічне переозброєння.

Будівництво – галузь матеріального виробництва та національного господарства (відкрита система), де створюються локально закріплені (нерухомі) основні фонди національного господарства виробничого і невиробничого призначення як готова будівельна продукція. За своєю організаційною побудовою будівельна галузь – це єдиний будівельний комплекс країни. Значення і роль будівельної галузі визначаються її участю у розширеному відтворенні основних фондів усіх галузей національного господарства України, удосконаленні галузевої структури та розміщення підприємств, залученні у виробництво заново відкритих природних ресурсів, комплексному розвитку економіки регіонів, економічних районів, реалізації програм у галузі містобудівництва, забудови селищ, створенні бази для матеріального та культурного рівня життя народу.

Галузь житлового будівництва за рядом ознак значно відрізняється від інших галузей національного господарства, оскільки характеризується різноманітною структурою підрядних будівельних організацій і підприємств, високим рівнем їх спеціалізації та кооперації. Галузь житлового будівництва є однією з найбільш монополізованих галузей у структурі національного господарства України. За обсягом продукції, що виробляється, та кількістю зайнятих працівників галузь будівництва займає майже десяту частину економіки України (табл.).

Галузь житлового будівництва має свої характерні особливості, які відрізняють її від інших галузей і диктують необхідність специфічних форм організації й управління будівельним виробництвом.

На рис. наведено класичний перелік особливостей галузі житлового будівництва з авторським поділом на розмежування специфіки організаційного та економічного характеру, що в подальшому дозволить виявити відповідні організаційно-економічні проблеми у функціонуванні галузі.

На підставі загальноприйнятого переліку особливостей галузі житлового будівництва виділено ті, що мають організаційний та економічний характер.

Окремо слід зазначити, що до особливостей житлового будівництва як галузі належить і формування вартості на кінцеву продукцію. Вартість будівництва в Україні визначається ресурсним методом, який базується на нормативно-розрахункових показниках і поточних цінах на трудові і матеріально-технічні ресурси. Нормативним показником є витрата трудових і матеріально-технічних ресурсів, яка визначається на підставі державних ресурсних елементних кошторисних норм. На підставі цих норм і поточних цін на трудові і матеріально-технічні ресурси визначаються прямі витрати. Решта витрат визначається не по нормах, а у розрахунковий спосіб [9].

Означені особливості впливають на функціонування будівельного ринку в економічно розвинених країнах, в основу якого покладено конкурентоконтрактний підхід, що в умовах ринкової економіки забезпечує найбільшу ефективність будівельного виробництва.

Слід відмітити також, що, незважаючи на наявність певних специфічних особливостей галузі житлового будівництва, функціонування ринку будівельних об'єктів підпорядковане класичним визначенням ринку: ринок – як обмін, організований за законами товарного виробництва та

обігу; ринок – як механізм взаємодії покупців і продавців, відношення попиту та пропозиції; ринок – як сфера обміну в середині країни та між країнами, що пов'язує між собою виробників і споживачів продукції.

Висновок

На підставі обробки даних літературних джерел встановлено основні особливості галузі житлового будівництва, що в роботі розподілено з урахуванням специфіки організаційного та економічного характеру. Зокрема, серед особливостей організаційного характеру виділено складність і різноманітність кінцевої продукції, необхідність постійного удосконалення технології, неповторність об'єктів житлового будівництва, стаціонарний характер будівельної продукції, різноманітність учасників будівельного процесу. До особливостей економічного характеру належить: відносна повільність обороту капіталу, високий ступінь ризику, а також особливості ціноутворення на підставі діючих нормативів.

Визначення передумов розвитку галузі житлового будівництва дозволило виявити тісний зв'язок якісних змін та інтенсивності інвестиційних процесів у житловому будівництві, а в якості основної умови подальшого розвитку галузі пропонується вважати її стійке та збалансоване функціонування.

Таблиця. Динаміка показників ВВП і зайнятості населення у будівництві у 2008–2012 рр. *

Показники	Роки				
	2008	2009	2010	2011	2012
Валовий внутрішній продукт, млн грн.:					
по Україні в цілому	948 056	913 345	1 082 569	1 302 079	1 408 889
у будівництві	117 362	77 631	98 904	124 855	132 187
у відсотках до підсумку	12,4	8,5	9,1	9,6	9,4
Зайняте населення, тис. осіб:					
по Україні в цілому	20 972,3	20 191,5	20 266,0	20 324,2	20 354,3
у будівництві	1 043,4	966,2	943,0	924,5	902,2
У відсотках до підсумку	5,0	4,8	4,7	4,5	4,4

* Складено за даними офіційного сайту Державної служби статистики України.

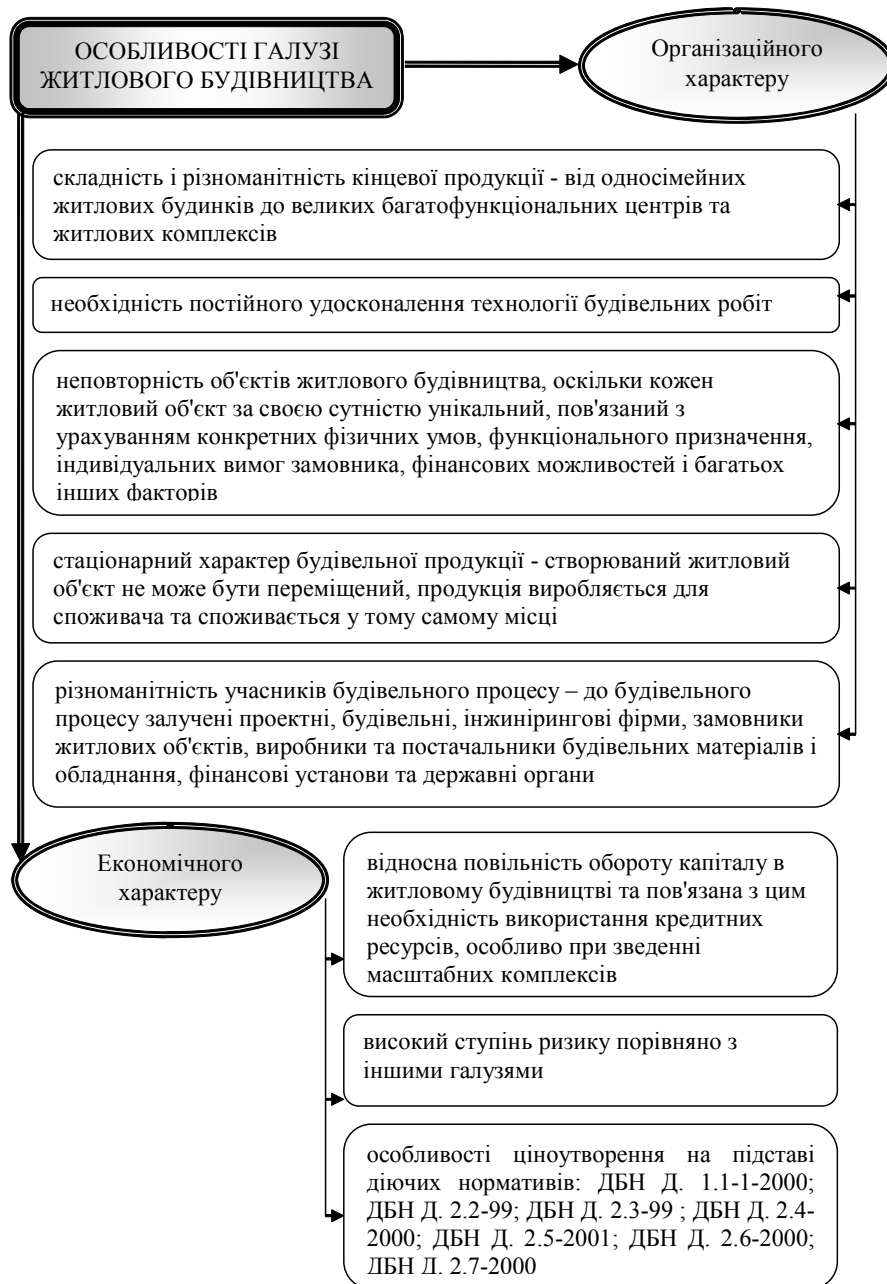


Рисунок. Класичний перелік особливостей галузі житлового будівництва.

Література

1. Конституція України [Текст] : Закон від 28 червня 1996 р. № 254 к/96-ВР // Офіційний вісник України. – 2010. – № 72/1 (Спеціальний випуск). – С. 15–39.
2. Господарський кодекс України [Текст] : Кодекс від 16.01.2003 № 436IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18. – С. 400–462 ; № 19–20. – С. 464–510 ; № 21–22. – С. 512–558.

References

1. Law of Ukraine No. 254 к/96-ВР dated back to June 28, 1996 «Organic law of Ukraine». In: *Official Bulletin of Ukraine*, 2010, No. 72/1 (Special issue), p. 15–39. (in Ukrainian)
2. Ukraine code No. 436-IV dated back to January, 16, 2003 «Economic Code of Ukraine». In: *Register of the Parliament of Ukraine*, 2003, No. 18, p. 400–462; No. 19–20, p. 464–510; No. 21–22, p. 512–558. (in Ukrainian)

3. Житловий кодекс Української РСР [Електронний ресурс] : Кодекс від 30 червня 1983 р. 5465-X // МЕГА-Нау : Професійна юридична система. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1011.27.23&nobreak=1>.
4. Земельний кодекс України [Текст] : Кодекс від 25 жовтня 2001 р. 2768-III // Відомості Верховної Ради. – 2002. – № 3–4. – С. 42–88.
5. Цивільний кодекс України [Текст] : Кодекс від 16 січня 2003 р. № 435 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – С. 1216–1262 ; № 41. – С. 1264–1310 ; № 42. – С. 1312–1358 ; № 44. – С. 1360–1406.
6. Про затвердження Концепції Галузевої програми розвитку житлового будівництва на 2010–2011 роки [Електронний ресурс] : Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 25.06.2010 р. № 236 // ЛІГА ЗАКОН : Главний правовий портал України. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN56544.html.
7. Братута, О. Г. Реформування державної регіональної політики в Україні з урахуванням досвіду економічно розвинутих країн [Текст] / О. Г. Братута // Регіональна економіка. – 2002. – № 1. – С. 57–65.
8. Карлова, О. А. Соціально-економічний розвиток міст і міського комплексу [Текст] / О. А. Карлова // Місто, регіон, держава: економіко-правові проблеми містознавства : зб. наук. праць V Міжнар. наук.-практ. конф. / Під ред. В. К. Мамутова. – Донецьк: ТОВ «Юго-Восток, Лтд». – 2007. – С. 38–45.
9. Концепция интегрирования систем ценообразования государств – участников СНГ и внедрения инновационных методов определения стоимости строительства на всех стадиях инвестиционно-строительного процесса [Текст] / відредаговано автором // Ценообразование в строительстве. – 2010. – № 10. – С. 12–100.
10. Ложачевська, О. М. Методичні підходи до формування концепції стійкого розвитку регіональних систем [Текст] / О. М. Ложачевська // Економіка: проблеми теорії та практики. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2003. – Вип. 177, т. 1. – С. 288–293.
3. Code No. 5465-X dated back to June 30, 1983 «Housing code of Ukraine». Accessed at: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1011.27.23&nobreak=1>. (in Ukrainian)
4. Code No. 2768-III dated back to October 25, 2001 «Land code of Ukraine». In: *Register of the Parliament of Ukraine*, 2002, Number 3–4, p. 42–88. (in Ukrainian)
5. Code No. 435 dated back to January 16, 2003 «Civil code of Ukraine». In: *Register of the Parliament of Ukraine*, 2003, Number 40, p. 1216–1262; Number 41, p. 1264–1310; Number 42, p. 1312–1358; Number 44, p. 1360–1406. (in Ukrainian)
6. Order of Ministry of regional development and construction of Ukraine No. 236 dated back to June 25, 2010 «About adoption of Conception of Branch programme of housing construction development for the period of 2010–2011». Accessed at: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN56544.html. (in Ukrainian)
7. Bratuta, O. G. Reforming of national regional policy in Ukraine taking into account the experience of economically development countries. In: *Regional economy*, 2002, Number 1, p. 57–65. (in Ukrainian)
8. Karlova, O. A. Social and economical development of towns and municipal complex. In: *Town, region, state: economical and legal problems of country studies: Edited Volume of the fifth international scientific and practice conference / Edited by Mamutov, V. K.* Donetsk: Partnership Association «South-East, PLC», 2007, p. 38–45. (in Ukrainian)
9. Conception of integration of system of pricing pattern of states-participants of CIS and introduction of innovating methods of determination of construction cost on all stages of investment and construction process. In: *Pricing pattern in construction*, 2010, Number 10, p. 12–100. (in Russian)
10. Lozhachevska, O. M. Methodological approaches to the formation of conception of firm development of regional system. In: *Economics: problems of theory and practice*, Dnepropetrovsk: DNU, 2003, Issue 177, Volume 1, p. 288–293. (in Ukrainian)

Карлова Олена Анатоліївна – доктор економічних наук, професор кафедри менеджменту і маркетингу в міському господарстві Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова. Наукові інтереси: проблеми житлового будівництва.

Карлова Елена Анатольевна – доктор экономических наук, профессор кафедры менеджмента и маркетинга в городском хозяйстве Харьковского национального университета городского хозяйства имени А. Н. Бекетова. Научные интересы: проблемы жилищного строительства.

Karlova Olena – Doctor of Economics Science, Professor; Management and Marketing in the Urban Sector Department, O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv. Research interests: problems of housing construction.